Stadt Sassnitz 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend"

Satzung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

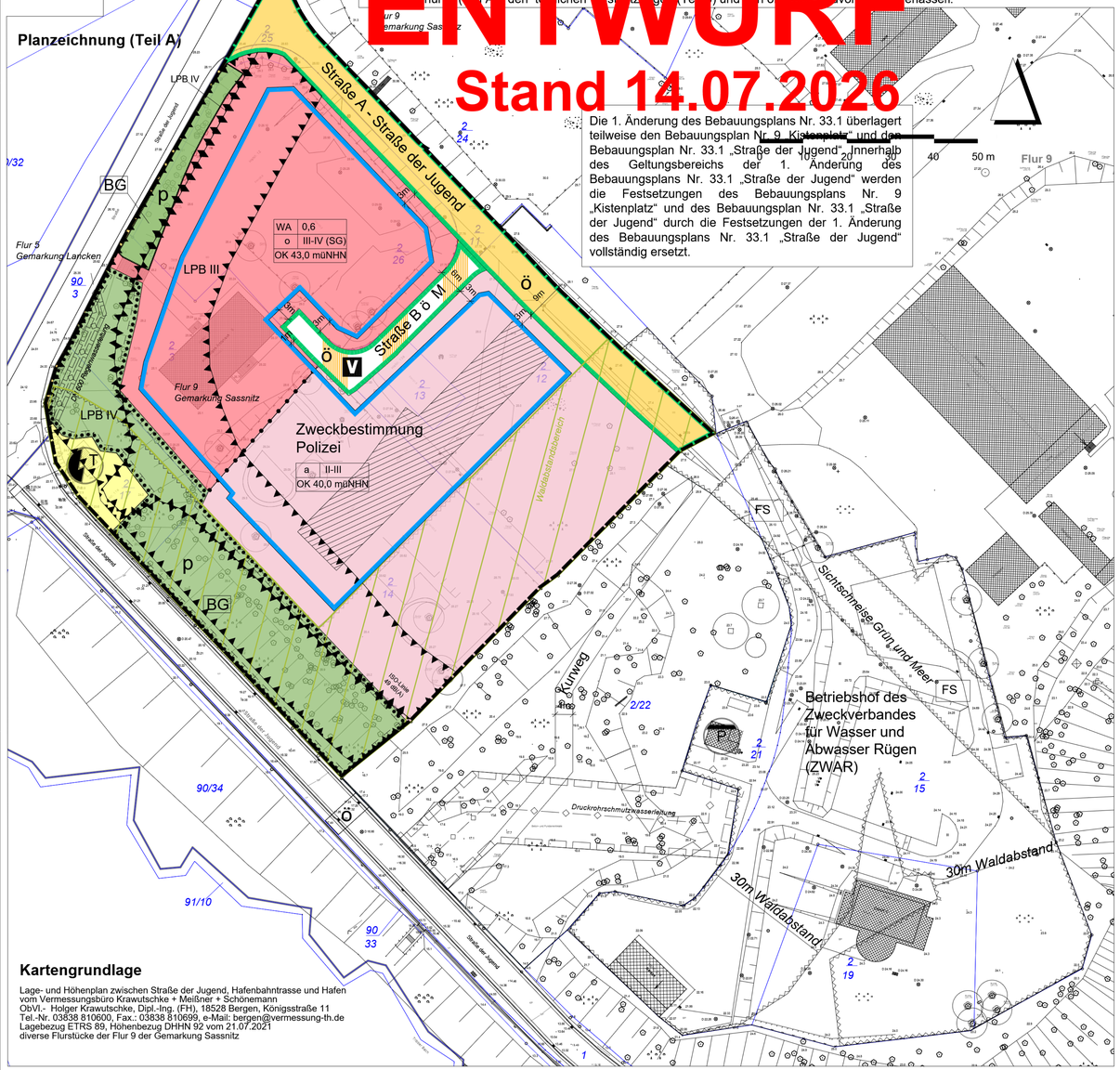
Auf Grund des § 10 i.V.m. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO) vom ...2.20... (GVOBl. M-V ...), zuletzt geändert durch ... in der derzeit geltenden Fassung ... Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom ...11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

ENTWURF

Stand 14.07.2026

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 9 „Kistenplatz" und den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend". Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Kistenplatz" und des Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend" durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend" vollständig ersetzt.

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan zwischen Straße der Jugend, Hafenbahntrasse und Hafen vom Vermessungsbüro Krawutschke + Meißner + Schönemann
ÖbVI.- Holger Krawutschke, Dipl.-Ing. (FH), 18528 Bergen, Königsstraße 11
Tel.-Nr. 03838 810600, Fax.: 03838 810699, e-Mail: bergen@vermessung-th.de
Lagebezug ETRS 89, Hohenbezug DHHN 92 vom 21.07.2021
diverse Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz

Hinweise

1. Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Werden bei Baurbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gemäß gesetzlicher Regelwerke nach der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Rügen umgehend zu informieren.
3. Im Vollzug des Artenschutzrechts sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Für Baufeldberäumungen, für die Erschließung und für die weitere Umsetzung des Planes durch die Errichtung und den Umbau von Gebäuden sind frühzeitig notwendige Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern – Rügen durchzuführen und wenn notwendig, Genehmigungen zu beantragen.
5. Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu berücksichtigen:
   VM1- Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Januar durchzuführen.
   Von der Bauzeitenregel kann abgewichen werden, wenn nach Prüfung durch eine sachkundige Person Brutgeschehen im Baufeld sicher ausgeschlossen werden kann.
   Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/ oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und Vögeln ist bei Eingriffen in den Gehölzbestand eine Begutachtung durch eine sachkundige Person notwendig. Bei Besatznachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich (Vergrämung, Verschließen von Höhlen z.B. durch Vorspannen von Folien, Umsiedlung o. ä.). Unmittelbar vor Abriss eines Gebäudes ist dieses durch eine sachkundige Person zu begehen, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse auszuschließen. Bei Brutnachweis darf das Gebäude erst nach Beendigung der Brut beseitigt werden.
   VM2- Emissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- / fledermausfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden.
   VM3- Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas vermieden.
   VM4- Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Straßenabwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.
6. Bei notwendiger Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V und nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützten Bäumen ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 40 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Ersatzpflanzungen sind nach Genehmigung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V durch den Vorhabenträger zu erbringen.
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 9 „Kistenplatz" und den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend" und ersetzt vollständig deren Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs.
8. Lärmschutz- Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind die Anforderungen an das Schalldämm- Maß der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen gemäß 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Die Bemessungsgrundlage ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel des Lärmpegelbereiches III (65 dB(A)) entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches III in der Planzeichnung.
9. Für die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz-, sowie Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen besteht nach § 3 der Abwasseranschlusssatzung des ZWAR vom Juni 2012 eine Anschlusspflicht an das öffentlichen Netz.

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf
  Hier: Polizei Dienstgebäude
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (SG) — Das vierte Geschoß ist als Staffelgeschoß auszubilden
- OK 43,0 m ü NHN — maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92

2. Bauweise / Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- o — offene Bauweise
- a — abweichende offene Bauweise
- Baugrenze

3. Öffentliche Verkehrsfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ö — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  V verkehrsberuhigter Bereich
  M - Mischverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 14 BauGB**

- Elektrizität - Trafo

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

- unterirdische Abwasserleitungen

6. Grünflächen

- p — private Grünflächen
  Zweckbestimmung: BG Schutz- und Abstandsgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  hier: Waldabstandsfläche nach § 20 LWaldG M-V
- geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - geschützte Gehölze auf Hangflächen
  nach § 3 Abs. 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33.1 "Straße der Jugend"
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm am Gebäude
  LPB III - IV - Lärmpegelbereich III und bis IV
  (Siehe Hinweis Nr. 9)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

10. Darstellung ohne Normcharakter

- 2/12 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer — Flurgrenze
- eingemessener Baum — vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
- 9m — Bemaßung — geplantes Polizeirevier
- Böschung — 27.23 Höhenpunkt in Metern über NHN
- Schächte
- Waldabstandsbereich nach § 20 LWaldG M-V

Nutzungsschablone WA

Art der Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschossigkeit
max. Höhe der Gebäude	

Nutzungsschablone GF

Bauweise	Geschossigkeit
max. Höhe der Gebäude	

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch **Artikel 2** des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503, 613), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 "GVOBl. M-V 2010, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023.
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. April 2026 (GVOBl. M-V S. 300, 303).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2026 (gültig ab 12. Juni 2026).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Gebiet wird funktional in zwei Hauptbereiche untergliedert. Die Hauptbereiche werden dabei zum einen als allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen als Fläche für Gemeinbedarf (GF) mit der Zweckbestimmung Polizei festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet
In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) steht das Wohnen im Vordergrund. Neben Wohngebäuden sind dort unter Wahrung des Gebietscharakters auch die unter den Punkten 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3 aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Allgemein zulässig ist die Errichtung sowie der Betrieb von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Es dürfen max. 40% der Gebäudefläche als Ferienwohnung genutzt werden. Die verbleibenden 60% gebäudebezogene Wohnfläche sind dem dauerhaften Wohnen zu widmen.

1.1.3 Allgemein Zulässig sind Gebäude und Räume für freie Berufe nach §13 BauNVO.

1.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.5 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

1.1.6 Das vierte Geschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte. (§ 20 BauNVO)

1.1.7 Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

1.1.8 Ausnahmsweise kann im allgemeinen Wohngebiet ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Anlagen für die Klimatisierung etc.) um bis zu 3 Meter auf bis zu 20% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (§ 18 BauNVO).

1.1.9 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) ab 1m hinter der straßenseitigen Baufluchr zur Straße A und Straße B zulässig (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 23 BauNVO).

1.1.10 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2a BauGB)
Zulässig sind nur Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von < 100 qm, wenn sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit nicht störenden Handwerksbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (GF) mit der Zweckbestimmung Polizei
In der Fläche für Gemeinbedarf (GF) wird als dauerhafte Zweckbestimmung Polizei festgelegt. Die zweckbestimmende Nutzung der vorliegenden GF ist ein Polizei Dienstgebäude mit allen zugehörigen baulichen und technischen Nebenanlagen.

1.2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Anlagen für die Klimatisierung etc.) um bis zu 3,00 Meter auf bis zu 20% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und Anlagen, die unter § 61 (1) 5. a LBau M-V mit der darin gestatteten Höhe, zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung. (§ 18 BauNVO)

1.2.2 Es erfolgt die Bebauung nach § 22(2) BauNVO in der offenen Bauweise. In der abweichenden offenen Bauweise sind Gebäude mit Längen von über 50m zulässig, die seitlichen Grenzabstand halten.

1.2.3 Nebengebäude nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb des durch Baugrenzen festgelegten Baufeldes zulässig.

1.2.4 Garagen sind auch zulässig, wenn sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind.

1.2.5 Zur Sicherung des Polizeistandortes (GF) ist ein Zaun mit einer Höhe von bis zu 3m zulässig.

1.2.6 Die Zaunanlage ist im Bereich der Sicherheitszone von den allgemeinen Höhenbeschränkungen für Einfriedungen befreit. Als Bezugshöhe gilt die angrenzende Verkehrsfläche. Die Ausführung als offener Zaun oder Sicherheitszaun ist zulässig.

1.2.7 Vor der Errichtung von Nebenanlagen im Waldabstandsbereich ist mit dem zuständigen Forstamt Einvernehmen über die Art, Größe und Lage der Nebenanlage herzustellen und eine forstrechtliche Genehmigung einzuholen.

2.0 Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen, der Stadt und der Eigentümer und umfasst das Recht, die Entsorgungsleitungen zu unterhalten und zu erneuern.

3.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und mit Bindung für Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu ersetzenden Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig nach zu pflanzen.

4.0 Flächen für Wald (§ 9 Abs.6 BauGB)
4.1 Im 30 m Waldabstandsbereich sind E-Ladesäulen und Solar- oder PV-Anlagen unzulässig.
4.2 Der Einbau von Kraft-Wärmepumpen innerhalb des 30 m Waldabstandsbereichs erfordert eine forstrechtliche Genehmigung. Die Errichtung erfordert entsprechende Schutzvorkehrungen und Nachweise dazu. Das Einvernehmen ist vor Errichtung mit der zuständigen Forstbehörde herzustellen.
4.3 Im Waldabstandsbereich sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
4.4 Innerhalb des 30 m Waldabstandsbereichs sind Anlagen oder Nebenanlagen zur Beherberguing oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen (Pförtnerhäuschen, etc.) unzulässig.

5.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
5.1 Fassaden
Die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden bei Neubauten sind nur mit einem Hellbezugswert von 70 bis 86% zulässig. Davon kann bei einem Anteil von 20 % der Fassadenoberfläche abgewichen werden.
5.2 Dach / Fassade - Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie)
5.2.1 Als Dachform sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig.
Die maximale Neigung der Dachoberhaut darf 5 % zur Waagerechten nicht überschreiten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie den Hauptgebäuden untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile; für diese sind auch andere Dachformen zulässig.
5.2.2 Solaranlagen sind flach auf der Dachhaut aufliegend und flächbündig in die Außenfassaden integriert zulässig.
Alternativ sind Solaranlagen auf Dachflächen zulässig, sofern sie in aufgeständerter Form durch eine umlaufende waagerechte Attika baulich abgeschirmt werden.
5.2.3 An Balkonen ist eine Überragung der Balkonbrüstung durch Solarelemente unzulässig.
5.2.3 Dacheindeckungen sowie die Oberflächen von Solaranlagen sind aus blend- und reflexionsfreien Materialien herzustellen, um erhebliche Störungen der Nachbarschaft und des Straßenverkehrs zu vermeiden.
5.3 Werbeanlagen
5.3.1 Werbeanlagen sind im gesamten WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtsfläche von 1 m² zulässig.
5.3.2 Die Vorgaben des vom Land Mecklenburg-Vorpommern eingeführten Polizeihandbuchs zur Kennzeichnung von Polizei Dienstgebäuden sind Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften. Danach ist das Polizei Dienstgebäude deutlich sichtbar im Eingangsbereich als solches erkennbar zu gestalten. Jeweils die vom Land Mecklenburg-Vorpommern eingeführte aktuelle Fassung des Polizeihandbuchs ist Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften, ohne dass es einer Änderung der Örtlichen Bauvorschriften bedarf (dynamische Verweisung auf die aktuelle Fassung des Polizeihandbuchs).
5.4 Flächen für Abfall- und Müllbehälter sind bis auf die Zuwegung auf allen Seiten mindestens 1,5 m hoch mit blickdichten Hecken, Mauern, Holzzäunen oder Rankgerüsten mit dichtem Bewuchs aus Rank, Kletter- oder Schlingpflanzen einzufrieden. Eine Kombination dieser Elemente ist zulässig.
5.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO handelt, wer den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung und der Festsetzung zu den Werbeanlagen sowie der Einhausung von Flächen für Abfall- und Müllbehälter zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis 50.000,00 Euro belegt werden.

6.0 Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
6.1 Für alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen innerhalb der Waldabstandsfläche, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig wären, sind Änderungen durch Modernisierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Umbauten im Inneren der Gebäude zulässig. Nur die genehmigten Nutzungen sind zulässig.

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend" gilt die Satzung zum Sanierungsgebiet "Stadthafen" Rechtskraft seit dem 15.Dezember 2003 und die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz - Rechtskraft 13. November 2007.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am 31.08.2021 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit ist nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslegung des Vorentwurfes vom 31.01.2022 - 04.03.2022 frühzeitig beteiligt worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit E-Mail vom 04.10.2022 gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
4. Die Stadtvertretung hat am 26.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Straße der Jugend" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Straße der Jugend", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.05.2022 - 15.06.2022 während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die 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.
6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Straße der Jugend" vom ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, Siegel öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

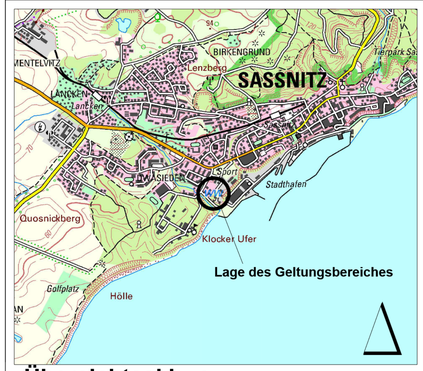
8. Der Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 29.11.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan, wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.11.2022 gebilligt.
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

   Sassnitz, Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt 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) i.d. zur Zeit gültigen Fassung.
    Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

   Sassnitz, Bürgermeister

STADT SASSNITZ
Landkreis Vorpommern- Rügen



Übersichtsskizze © GeoBasis-DE/ 2021

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßstab:	1:500	Datum:	07/26

Projektnummer \ Pfad: BPlan Nr 33-1_Straße der Jugend