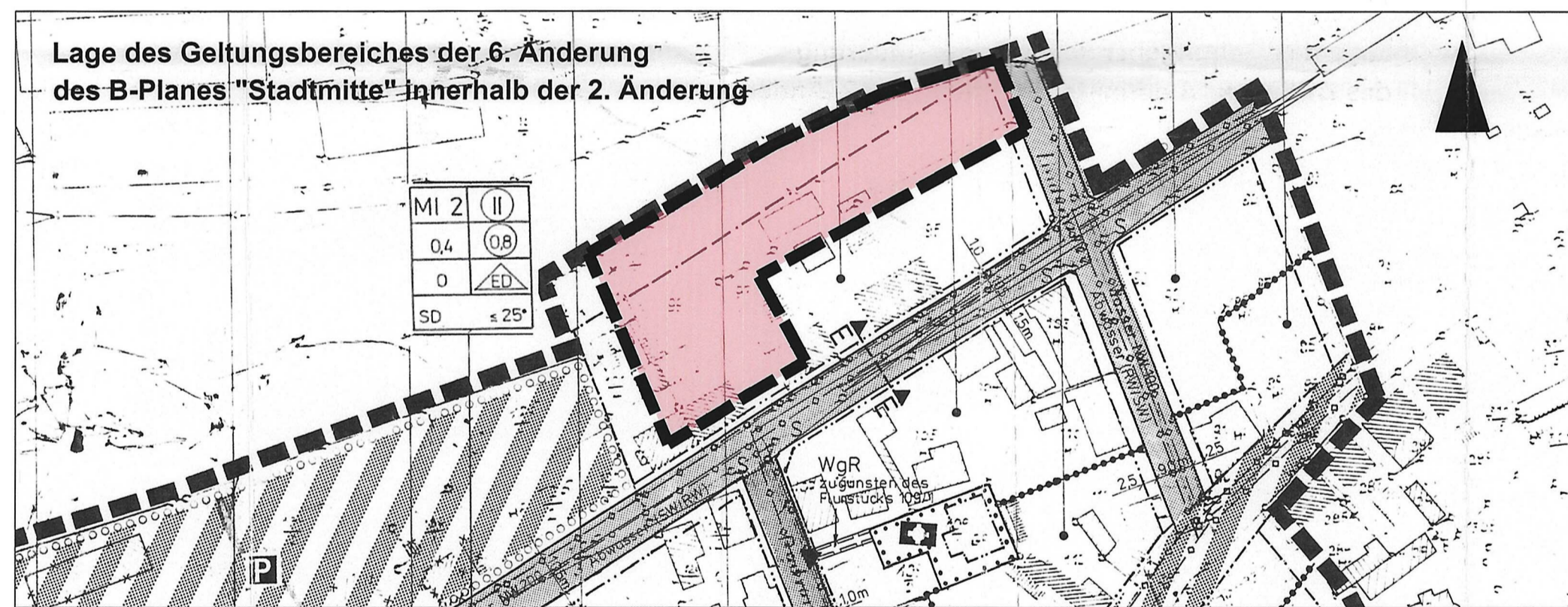
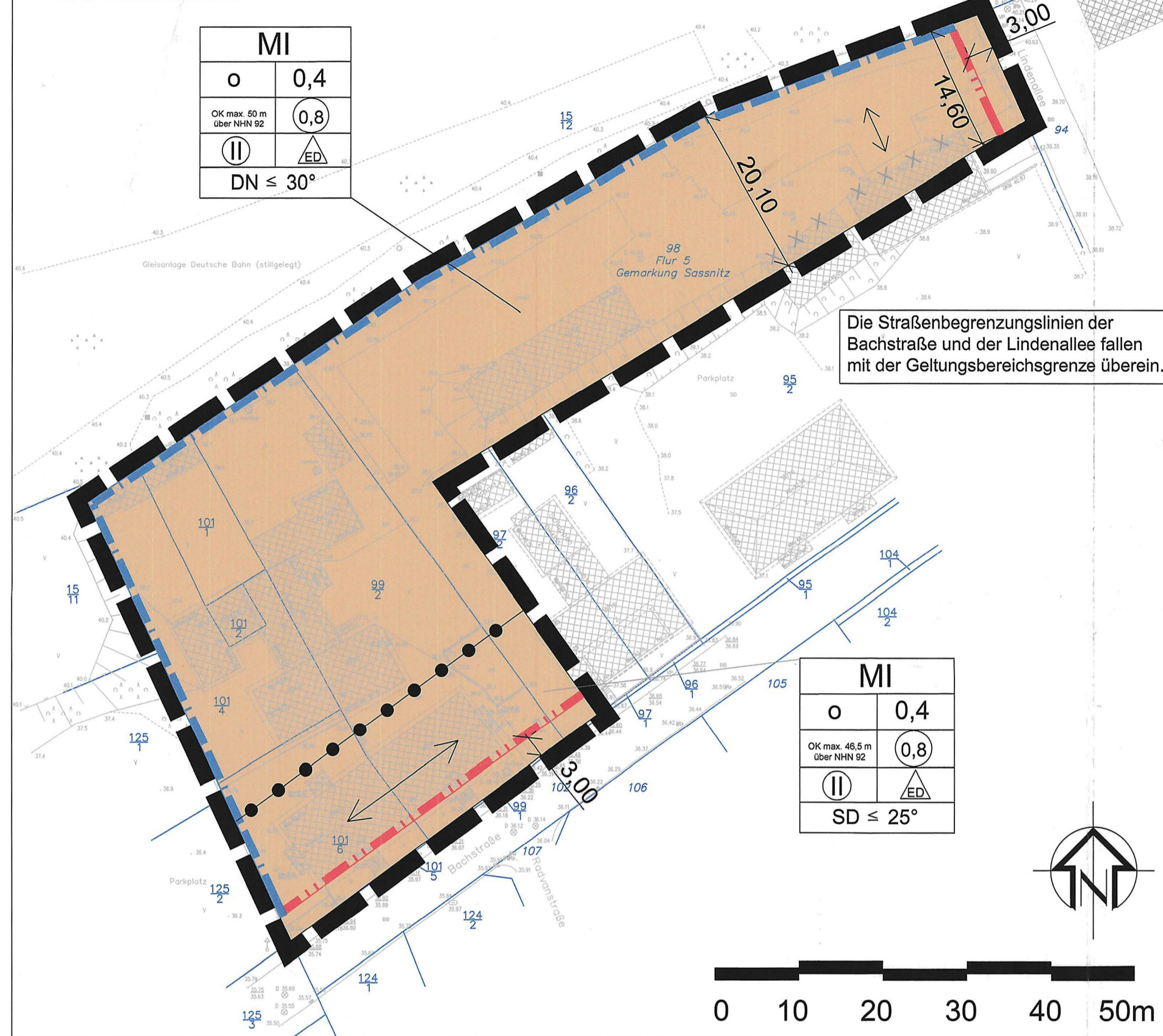




SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2 "STADTZENTRUM" (B-Plan der Innenentwicklung)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S.344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 28.04.2022 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoDG M-V) die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen. Vor Baubeginn ist der Baugrund gemäß Tabelle II.1.2-1 - Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischen Verdacht - der LAGA Mitteilung 20, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittelentdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellenderartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Baustellenregelung: Die Baufeldfreimachung hat im Zeitraum vom 01.11. bis 31.01 des Folgejahres und nach fachgutachterlicher Kontrolle zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Beseitigung von potenziellen Quartieren nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Bauarbeiten sind vornehmlich in den Tageszeitraum einzuordnen und dienen der Schonung nachtaktiver Fauna. Auf den Einsatz von Baustrahlern ist zu verzichten.
- Am Böschungsfuß im Norden des Geltungsbereiches, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Die Maßnahme ist in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen. Der Zeitpunkt der Errichtung des Schutzzauns (ca. März) wird von einer fachkundigen Person bestimmt und durchgeführt. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten funktionsfähig zu erhalten.
- Emissionen der Außenbeleuchtung sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sind insekten-/ fiedermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Die Beleuchtungshelligkeit sollte so gering wie möglich gehalten werden.
- Durch die angrenzende Bahnanlage wird insbesondere auf die Regelung der §§ 62 und 64 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung hingewiesen, dass das Betreten der Bahnanlage und Beschädigungen bzw. Betriebsstörende Handlungen verboten sind.

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 - 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
 - OK max. 48,4 m über NHN 92 maximale Gebäudehöhe - Oberkante der Gebäude über NHN im DHHN 92 § 18 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend § 20 BauNVO
- 1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- ← Stellung der Hauptgebäude (Traufstellung zur Straße)
 - o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
- 2.0 Sonstige Planzeichen**
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 - 14,60 Bemaßung
 - SD Satteldach
 - DN <= 30° Dachneigung als Höchstmaß
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzungen § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Planzeichen der Kartengrundlage

- Gebäude
- Gebäudeabbruch
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Flurstücknummer
- Laubwald
- Höhenpunkt über Bezugspunkt NHN
- Zaun

Gebietsbezeichnung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt	Geschosflächenzahl
Zwingende Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform bzw. Dachneigung	

Kartengrundlage:

Vermessungsbüro H. Krawutschke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsstraße 11, 18528 Bergen
Tel. Nr.: 03838 8106 - 00, Fax: 03838 8106 - 99, E-Mail: bergen@vermessung-itm.de
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug NHN 92 der Gemarkung Sassnitz

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es wurden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet, neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)**
Als Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Es gilt der § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 Es wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche i.S.V. § 19(3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.V. § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden können. (§ 21a (2) BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE § 9(1) BauGB**
3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen.
3.2 Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen: Mindestens 2/3 der straßenseitigen Erdgeschossfassade müssen auf der Baulinie errichtet werden.
3.3 Das Zurücktreten der straßenseitigen Fassade von der Baulinie ist in allen Geschossen unter Berücksichtigung von der Festsetzung 3.2 bis zu maximal 5 m zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
CEF-Maßnahmen
4.1 Es sind 2 Halbhöhlen- sowie 2 Höhlenbrüter-Ersatzquartiere innerhalb des Geltungsbereiches mind. 3 Monate vor Beginn der Brutperioden (spätestens Anfang November) in Süd- und Südostausrichtung an bestehenden Gebäuden zu errichten.
4.2 Es sind 2 Ersatzquartiere innerhalb des Geltungsbereiches, mind. 3 Monate vor Abbruch/Sanierung von Gebäuden als Spalten- und Flachkästen in Süd- und Südostausrichtung an bestehenden Gebäuden zu errichten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
FASSADE
5.1 Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Hellbezugswerten von 60 % bis 86% zu streichen. Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, manierierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig.
5.2 Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff jeglicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.
5.3 Als Schaufenster sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fenster-achsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.
5.4 Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.
5.5 Antennen jeglicher Art sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach, ansonsten an einer von den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite anzubringen.
DACH
5.6 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen mind. 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten.
5.7 Alle Dächer bis 30° sind mit Materialien in den Farben schwarz und anthrazit oder ziegelrot zu decken.
5.8 Pultdächer sind nicht zulässig.
5.9 Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken. Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.
- WERBEANLAGEN**
5.10 Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung und dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, Bossen, Lisenen und dgl. nicht verdecken.
5.11 Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Sie soll in Form von Einzelelementen bzw. -buchstaben ausgebildet werden.
5.12 Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.
5.13 Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung auf Plakaten und Brandwänden
- Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

FREIFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

- 5.14 Einfriedungen vor der straßenseitigen Bauflucht werden, bei Hecken und allen sonstigen Einfriedungen auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt.
- 5.15 Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden, eine Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.
- 5.16 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN - Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- 6.1 Bezugspunkt ist die Höhe über NHN92 des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Holger Krawutschke vom 26.08.2020.
- 6.2 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- 6.3 Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) maximal um 1 m überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 31.01.2023 

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Sassnitz, 31.01.2023 

3. Die Stadtvertretung hat am 27.04.2021 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 31.01.2023 

4. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und über die Möglichkeit der Öffentlichkeit zur Äußerung, zur Planung erfolgten vom 25.05.2021 bis 25.06.2021.

Sassnitz, 31.01.2023 

5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2021 bis zum 29.10.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, 31.01.2023 

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 31.01.2023 

7. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 28.06.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.06.2022 gebilligt.

Sassnitz, 31.01.2023 

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 14.07.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundlagenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 14.07.2022 

öffentlich bestellter Vermessener

9. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, 31.01.2023 

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.02.2023 2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.07.2023 2022 in Kraft getreten.

Sassnitz, 01.06.2023 

STADT SASSNITZ Kreis Vorpommern - Rügen

Übersichtsskizze



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum"

AUFTRAGGEBER:
Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz
über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplanner ingenieure
August-Millich-Strasse 1 • 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0399) 981020 Fax: (0399) 581216

Maßstab: 1 : 600
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marita Klohs B.Sc. Ina Hackel M.Sc. Judith Schabitz
Datum: Stand Mai 2022
Projekt: Satzung