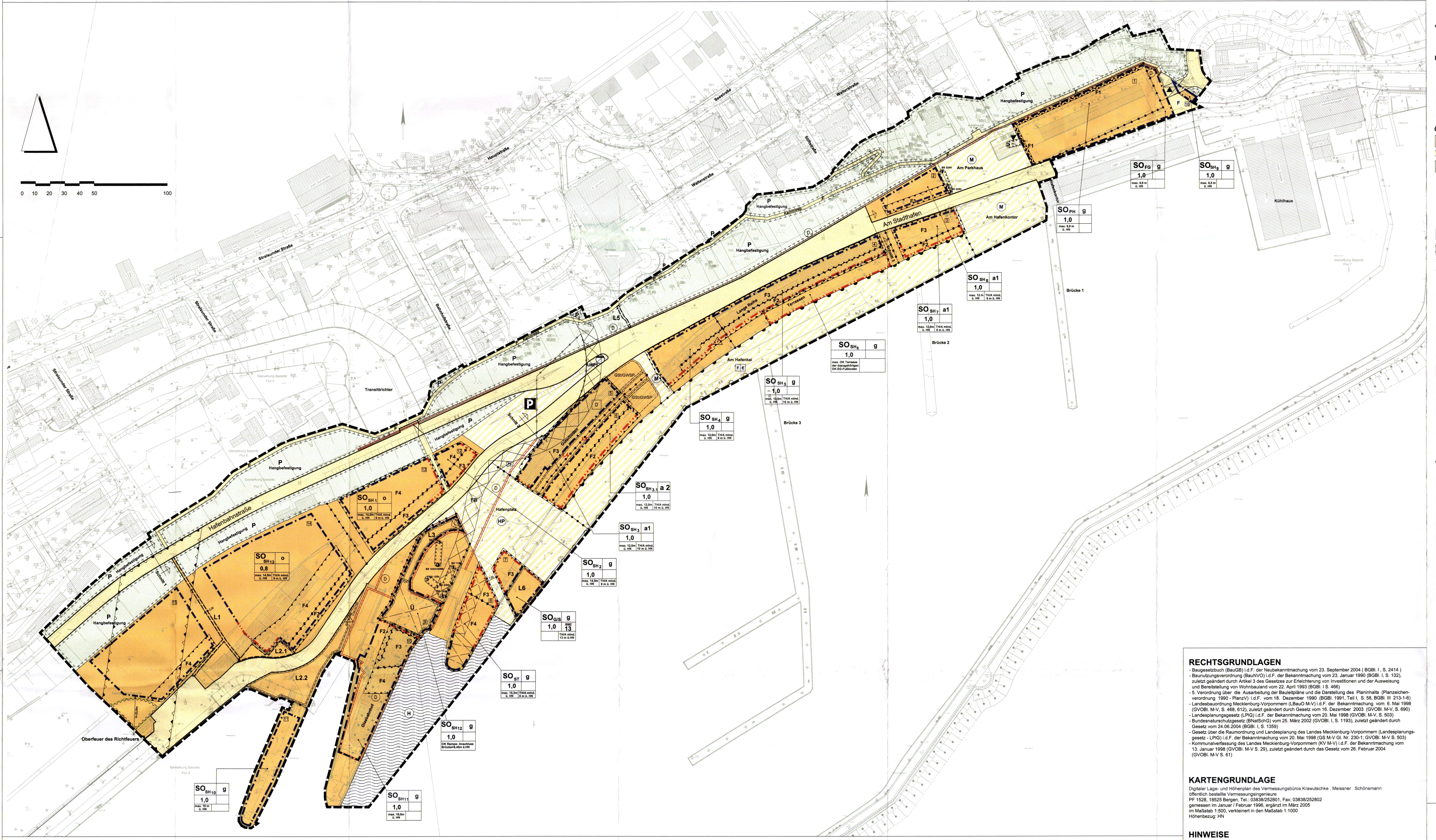
SATZUNG DER STADT SASSNITZ über den Bebauungsplan Nr. 10.1 "SONDERGEBIET STADTHAFEN -ÖSTLICHER TEIL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S.468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl.M-V, S.690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 10.04.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1 Sondergebiet " Stadthafen - Östlicher Teil " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) erlassen:



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Sassnitz vom 06.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im "Stadtanzeiger Sassnitz" Nr. 19 vom 14.12.2004.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

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

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 3.05.2005 beteiligt worden. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 26.09. 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 24.10. 2005 bis zum 25.11. 2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im " Stadtanzeiger Sassnitz" Nr.09 vom 17. 10.2005 bekannt gemacht worden.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 06.02.2006 geprüft. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin geändert.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

8. Am 06.02.2006 hat die Stadtvertretung den geänderten Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 22.02.2006 bis zum 08.03.2006 während der üblichen Dienststunden erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit, die betroffenen Behörden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauGB mit dem Hinweis , dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können, verkürzt beteiligt worden. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass nur Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im " Stadtanzeiger Sassnitz" Nr. 01/2006 vom 15.02.2006 bekannt gemacht worden.

   Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand vom März 2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Bergen, — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Teilen am 10.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.04.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.04.2006 gebilligt.

    Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 30. August 2001. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist somit nicht erforderlich.

    Sassnitz, 28.7.2011 — Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 1.8.11 ortsüblich bekanntgemacht 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, 215 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 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 1.8.11 in Kraft getreten.

    Sassnitz, 8.8.2011 — Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I , S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V, S. 690)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVOBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 61)

KARTENGRUNDLAGE

Digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke . Meissner . Schönemann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
PF 1528, 18525 Bergen, Tel.: 03838/252801, Fax: 03838/252802
gemessen im Januar / Februar 1996, ergänzt im März 2005
im Maßstab 1:500, verkleinert in den Maßstab 1:1000
Höhenbezug: HN

HINWEISE

1. Im Bereich nördlich des Oberfeuers dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen.
   Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklame, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

2.0 Denkmalschutz

2.1 Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalfachbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M- V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

2.2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalfachbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hochwasserbedingte Überflutungen möglich. Das Land Mecklenburg- Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen.
   Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

5. Im Vollzug des Artenschutzrechts sind die Verbotstatbestände des § 42 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 Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

6. Entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau dürfen für die von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die bestimmten Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
   - bei offener Bebauung um 5 dB (A) und
   - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
SO_{SH}	Sondergebiet Stadthafen	§11 BauNVO
SO_{ST}	Sondergebiet Seetouristik	§11 BauNVO
SO_{FG}	Sondergebiet Fischereigeräte	§11 BauNVO
SO_{PH}	Sondergebiet Parkhaus	§11 BauNVO
$SO_{G/S}$	Sondergebiet Gastronomie/ Seetouristik	§11 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
BMZ 10	Baumassenzahl	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
max. 6,00/11,00m über HN	Oberkante Höhe baulicher Anlagen	§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
TH/A über HN	Traufhöhe/Unterkante der Attika - Mindestmaß	§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
o	offene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
	Baulinie	§23 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§23 Abs.3 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
F	Fußweg	
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
FE	Fußgängerbereich mit Erschließungsfunktionen für den Hafenbetrieb	
M	Mischverkehrsfläche	
P	öffentliche Parkfläche	
HP	Markt mit maritimem Charakter und andere öffentliche Veranstaltungen (Hafenplatz)	
Fp	Fahrradparkplatz	
FB	Fußgängerbrücke (überlagernde Festsetzung)	§2 Abs.2 PlanzV90
	Fußgängerbrücke - Tragkonstruktion	§2 Abs.2 PlanzV90
	Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Bereiche, in denen der Anbau von Seebrücken unzulässig ist	§2 Abs.2 BauNVO
	Einfahrtsbereich	

Flächen für die Abwasserbeseitigung — §9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
AWP	Abwasserpumpwerk	

Grünflächen — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	P- privates Grün Zweckbestimmung: Hangbefestigung	

Wasserflächen — §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
H	Wasserflächen Zweckbestimmung: Hafen mit Steganlagen / Landungsbrücken	

Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindungen — §1a BauGB, §9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Entwicklungsziel: Hangbefestigung	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der Nutzung	§1 Abs.4 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG	§9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Oberfeuer - Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	§9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze; GWSP Zweckbestimmung: Gemeinschaftswertstoffsammelplatz	§9 Abs.1 Nr.4 und §22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB
L1	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	bei schmalen Flächen	
	Arkaden/ Geschossebene auf Stützen	
Ü	Bereich, in denen Überdachung zulässig ist	§2 Abs.2 PlanzV90
	Rampe	
	Überführung/ Brücke	
	Stützmauer	

Nachrichtliche Übernahmen — §9 Abs.6 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
D	Einzeldenkmal	
	Umgrenzung der Flächen, in denen keine Beleuchtungsanlagen errichtet werden dürfen, die die Schifffahrt stören (siehe Hinweise)	
	Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	

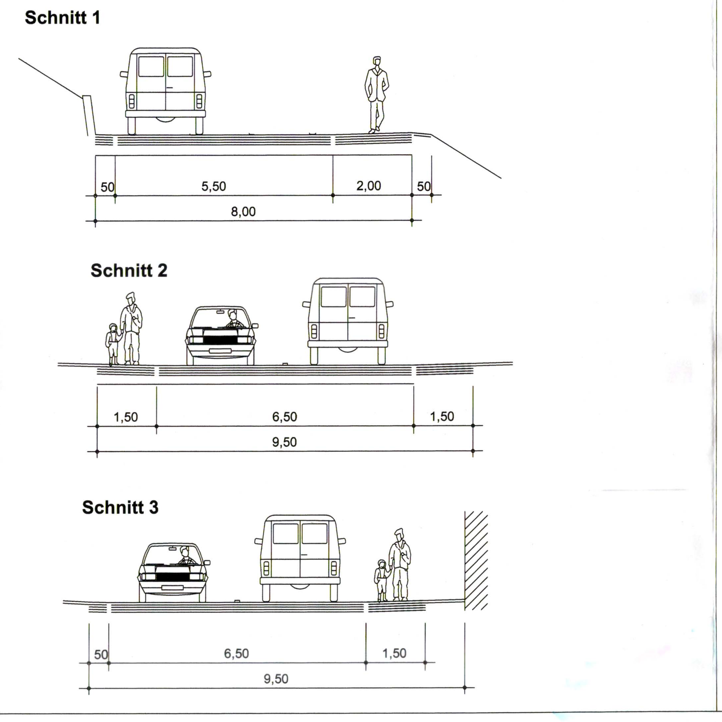
Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung
	Gebäudebestand
	Treppe
1/22	Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer
70	Höhenlinien
2	Nummer des Baufeldes

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN	Traufhöhe/Höhe der Attika mind. über HN

SCHNITTE M 1:200



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

I. Art und Maß der baulichen Nutzung — §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO

1. Sondergebiet Stadthafen SO SH1

Zulässig sind:

1.1 Betriebe mit maritimen und touristischen Schwerpunkten und Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Boots- und Yachtausstatter, Facheinzelhandel für Wasser -, Tauch- und Angelsport, Bootsausrüstungen, Boote/Yachten und sonstige technische, maritime Ausrüstungen.

1.1.1 Die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb/ Einzelhandelsabteilung gemäß 1.1 ist bis zu einer Größe von 500 m² zulässig.

1.2 Schank- und Speisewirtschaften

1.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume für Seereedereien und Reisebüros

1.4 sanitäre Anlagen

1.5 Anlagen für kulturelle Zwecke mit maritimen Schwerpunkten

1.6 Ausstellungsräume mit maritimen Schwerpunkten

1.7 Ausnahmsweise zulässig sind :

1.7.1 sonstige Geschäfts- und Büroräume

1.7.2 Vergnügungsstätten

1.7.3 Anlagen für kulturelle Zwecke

1.7.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.7.5 Büroräume für freie Berufe (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

1.7.6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels)

Nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden
- Ferienwohnungen und Ferienappartements

2. Sondergebiet Stadthafen SO SH2

2.1 Zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Fachhandel/ Tabakwaren/Weine/Spirituosen, Meeresfrüchte und Fischereierzeugnisse, Frischfisch, Bücher/ Zeitschriften, Souvenirs, Antiquitäten, maritime Bekleidung und Erotikartikel

2.1.1 Die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb ist bis zu einer Größe von 100 m² zulässig, bei Anbietern der Sortimente Lebensmittel, Getränke, Meeresfrüchte und Fischereierzeugnisse bis zu einer Größe von 200 m².

2.1.2 Eine Zusammenfassung der Sortimente gemäß 2.1 in einem Einkaufszentrum mit mehr als 700 m² Verkaufsraumfläche ist nicht zulässig.

2.2 Es gelten alle Festsetzungen des Sondergebietes **SO SH1 1.1 bis 1.6**

2.3 Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind alle Nutzungen , wie unter Sondergebiet **SO SH1 Punkt 1.7** festgesetzt.

3. Sondergebiete Stadthafen SO SH3 und SO SH3.1

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7.1 bis 1.7.5** festgesetzt

Nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden
- Ferienwohnungen und Ferienappartements

4. Sondergebiet Stadthafen SO SH4

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH2 2.1 bis 2.2**

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind :
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

5. Sondergebiet Stadthafen SO SH5

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 2 2.1 bis 2.2**

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind :
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

6. Sondergebiet Stadthafen SO SH6

Im Sondergebiet **SO SH6** sind ausschließlich Terrassen für die Nutzungen im Sinne Punkt 1.2 zulässig.

7. Sondergebiet Stadthafen SO SH7

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7.1 bis 1.7.5** festgesetzt

Nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden
- Ferienwohnungen und Ferienappartements

8. Sondergebiet Stadthafen SO SH8

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- Lagerräume für den Hafenbetrieb

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

9. Sondergebiet Stadthafen SO SH9

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- Lagerräume für den Hafenbetrieb

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

10. Sondergebiet Stadthafen SO SH10

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- unterirdische Tankanlagen für Diesel- und Vergaserkraftstoff
- Anlagen zum Hieven von Schiffen
- Einrichtungen zum Anlanden und zum Be- und Entladen von Schiffen aller Art

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

11. Sondergebiet Stadthafen SO SH11

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- Anlagen zum Hieven von Schiffen
- Einrichtungen zum Anlanden und zum Be- und Entladen von Schiffen aller Art

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

12. Sondergebiet Stadthafen SO SH12

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 2 2.1 bis 2.2** festgesetzt
- Einrichtungen zum Anlanden und zum Be- und Entladen von Schiffen aller Art

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind :
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

13. Sondergebiet Stadthafen SO SH13

Zulässig sind:
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH 1 1.1 bis 1.6** festgesetzt
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die der Schiffsbetriebstechnik und der Wartung, Pflege, Reparatur von Booten und Yachten dienen.
- Anlagen für Verwaltungen, die der Schifffahrt dienen

Ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind :
- alle Nutzungen, wie unter Sondergebiet Stadthafen **SO SH1 1.7** festgesetzt

14. Sondergebiet Seetouristik SO_{ST}

Das Gebiet dient baulichen Anlagen, die seetouristisch genutzt werden.

Zulässig sind:
- Anlagen für kulturelle Zwecke mit maritimen Schwerpunkten
- Ausstellungsräume mit maritimen Schwerpunkten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einrichtungen zum Anlanden und zum Be- und Entladen von Schiffen aller Art

15. Sondergebiet Gastronomie $SO_{G/S}$

Das Gebiet dient den baulichen Anlagen für gastronomische und seetouristische Zwecke.

Zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke und
- Anlagen für Verwaltungen, sofern sie maritimen Zwecken dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einrichtungen zum Anlanden und zum Be- und Entladen von Schiffen aller Art

16. Sondergebiet Parkhaus SO_{PH}

Das Gebiet dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

17. Sondergebiet Fischereigeräte SO_{FG}

Das Gebiet dient der Errichtung von Lagerräumen für Fischereigeräte.

18. Der Umschlag und die Lagerung von Schüttgut und losen Gütern ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

19. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

19.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind in den Sondergebieten Stadthafen SO_{SH1-7} in den vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Bereichen weder auf der überbaubaren noch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 23 Abs.5 BauNVO.

19.2 Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO, die zur Versorgung der Schiffe aller Art dienen, sind nur in einem Abstand bis zu 2 m von der Kaimauer entfernt im gesamten Plangebiet zulässig.

20. Gesamtverkaufsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

20.1 Die Gesamtverkaufsfläche für die in 1.1. genannten Sortimente ist im Geltungsbereich des B- Planes Nr. 10.1 bis zu einer Größe von 2.500 m² zulässig.

20.2 Die Gesamtverkaufsfläche für die in 2.1 genannten Sortimente ist im Geltungsbereich des B-Planes 10.1 bis zu einer Größe von 1.000 m² zulässig.

21. Temporäre und fliegende Bauten des Einzelhandels sind in allen Sondergebieten nicht zulässig. (§1Abs. 9 BauNVO)

II. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen — §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §16, 22 und 23 BauNVO

1. Abweichende Bauweise a1

Die Gebäude sind auf die nordöstliche Grundstücksgrenze zu bauen. Bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Abstand von 2 m einzuhalten.

2. Abweichende Bauweise a2

2.1 Die Gebäude sind mit einem Abstand von 4,00 m zueinander zu errichten. Gebäudelängen bis maximal 20 m sind zulässig.

2.2 Die Gebäude sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und mit einem Grenzabstand von 4,00 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

2.3 Der Grenzabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze gilt nicht für das Grundstück auf dem die südwestliche Baulinie festgesetzt ist.

2.4 Die Festsetzung zur Errichtung des Gebäudes an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gilt nicht für das Grundstück auf dem die nordöstliche Baugrenze festgesetzt ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet Parkhaus ist das Überschreiten der westlichen Baugrenze nur für Aufzüge und Treppenanlagen, die zur Erschließung des Parkhauses dienen, zulässig.

III. Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen

1. Flächen für Stellplätze, Garagen — §9 Abs. 1 Nr. 4, §12 Abs. 6 BauNVO

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und Carports nicht zulässig.

1.2 Stellplätze sind nur in den Sondergebieten Stadthafen $SO_{SH1\ und\ SH13}$ als Zuordnung zu den Hauptnutzungen zulässig, ausnahmsweise auch in den Erdgeschossen und als Tiefgaragen.

1.3 In den Sondergebieten Stadthafen $SO_{SH3\ und\ SH3.1}$ sind Stellflächen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

2. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten — §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.1 Auf den Flächen L1, L2.1 besteht Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

2.2 Auf der Fläche L6 besteht mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m und einer Breite, wie im Plan dargestellt, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

2.3 Auf der Fläche L2.2 besteht Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

2.4 Auf der Fläche L3 besteht im Bereich der Rampe und im 1. Obergeschoss der Ebene 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

2.5. Auf der Fläche L4 besteht Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke.

2.6 Das festgesetzte Leitungsrecht auf der Fläche L5 umfasst die Befugnis der Stadt Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die unterirdischen Anlagen zur Ableitung des Regenwassers zu verlegen, zu errichten und zu erhalten.

2.7 Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen von 4,00 m im Sondergebiet SO SH 3.1 im Baufeld 6 besteht auf einer Fläche mit 2,00 m Breite parallel zur gesamten Grundstücksgrenze Gehrecht für die Allgemeinheit.

3. Hochwasserschutz — §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Schutz vor Hochwasser nur Erdgeschossfußbodenhöhen ab 2,30 m über HN zulässig.

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

4.1 Die in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichneten und nach §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimung Hangbefestigung zu erhalten.
Der strauchartige Bewuchs ist zu erhalten. Geschädigte und die Blickbeziehung störende Bäume sowie die aus Jungwuchs bestehenden Baumgruppen, die sich durch Selbstaussaat entwickelt haben, werden oberirdisch entfernt. Das Wurzelsystem wird im Boden belassen. Bei Neuaustrieb ist die oberirdische Entfernung zu wiederholen. Es ist ein geschlossener Bewuchs mit Sträuchern zu entwickeln, die sich auf Grund ihres intensiven Wurzelsystems bzw. durch Ausläuferbildung für die Böschungs- und Hangbefestigung eignen.
Folgende Arten stehen zur Auswahl:
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Elaeagnus commutata
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare " Lodense"
Lonicera xylosteum
Lycium barbarum
Rosa arvensis
Rosa pimpinellifolia
Rosa rugosa
Symphoricarpos albus var. laevigatus
Symphoricarpos x chenaultii " Hancock"
In einem 10 m breiten Streifen an der Hangoberkante sind Arten auszuwählen, die 1 m Wuchshöhe nicht überschreiten. Die Einbringung der Gehölze erfolgt durch Bepflanzung bzw. Steckholz. Vorhandener Bewuchs in Form von Gräsern und Kräutern ist nur im Bereich der Pflanzstelle zu entfernen. Die Gehölze sind regelmäßig zu verjüngen.
In gefährdeten Bereichen ist der Steilhang zusätzlich durch ingenieurbiologische Bauweisen zu sichern. Ein Wasserzufluss von den Grundstücken oberhalb des Steilhanges ist zu unterbinden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Imissionsschutzgesetzes — §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

5.1 In den mit F1 gekennzeichneten Bereichen im Sondergebiet Parkhaus müssen aus Schallschutzgründen geschlossene Fassaden mit Außenbauteilen errichtet werden, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß R´w,res >= 25 dB besitzen.

5.2 Die mit F2 gekennzeichneten Flächen liegen im Lärmpegelbereich V, die mit F3 gekennzeichneten Flächen im Lärmpegelbereich IV und die mit F4 gekennzeichneten im Lärmpegelbereich III. Innerhalb dieser Flächen sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen auszubilden:

Fläche	Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)		Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. R´w,res des Außenbauteils in dB	
F2	V	71-75	45	40
F3	IV	66-70	40	35
F4	III	61-65	35	30

5.3. Zum Schutz der Wohnbebauung der Innenstadt vor Lärm sind auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche " Am Parkhaus" Parkplätze nicht zulässig.

6. Zuordnung der Ausgleichsfläche zu den Eingriffsgrundstücken — §9 Abs. 1a BauGB

Die Stadt Sassnitz wird für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Bau- und Verkehrs -flächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
Auf den Flurstücken 166/5 und 167/7 der Flur 5, Gemarkung Lancken ist auf einer Fläche von 4.660 m² Wald aus einheimischen Baum- und Straucharten anzulegen. 70% der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzarten in Pflanzstückzahlen in Sinne des Erlasses der Landesforstverwaltung "Pflanzverbände und Nachbesserungen" vom 8.8.1994 zu bepflanzen. 30% der Fläche ist durch ungestörte Sukzession zu Wald zu entwickeln.
Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Stadt Sassnitz gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135 a bis 135 c BauGB.
Die auf den Flurstücken 166/5 und 167/7 der Flur 5, Gemarkung Lancken gelegene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den mit SO SH1- SO SH4, SO SH8, SO SH13 und SO PH bezeichneten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

IV. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO- MV

1. Innerhalb des Sondergebietes Stadthafen SO SH 3.1 sind alle Außenwände der Gebäude zueinander in einem Winkel von annähernd 90 ° zu errichten.

Projekt:	Bebauungsplan Nr.10.1 Sassnitz Sondergebiet Stadthafen- Östlicher Teil
Auftraggeber:	Stadt Sassnitz, vertreten durch BIG- Städtebau Mecklenburg- Vorpommern GmbH, Fährstraße 22 18439 Stralsund
Phase:	Satzung

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Projektnr./Pfad:	2004B105/DWG/20/ Satzung.dwg
Datum:	Neubrandenburg, den 10.04.2006
Maßstab:	1 : 1000
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Marita Klohs, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Ursula Schürmann, Dipl.-Arch. Klaus Thiele