

Satzung der Stadt Sassnitz

Über den Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 10.10.2017 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“ der Stadt Sassnitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 08/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 04.07.2017 bis einschließlich 18.07.2017 in der Stadtverwaltung Sassnitz über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften, sowie der dazu gehörigen Begründung, vom 19.07.2017 bis zum 22.08.2017 während folgender Zeiten in der Stadtverwaltung der Stadt Sassnitz montags von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 14.00 Uhr und freitags von 9.00 – 12.00 Uhr erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder auf der Internetseite www.b-plan-services.de/b-server/sassnitz/karte in elektronischer Form vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 08/2017 am 26.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2017.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 alle vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat den Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“ und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 10.10.2017 als Satzung (§ 10 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) beschlossen. Die Begründung wurde beglaubigt.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 01.03.2018 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur abgeleitet werden, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sassnitz, 22.03.2018



Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.

Sassnitz, 19.10.2017



Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Satzung, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.10.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 10/2017 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 Rechtfertigung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“, tritt mit Ablauf des 23.10.2017 in Kraft.

Sassnitz, 25.10.2017



Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 45 "Wohnanlage Alte Gärtnerei" (TEIL A)



M 1:1000



Plangrundlage:
Amtliche Liegenschaftskarte (Mai 2017)
Landkreis Rügen-Vorpommern
FD41 Fachdienst Kataster und Vermessung

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanZV)

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

1,2 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

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

o offene Bauweise

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

TGA Tiefgarage (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Mit Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr, der Rettungsfahrzeuge und des ZWAR zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

LPB Lärmpegelbereiche (vgl. DIN 4109)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

Vermarktete Grenzpunkte

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
• Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässig:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
• Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
• Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
• Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2 Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschosflächenzahl
Die zulässige Geschosfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Bezugshöhe = absolute Höhe im staatlichen Bezugssystem NH 76
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten des festgesetzten Höchstmaßes mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden
Baufeld 1: H 38,0 m dHN
Baufeld 2: H 41,0 m dHN
Baufeld 3: H 42,0 m dHN
Baufeld 4: H 48,1 m dHN
Baufeld 5: H 41,5 m dHN

3 Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird eine abweichende Bauweise (zweiseitige Grenzbebauung) festgesetzt: Ein neues Gebäude soll entsprechend des Bestandes an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze (ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen) errichtet werden können. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahme von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 & Abs. 3 BauNVO)
Die Baulinien und Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprünge, Blumenfenstern, Hauseingangstropfen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.
Die Baugrenzen dürfen mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind straßenseitige Baugrenzen. Das Dachgeschoss darf von der Baulinie zurücktreten.

3.3 In dem Baufeld 4 in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind innerhalb des überbaubaren Bereiches unterhalb des Erdgeschosses nur Geschosse für Garagen und Stellplätze zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) Rohdecke im Erdgeschoss. Diese darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der OK der Hauptstraße liegen. (gem. §12 Abs. 4 BauNVO)

3.4 Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden.

4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden für nachfolgende Teilflächen im B-Plangebiet Einzelanforderungen i. V. m. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) festgesetzt: Lärmpegelbereich II für Baufeld 1, Baufeld 2, Baufeld 3, Baufeld 5
Lärmpegelbereich III für Baufeld 4
Bei den Gebäuden in Baufeld 4 sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Andernfalls sind die Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

§ 1 Dächer

Dächer mehrgeschossiger Gebäude sind als geneigte Dächer mit symmetrischer Neigung von 10 bis 30 Grad und mittlerer Hauptfirstlinie auszuführen. Hiervon ausgenommen sind kleinere Dachflächen bis zu einer Größe von 30 m². Die Dachoberflächen geneigter Dächer sind nur in den Farben rot (RAL-Farben 3000 bis 3005, 3013 und 3016) und grau (RAL-Farben 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026 und 7043) zulässig. Bei zusammen-gehörenden Teilgebäuden und Hausgruppen müssen die Dachneigung sowie die Dachoberflächen gleich sein.

§ 2 Fassaden

Es sind ausschließlich hell getönte Putzfassaden mit Hellbezugswerten von 65% bis 86% zulässig.

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben ist nicht zulässig. Bei zusammen-gehörenden Teilgebäuden und Hausgruppen müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der geschlossenen Anteile der Außenwände gleich sein.

§ 3 Einfriedungen

Einläufig öffentlicher Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedungen (z.B. als Maschendrahtzäune, filigranes, vertikales Stab- & Gitterwerk) mit einer maximalen Höhe bis 1m, auch in Kombination mit heimischen Hecken oder Rankgehölzen in gleicher Höhe zulässig. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage mit einer maximalen Höhe bis 0,5m zulässig.

§ 4 Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr standhalten müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

1 Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung der Stadt Sassnitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung)

2 Hinweise zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) festgesetzt. Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach Tabelle 6 der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gestellt:

Table with 5 columns: 1, 2, 3, 4, 5. Row 1: Lärmpegelbereich, Maßgebender Außenlärmpegel (dB(A)), Bauteile in Klassenanordnungen und Bandbreiten, Raumeinheiten, Büroräume 1) und Büros, 2) und Büros. Row 2: 1, 2, 3, 4, 5. Row 3: 1, 2, 3, 4, 5. Row 4: 1, 2, 3, 4, 5.

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

3 Hinweise zur Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ für mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

4 Hinweise zu Bodenfinden

Wenn während der 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5 Artenschutzrechtliche Hinweise

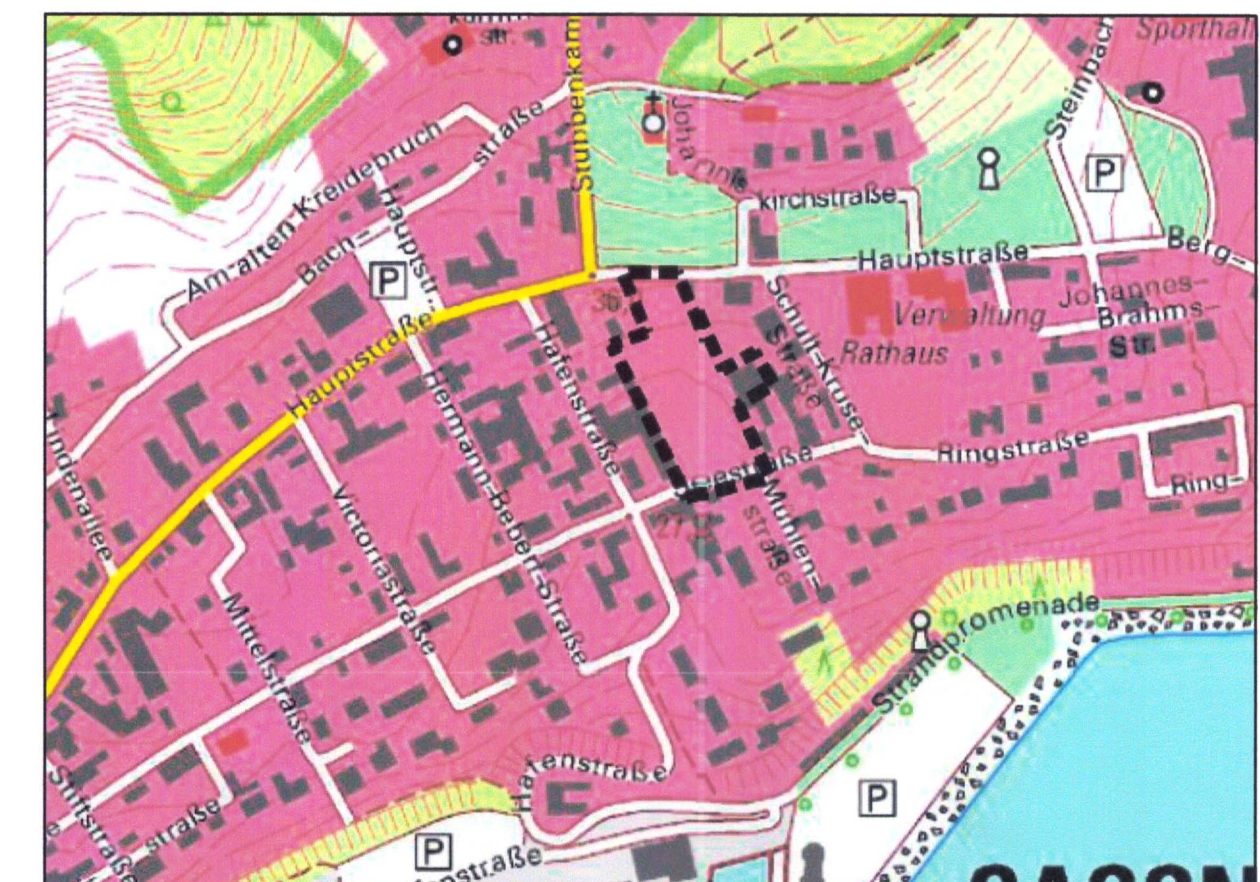
Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sowie zum Schutz der Brutvogelarten ist das Baufeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (15. März bis 15. Juli) zu bräunern.

Stadt Sassnitz

Bebauungsplan Nr. 45

„Wohnanlage Alte Gärtnerei“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: Ohne Maßstab

Quelle: Digitale Topographische Karte

VUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

J.-S.-Bach Straße 20
17489 Greifswald

Satzungsexemplar