

Saßnitz Bebauungsplan Nr. 2 "Stadtzentrum"

Planzeichnung (Teil A)

Mischgebiete	Kerngebiete
MI 1 II-III 0,5 (1) SD 37-45°	MK 1 II-III 0,9 (2) SD 37-45°
MI 2 II-III 0,5 (2) SD 37-45°	MK 2 III 0,9 (2) SD 37-45°
MI 3 III 0,5 (3) SD 37-45°	MK 3 III-III 0,9 (2) SD 37-45°
MI 4 III 0,5 (4) SD 37-45°	MK 4 III 0,9 (2) SD 37-45°
MI 5 III 0,5 (5) SD 37-45°	MK 5 III 0,9 (2) SD 37-45°
MI 6 III 0,5 (6) SD 37-45°	MK 6 III 0,9 (2) SD 37-45°



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Geschößflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
IIII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
IIIIII Zahl der Vollgeschosse zwingend

OK Oberkante baulicher Anlagen
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
K Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
F Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche
A Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt
Einfahrtbereich

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch (hier: z.B. Abwasser, Regenwasser, Schmutzwasser)
unterirdisch (fortfallend)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
öffentlich öffentliche Grünflächen
privat private Grünflächen
Zweckbestimmung:
P Parkanlage
S Spielplatz

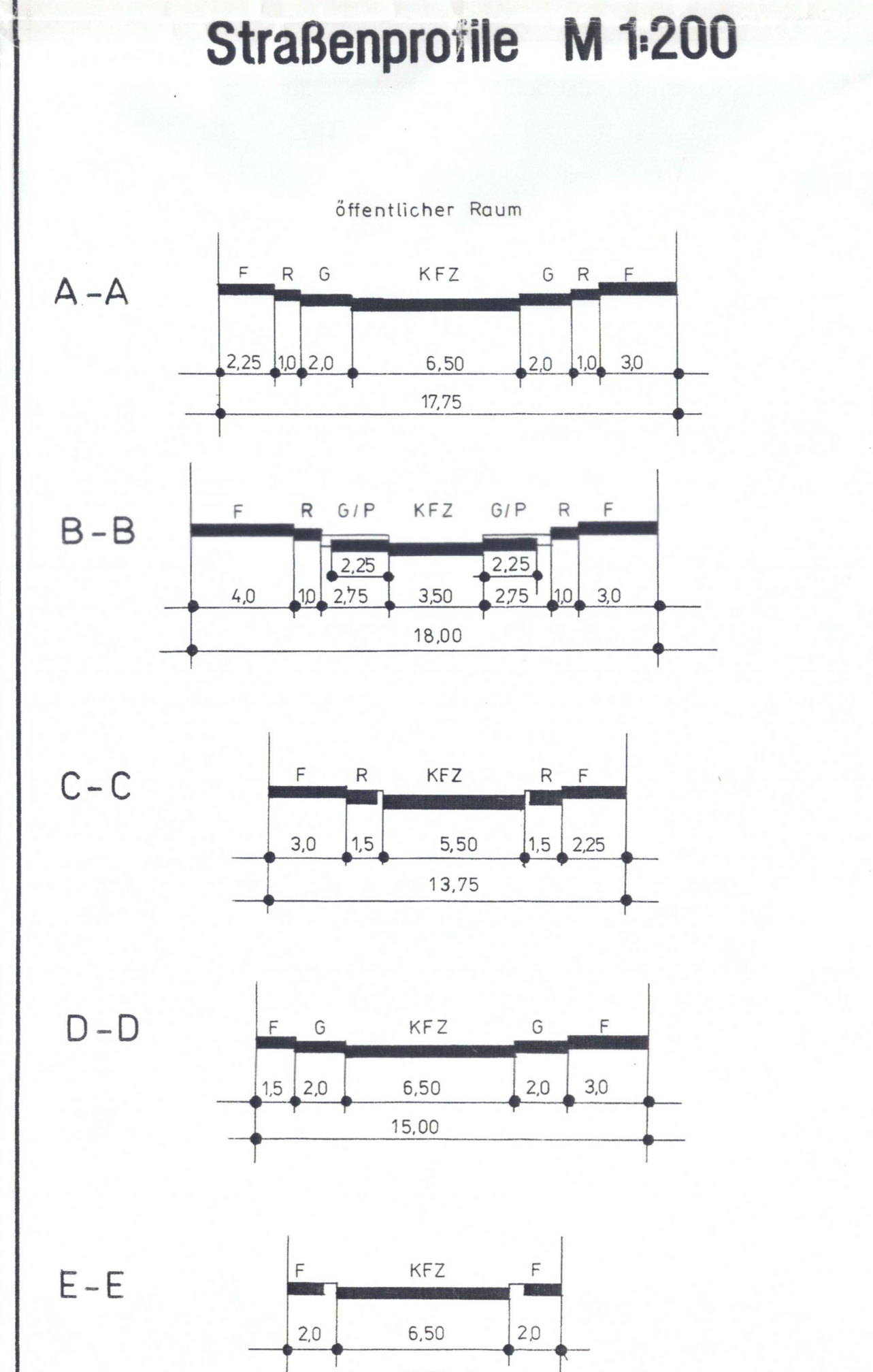
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Tiefgarage
Satteldach (§ 83 BauO)
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Dachneigung als Höchstmaß

- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
künftig entfallende Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bemaßung
vorhandene hochbauliche Anlage
entfallende hochbauliche Anlage
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

- ### 4. GRÜNORDNUNG
- Für die öffentlichen Parkflächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Parkplattendepflanzung und als Zelle mindestens in jeder zweiten Doppelreihe von Parkplätzen festgesetzt. Gehölze sind gegen Bodenverdrückung wirksam zu schützen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.
 - Im verkehrsberuhigten Teil der Hauptstraße wird das Anpflanzen von kleinwüchsigen Bäumen beidseitig im Abstand von höchstens 21 m festgesetzt.
 - In der Bahnhofstraße und in der Bachstraße zwischen Bahnhofstraße und Fußgängerzone wird das Anpflanzen von Bäumen beidseitig festgesetzt.
 - Der Wärmegang mit Bundesbahn ist erdüberdeckt (Substratschicht) herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muß 0,3 m betragen. Die Begrünung ist durch ausreichende Bewässerung (Sausystem, Wasserzufuhr) dauerhaft zu unterhalten.



TEIL B: TEXT

- ### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- In den Kerngebieten wird festgesetzt, daß sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 (2) BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig sind. (§ 1 (7), (8) BauNVO)
 - Im Kerngebiet MK 11 wird festgesetzt, daß sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 7(2) BauNVO unzulässig sind. (§ 1 (7), (8) BauNVO)
 - Größtflächige Einzelhandelseinrichtungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind in den Kerngebieten MK 4-11 unzulässig. (§ 1 (7), (8), (11) BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend § 6 (2) BauNVO unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)
 - In den Kerngebieten wird festgesetzt, daß Diskotheken, Spielhallen, Bordelle, Dimenunterkünfte, Eroscenter und fernere Tankstellen i.S.v. § 7 (3) BauNVO unzulässig sind. In den Kerngebieten MK 1-3 sind Diskotheken und Spielhallen als Ausnahme zulässig. (§ 1 (5), (7), (8) BauNVO)
 - Für die Flurstücke 261 und 262/3 wird festgesetzt, daß die Erneuerung und Änderung der Anlage sowie die Nutzungsänderung i.S.v. § 7 (2), Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. (§ 1 (10) BauNVO)

- ### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)
- Es wird festgesetzt, daß der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1), Nr. 22 BauGB hinzurechnet werden können.
 - In dem Bereich mit besonderem Nutzungszweck zwischen Hotel und MK 7 darf die Oberkante baulicher Anlagen (inklusive der Erdüberdeckung) die Geländeoberkante der nördlich davon gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - um höchstens 0,5 m überragen. (§ 16 BauNVO)

- ### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 (1) BauGB)
- Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugebenen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.
 - Die Baulinie auf den Grundstücken Nr. 130, 131/1, 132/2, 133 und 135 an der Nordseite der Hauptstraße darf in südöstlicher Richtung ab dem ersten Obergeschosß um max. 1,20 m überschritten werden durch Vorbauten, die jeweils einen frontseitigen Dachabschluss besitzen und deren Höhe als Anteil der Gebäudebreite einnehmen (§ 23 (2) BauNVO). Im übrigen bleiben die Bestimmungen des § 23 (2) BauNVO unberührt.
 - Für die Gemeindefläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Als seitlicher, westlicher Grenzabstand genügt, abweichend von § 6 (5) LBAu M-V, eine Abstandsfläche von 1,5 m Tiefe, wenn die Außenwände ohne Öffnung ausgeführt werden, wenn die Außenwandkonstruktion einen Feuerwiderstand von F 90 erreicht und einschließlich ihrer Verkleidung aus nicht brennbaren Baustoffen besteht und wenn das Dach mit harter Bedachung ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBAu M-V bleiben unberührt. (§ 22 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ### 4. GRÜNORDNUNG
- Für die öffentlichen Parkflächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Parkplattendepflanzung und als Zelle mindestens in jeder zweiten Doppelreihe von Parkplätzen festgesetzt. Gehölze sind gegen Bodenverdrückung wirksam zu schützen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.
 - Im verkehrsberuhigten Teil der Hauptstraße wird das Anpflanzen von kleinwüchsigen Bäumen beidseitig im Abstand von höchstens 21 m festgesetzt.
 - In der Bahnhofstraße und in der Bachstraße zwischen Bahnhofstraße und Fußgängerzone wird das Anpflanzen von Bäumen beidseitig festgesetzt.
 - Der Wärmegang mit Bundesbahn ist erdüberdeckt (Substratschicht) herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muß 0,3 m betragen. Die Begrünung ist durch ausreichende Bewässerung (Sausystem, Wasserzufuhr) dauerhaft zu unterhalten.

- ### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 83 (1,4) BauO, § 9 (4) BauGB)
- Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton zu streichen. Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputz, manierierte Kellenputze o. dgl. sind unzulässig.
 - Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff gleicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.
 - 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 Fenstersachen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.
 - Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.
 - 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. Fassadenfläche anzubringen.

- ### 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Alle Höhenangaben werden über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße - gemessen in Grundstücksmitte - festgesetzt, wenn nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet. Dabei gilt für drei Geschosse: TH max. 12,5 m, für zwei Geschosse: TH max. 10,00 m.
 - Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
 - Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13. 05. 1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der Ostseezeitung vom 21. 06. 1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01. 07. bis zum 12. 07. 1991 durchgeführt worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04. 07. 1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09. 12. 1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07. 01. 1992 bis zum 11. 02. 1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besonderen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13. 12. 1992 bis zum 16. 02. 1993 durch Aushang und durch Bekanntmachung in der Ostseezeitung vom 20. 12. 1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Der katastermäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der abgerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09. 12. 1991 und am 19.04.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplananpassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.10.1992 Az: II 6540a-512/113-01.12.1992) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.11.1992 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das war im Hinblick auf die Inminderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.03.1993 Az: II 6540a-512/113-01.12.1992) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

- Die Bebauungsplananpassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im "Stadtanzeiger Saßnitz" vom 23.06.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 01.12.1992 in Kraft getreten.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach vereinfachter Änderung gem. § 13 BauGB am 03.07.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.1995 gebilligt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde zuvor mit Schreiben vom 20.03.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 1 Monat gegeben.

- Der Beschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im "Stadtanzeiger Saßnitz" vom 23.06.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 23.06.1995 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE SAßNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "STADTZENTRUM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2353) sowie nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 21. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 845, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.04.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Stadtzentrum", südlich der Bahnanlagen bis einschließlich zur Straße bzw. bis zur Oberkante des Stellens und zwischen der Bahnhofstraße und der Lindenstraße einschließlich der Flurstücke 82, 85 bis 88 und 91 bis 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE (Fortsetzung)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach der zweiten vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB am 05.07.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.98 gebilligt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde zuvor im Wege der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der geänderten Satzung und der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 05.07.98 bis zum 04.08.98 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.07.98 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 1 Monat gegeben.

- Der Beschluß über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im "Stadtanzeiger Saßnitz" vom 05.07.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung (2. Änderung) ist am 23.06.1995 in Kraft getreten.

