



# SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2 "STADTZENTRUM"

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BAUGB

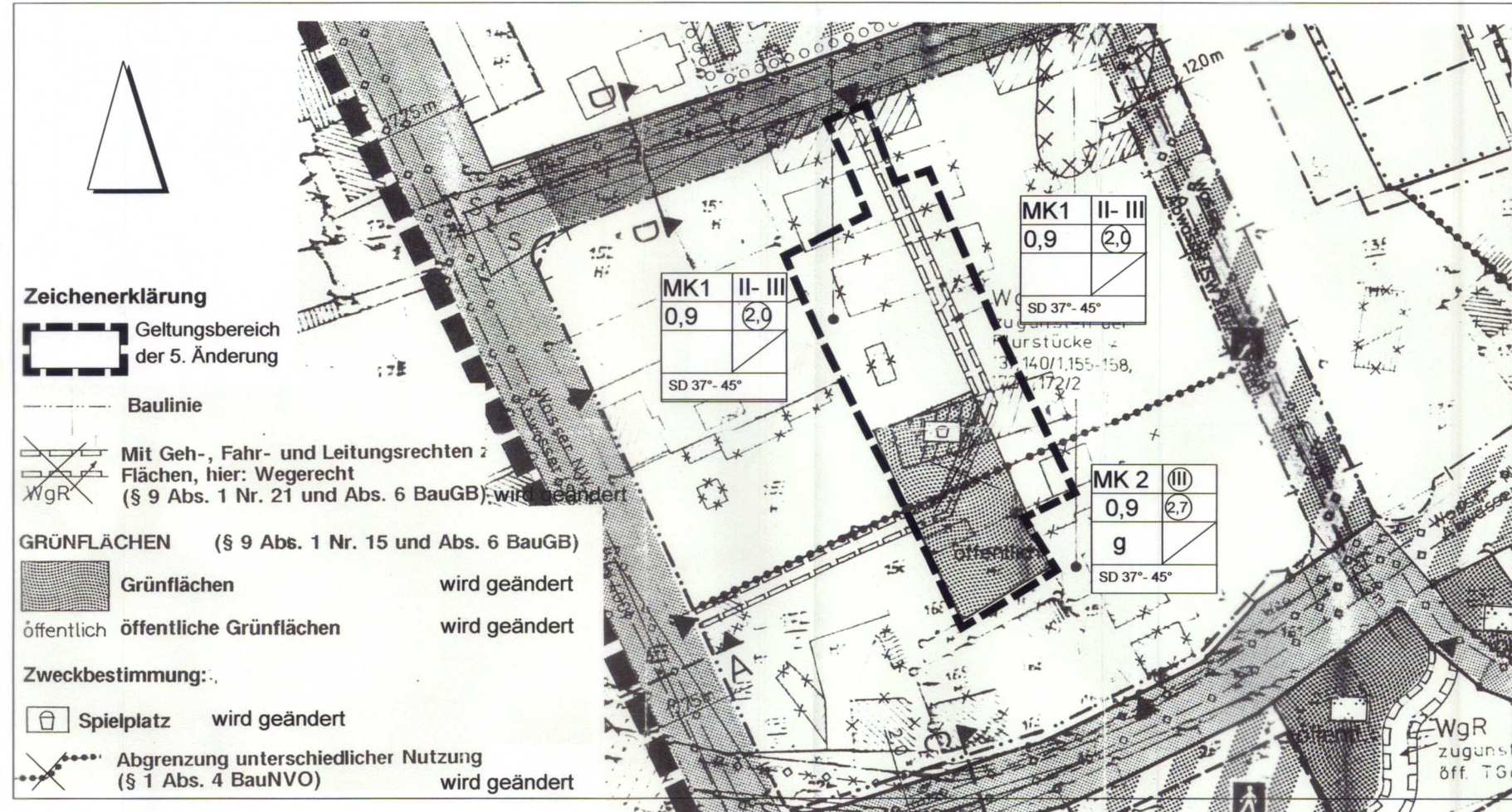
Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 05.03.2019 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)



MK <sub>H</sub>	II
0,9	1,6
O	
FD/ DN 37° - 45°	

Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan vom 30.11.1992



### HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen der Hinweis auf Altlastenverdacht bestätigen oder sollte es weitere Hinweise auf Altlastverdacht oder auf sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März.

### ZEICHENERKLÄRUNG laut PlanZV

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

MK <sub>H</sub>	Kerngebiet mit Bezeichnung	§ 6 BauNVO
0,9	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
1,6	Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO

Der gesamte Geltungsbereich der 5. Änderung ist als eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### 3. Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

▲▼	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
----	---------------------------	------------------------

Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Baulinie zusammen.

#### 4. Erhaltungsgebot Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

○	Erhaltung Bäume	
---	-----------------	--

#### 5. Sonstige Planzeichen

□	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauNVO

#### 6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

FD / DN 37° - 45°	zulässig sind: Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen von 37° als Mindest- und 45° als Höchstmaß
-------------------	---

#### 7. Planzeichen ohne Normcharakter

⊗	Abbruch des geschützten Walnussbaumes
---	---------------------------------------

Nutzungsschablone	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	
	Dachform und Dachneigung	

### Zeichenerklärung

---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
○	Grenze mit vermarktem Punkt
---	Grenze mit unvermarktem Punkt
V.V.V.	Zaun
⊗	Schacht, Kanaldeckel
□	Straßensinkkasten
○	Laterne
□	Hinweiszeichen
○	Laubbaum
○	Grünflächen, Rasen
○	Laubwald
○	Grünland
140/27	Flurstücksnummer
VP	Verbundpflaster
D 32,00	Deckelhöhe
□	vorhandene bauliche Anlagen
.32,8	Höhenpunkt über DHHN 92

### KARTENGRUNDLAGE

		Maßstab 1: 250 Blatt-Nr. 1 Blattanzahl 1 Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung Auftragsnummer: bk185532 Auftragsdatum: 28.01.2018 Bergen auf Rügen, 28.02.2018
Maßstab 1: 250 Gemeinde Sassnitz Flur 5 Flurstück diverse Auftragsnummer: bk185532 Auftragsdatum: 28.01.2018 Bergen auf Rügen, 28.02.2018	Lagebezug: ETRS89 UTM 33 Höhenbezug: DHHN 92 Gemeinde Sassnitz Flur 5 Flurstück diverse	Lageplan Rügen Galerie · Sassnitz Datum: 28.02.2018

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es wurden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 5. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet. Neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB

Als Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung ein Kerngebiet - Teilgebiet Hof MK H festgesetzt. Es gilt der § 7 der Bauutzungsverordnung (BauNVO). Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1 In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen i. S. v. § 7 (2) BauNVO erst oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig. § 1 Abs. 7 BauNVO

1.5 Im Kerngebiet sind Bordelle, Dirmenunterkünfte, Eroscenter und Tankstellen i. S. v. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.5.1 Im Kerngebiet MK H sind ausnahmsweise Elektrotankstellen zulässig. § 7 Abs. 3 BauNVO

1.5.2 Im Kerngebiet MK H sind Diskotheken und Spielhallen nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

#### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

##### FASSADE

5.1 Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Hellbezugswerten von 60 % bis 86% zu streichen. Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, manierierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig.

5.2 Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff jeglicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.

5.3 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 Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.

5.4 Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.

5.5 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. Fassadenseite anzubringen.

5.6 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen mind. 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten.

5.7 Dächer mit einer Dachneigung über 30° sind hart zu decken. Zulässig ist ausschließlich Ziegel im Farbton ziegelrot. Alle Flachdächer sind, sofern keine Dachbegrünung vorgesehen ist, mit nicht vulkanischen Materialien in schwarzer oder annähernd schwarzer Farbe zu decken. Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken.

5.8 Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.

##### WERBEANLAGEN

5.9 Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung und dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, Bossen, Lisenen und dgl. nicht verdecken.

5.10 Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Sie soll in Form von Einzelelementen bzw. -buchstaben ausgebildet werden.

5.11 Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.

5.12 Unzulässig sind:  
- Großflächenwerbung auf Plakaten und Brandwänden  
- Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses  
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

##### FREIFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

5.13 Hecken werden auf eine Höhe von max. 1,20 m, alle sonstigen Einfriedungen auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.

5.14 Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden, eine Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.

5.15 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

#### 7. MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH § 9 ABS. 1a BAUGB UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind als Ersatz für den Abbruch eines geschützten Baumes durch den Grundstückseigentümer drei Laubbäume Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia zu pflanzen. Die Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang von 16-18 cm.

7.2 Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach dem Zeitpunkt der Beseitigung durch den Verursacher vorzunehmen. Die erfolgten Ersatzpflanzungen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume in der dritten folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

### RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613, zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemteitG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 14.07.2015 den Aufstellungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist örtlich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

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

Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 19.06.2018 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 21.09.2018 mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und örtlich im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt, dem "Sassnitz Stadtanzeiger" bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten 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.

Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

6. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.03.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.03.2019 gebilligt.

Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 10.05.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 10.05.2021  
Bergen,  
Siegelt  
öffentlich bestellter Vermesser

8. Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), aus dem Text (Teil B) und örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

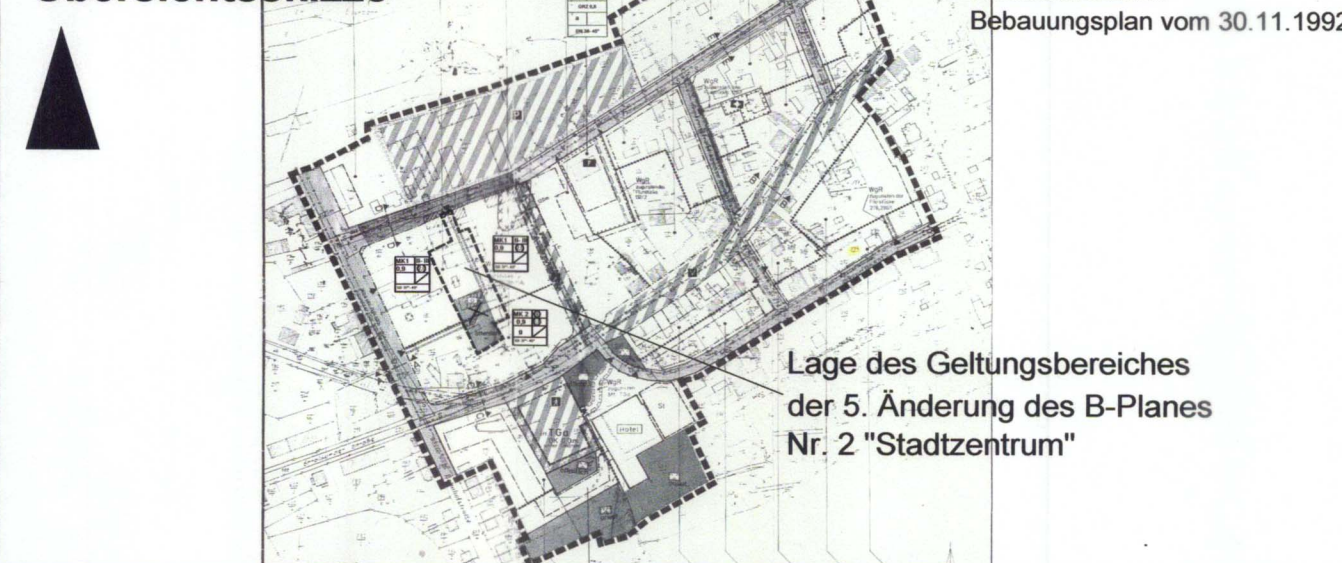
Sassnitz, 18.05.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

9. 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 31.05.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger örtlich 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) in der derzeit gültigen Fassung. Die Satzung ist mit Ablauf des 31.05.2021 in Kraft getreten.

Sassnitz, 07.06.2021  
F. Kracht  
Bürgermeister

### STADT SASSNITZ Kreis Vorpommern- Rügen

#### Übersichtsskizze



### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

#### Planungsstand Satzung

Maßstab im Original: 1:500

Datum Planstand: Januar 2019