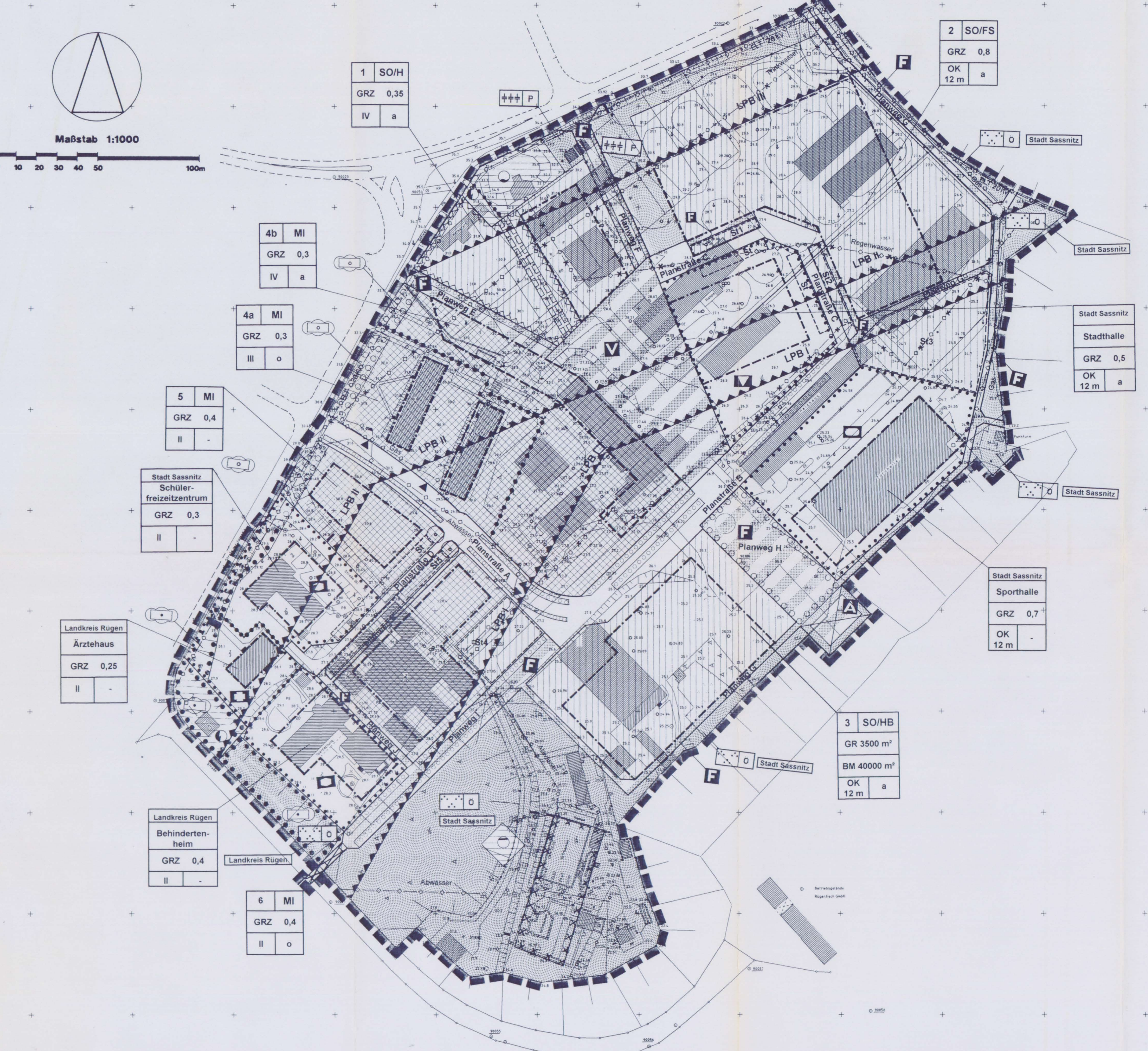


Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr.09 „Kistenplatz“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mischgebiete (§ 9 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

BM Baumasse

GRZ Grundflächenzahl

GR Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise (s. Teil B)

Baugrenze

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

**Einrichtungen und Anlagen:**

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

F Fußgängerbereich

V Verkehrsberuhigter Bereich

A Aussichtsplattform

Fußgängerbereich über Verkehrsfläche

Fußgängerbereich über Grünfläche

Aussichtsplattform über Grünfläche

Einfahrt / Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

Elektrizität

Wasser

Abwasser

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdisch (fortfallend)

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

Grünflächen

P private Grünflächen

O öffentliche Grünflächen

**Zweckbestimmung:**

Parkanlage

Eingrünung/Schutzgrün (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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)

Anpflanzen von Bäumen

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

bei schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen

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

Erhaltung sonstiger Bepflanzungen

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

St Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB Lärmpegelbereich

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 (4) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

**II. KENNZEICHNUNGEN**

3 Nummer des Baugebietes

vorhandene Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (hier: Gas, Regenwasser und Abwasser)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEIL B TEXT

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

**1.1. Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)**

1.1.1. Das Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung von Beherbergungseinrichtungen.

1.1.2. Zulässig sind:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit einer Gesamtkapazität bis zu 150 Betten.
- Ladengeschäfte des Einzelhandels mit den Sortimenten Ledervern, Uhren, Schmuck, Mode, Kosmetikartikel, Presseartikel und Tabakwaren auf einer Grundfläche von insgesamt bis zu 150 m² und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschöfliche und Baumaße untergeordnet sind.

1.1.3. Ausnahmeweise können Räume für Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Räume für gesundheitliche Zwecke (Sauna, Massage und ambulante Verarbeitung von Kurlmeten) - zugelassen werden, wenn sie jeweils nach ihrer Art und nach der Geschöfliche dem Hauptnutzungszweck deutlich untergeordnet sind.

**1.2. Sondergebiet Freizeitsport (§ 11 BauNVO)**

1.2.1. Das Sondergebiet Freizeitsport dient der Unterbringung von Einrichtungen, die der sportlichen Freizeitbeteiligung der Bürger dienen.

1.2.2. Zulässig sind:

- bis zu acht Tennis- bzw. Squashfelder und bis zu acht Badmintonfelder auf gedeckter Sportfläche sowie weitere Tennisfelder auf ungedeckter Sportfläche, eine Bowlinganlage,
- ein Fitnessstudio,
- Sanitär- und Umkleieräume sowie Aufenthaltsräumen für das Personal und Räume für die gastronomische Betreuung der Sportlerbetriebe.

1.2.3. Ausnahmeweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für den Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet und ihm gegenüber in der Geschöfliche untergeordnet ist.

**1.3. Sondergebiet Hallenbad (§ 11 BauNVO)**

1.3.1. Das Sondergebiet Hallenbad dient der Unterbringung eines öffentlichen Hallenbades.

1.3.2. Zulässig sind:

- ein Hallenbad mit einer gedeckten Wasseroberfläche bis zu 500 m² und einem Freibereich, dessen Ausstattung vorrangig am Schul-, Vereins- und Breitensport orientiert ist und wenige Erlebnisinseln enthält (Kinderbecken, Whirlpool, Rutsche), sonstige Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Sauna, Solarium, Kurlmeteneinrichtungen), die in baulichen Zusammenhang mit dem Bad stehen,
- Einrichtungen für die gastronomische Imbissversorgung der Badegäste,
- Ladengeschäfte des Einzelhandels mit einer Grundfläche bis zu 100 m², die der Dekung des Kur- bzw. Baderbedarfes dienen und die in baulichen Zusammenhang mit dem Bad stehen.

**1.4. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

1.4.1. Die Mischgebiete sollen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung gem. § (1) BauNVO neben dem Wohnen insbesondere der weiteren Ausgestaltung der Fremdenverkehrsfunktion des Geltungsbereichs dieser Satzung dienen. (§ 1 (5) BauNVO)

1.4.2. Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der zentralen Verwaltung, die den örtlichen Bezug übersteigen. (§ 1 (5) BauNVO)

1.4.3. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladungsbundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)

1.4.4. Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoß. (§ 1 (7) BauNVO)

**1.5. Nebenanlagen**

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind in den Baugebieten 1 bis 6 nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

**1.6. Stellplätze**

Zuordnung (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

- Dem Sondergebiet Freizeitsport sind die Stellplatzflächen Nr. 1, 2, 3 zugeordnet.
- Dem Sondergebiet Hallenbad ist die Stellplatzfläche Nr. 4 zugeordnet.
- Dem Mischgebiet MiB ist die Stellplatzfläche Nr. 5 zugeordnet.

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

2.1. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten Straßenverkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2. Der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks festgesetzt und nach Nr. 1-6 zugeordneten Stellplatzflächen hinzuzurechnen. (§ 21a (2) BauNVO)

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, darf bis an die vordere Grundstücksgrenzen (zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) herangebaut werden, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen.

**4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

**4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

4.1.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Der Fußgängerbereich Planstraße G ist in wassergebundener Bauweise mit Randdrainage und Seitenstütze zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchdringungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonpflastersteine, Sickerpflaster).

4.1.2. Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.

**4.2. Anpflanzgebot für Bäume und sonstige Bepflanzungen**

4.2.1. Auf Stellplatzflächen ist ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt; je fünf Plätzen ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammmumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten.

4.2.2. In den mit einem Pflanzgebot belegten Teilen der Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten heimische standortgerechte Laubbäume in einer Größe von jeweils mind. 18 cm Stammmumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität im Abstand von höchstens 6 m zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist mindestens 2,5 m breit anzulegen und offen zu halten.

4.2.3. Die Fußgängerbereiche Planstraße D und E sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, so daß im ausgewachsenen Stadium ein Kronenschirm entstehen kann. Notwendige Zufahrten und Rettungswege sind freizuhalten. Die Qualität des Pflanzmaterials ist entsprechend Nr. 3.2.3 zu wählen.

4.2.4. Auf den privaten Schutzgrünflächen sowie auf den Baulflächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I. und II. Ordnung; Heister 2 x verpflanzte, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzte, 60-80; 80-100; 100-150. Je 100 m² Pflanzgebotfläche sind ein Heister I. Ordnung, fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen.

4.3. Die gründerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst oder Frühjahr) zu realisieren.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die Gebäude so anzuordnen und es sind solche baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, daß gesichert wird, daß unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärms bei ungehinderter Schallausbreitung) die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer Beurteilungspegel am Immissionsort nachgewiesen wird.

**6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 BauNVO)**

6.1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzuräumen, daß sie nicht einsehbar sind.

6.2. Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.92. Die örtlichkeitsbezogene Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck im „Stadtsanzeiger Sassnitz“ vom 25.03.92 erfolgt.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

3. Der frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 25.04.96 bis zum 10.05.96 durchgeführt worden.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.96 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.97 bis zum 14.05.97 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 1 Abs. 2 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im „Stadtsanzeiger Sassnitz“ vom 17.05.97 örtlichkeitsbezogen bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand am 04.08.97 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der laparischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur groß- oder kleinmaßstäbigen Darstellung im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 05.08.1997 (Siegelabdruck) gez. Lehmann Leiter des KV-Ambtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.01.97, 08.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

9. 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 10.05.97 bis zum 14.05.97 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im „Stadtsanzeiger Sassnitz“ vom 17.05.97 örtlichkeitsbezogen bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 11.08.1997 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.98 gebilligt.

Sassnitz, 07.12.98 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Sassnitz, 07.12.98 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister

12. 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 durch Abdruck in dem Amtsblatt „Stadtsanzeiger“ vom 21.09.98 örtlichkeitsbezogen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Beteiligung von Verhältnissen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöfen von Entscheidungen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist ansonsten in Kraft getreten.

Sassnitz, 22.12.98 (Siegelabdruck) Holz Bürgermeister



Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 09 „Kistenplatz“

Sassnitz, 22.12.98 Holz Bürgermeister