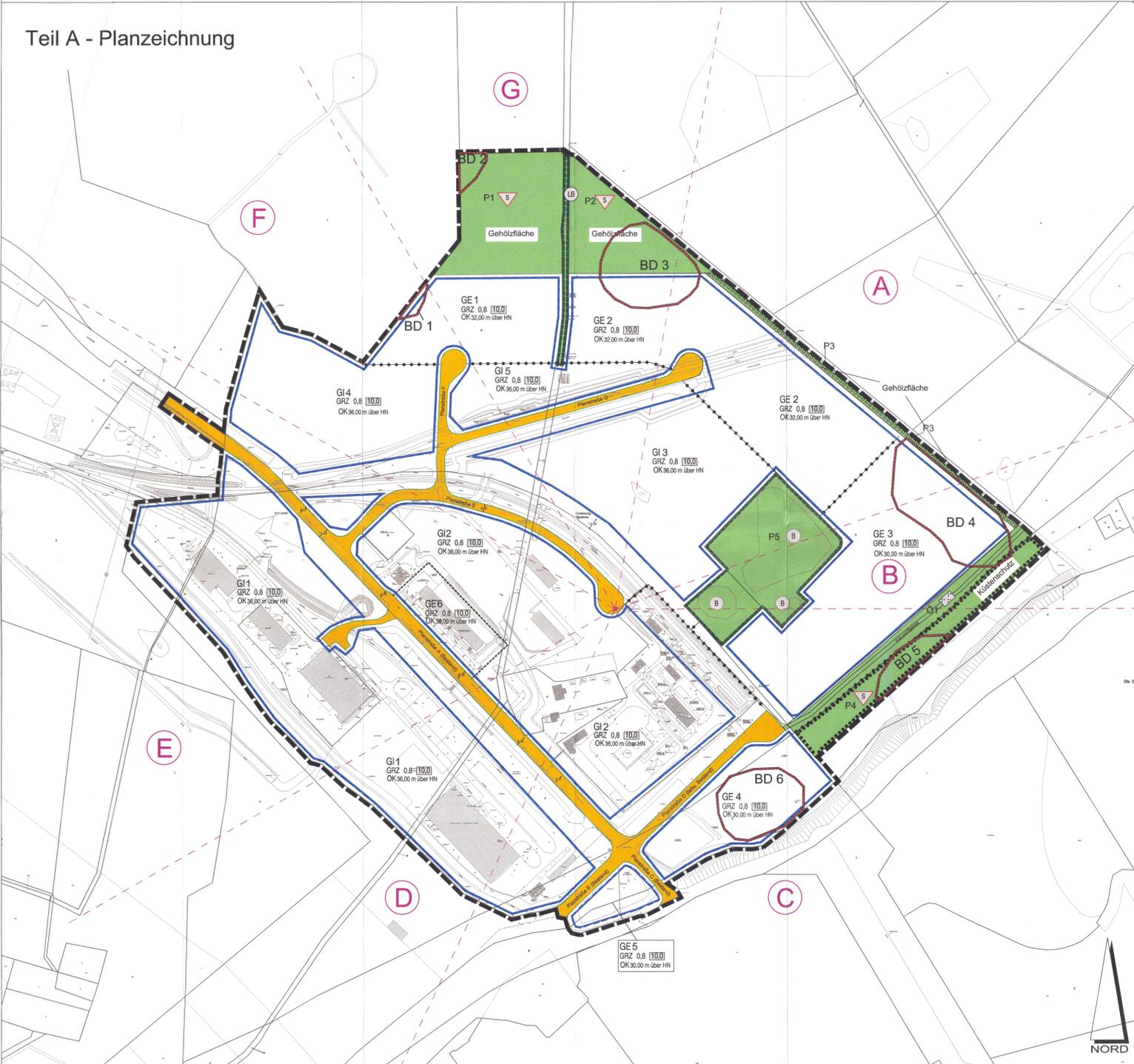


Stadt Sassnitz Bebauungsplan Nr. 7.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran

Teil A - Planzeichnung



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran" der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

3,0 Baumassenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

OK 124,5 m über HN Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen Ö öffentlich P privat

Parkanlage

S Sukzessionsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)

LB geschützter Landschaftsbestandteil

B geschütztes Biotop

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

A Sektoren für die richtungsabhängigen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit Bezeichnung

15. Nachrichtliche Darstellungen

BD 1 Bodenkennlinie mit laufender Nummerierung

Teil B: Text

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Industrie- und Gewerbegebiete sind im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach ihrem Immissionsverhalten gegliedert (s. Pkt. 5).

1.2 Die ansonsten gemäß §§ 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe über 100 m² Verkaufsfläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile wie Kamine o.ä. um bis zu 10 m überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Grundstückzufahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB sowie § 9 (1) Nr. 1 BauGB LV.m. § 14 (1) BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.

4. Grünfestsetzungen - Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Grünfläche Ö festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als durchgehend begrünte Fläche zu erhalten und zu entwickeln. Es ist ein Fuß- und Radweg vorzusehen.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche P 5 sind die vorhandenen Biotope zu erhalten und zu schützen. Die als geschützte Landschaftsbestandteile bezeichnete Allee ist dauerhaft zu erhalten und im Wurzelbereich der Bäume von Bepflanzung freizuhalten.

4.3 Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Auf den privaten Grünflächen P 1 und P 2 mit Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" ist Sukzession zuzulassen. Die Flächen sind aus der Nutzung zu nehmen und einer selbständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Es ist eine Initialpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 1 auf 30 % der Fläche, insbesondere in den Randbereichen, vorzusehen.

Auf der privaten Grünfläche P 3 mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche" ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen. Hinweise für die Pflanzung:
Es sind Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. In der Mittelreihe ist ca. alle 20 m ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 bis 5 Stück je Art zu pflanzen. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen. Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.

Pflanzliste 1
Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)
Blume als Heister: Holzapfel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), Gew. Schneeball (Viburnum opulus), Wildrose (Rosa communis), Vogelkirsche (Prunus avium)
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Grauweide (Salix cinerea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rugosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gew. Schneeball (Viburnum opulus), Steinweissel (Prunus mahaleb)

Pflanzqualität:
Bäume: Hochstamm mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
Heister: 2 x verpflanzt > 150 / 175 cm
Sträucher: verpflanzt > 80 / 100 cm mit 3-5 Trieben

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche P 4 mit der Zweckbestimmung "Küstenschutz" festgesetzte Fläche ist als durchgehend begrünte Fläche zu erhalten. Der Küstenwall soll durch Sukzession natürlich entwickeln.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten GI 3, GE 2 und GE 3 sind Bordsteine o.ä. alle 10 m auf einer Breite von 1 m auf Erschließungsniveau abzusinken. Bauliche Anlagen unter Erschließungsniveau sind abzudecken.

Die Grünfläche P 5 ist 1 Jahr nach Abschluss der Bau- und Erschließungsarbeiten durch einen Krötenzaun vor dem Einwandern von Amphibien zu sichern.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zweier tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche Bezeichnung	IFSP in den Richtungssektoren (dB(A) / Tag / Nacht)
	B D F G C A E
GE 1	65 / 50
GE 2	65 / 50
GE 3	65 / 50
GE 4	65 / 50
GE 5	65 / 50
GE 6	65 / 47
GI 1	70 / 44
GI 2a	70 / 47
GI 2b	70 / 60
GI 3	70 / 50
GI 4	70 / 51
GI 5	70 / 56

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Für die im Rahmen der Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

P 1 / P 2: Sukzessionsfläche
P 3: Hecke mit Überhältern

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 3 Jahren nach Anlegen der Flächen ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Diese Festsetzungen gelten auch für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen.

Das vertraglich vereinbarte Ersatzbiotop Nr. D mit der Bezeichnung "Entwicklung einer Randzone" (s. Umweltbericht) ist vor Beginn jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahmen in den Baugebieten GI 3, GE 2 und GE 3 herzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

In den Gewerbe- und Industriegebieten können Anlagen der Abstandsclassen I und II sowie teilweise III der Abstandsclassen Nordheim-Westfalen v. 6.6.2007 im Genehmigungsverfahren auf Zulassungsgrenzen stoßen, die eine Realisierung in Frage stellen können.

Bei den gekennzeichneten Bodenkennlinien kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DtschG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennlinie sichergestellt wird. Die anfallenden Kosten trägt gem. § 6 Abs. 5 DtschG M-V der Verursacher. Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Erteilung von Genehmigungen ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Bodenkennlinie, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde d. Landkreises Rügen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Baufragens des Landesamtes in unverändertem Zustand zu halten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.6.06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 5.7.06 im Stadtmagazin erfolgt.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 11.10.06 beteiligt worden.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 17.3.07 durchgeführt worden.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 14.10.06 und vom 22.11.07 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 29.10.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textl. Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht ist den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.11.07 bis zum 21.12.07, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 13.11.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textl. Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht ist den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.11.07 bis zum 21.12.07, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 13.11.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textl. Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.12.07 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Stadtvertretung vom 22.12.07 begl. Eine Umweltklärung wurde dem Bebauungsplan begefügt.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgelegt.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

11. Der Satzungsbescheid sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.08.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungs-sprechen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.08.08 in Kraft getreten.

Stadt Sassnitz 6.6.08 D. Holtz Bürgermeister

Stadt Sassnitz



Bebauungsplan Nr. 7.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran