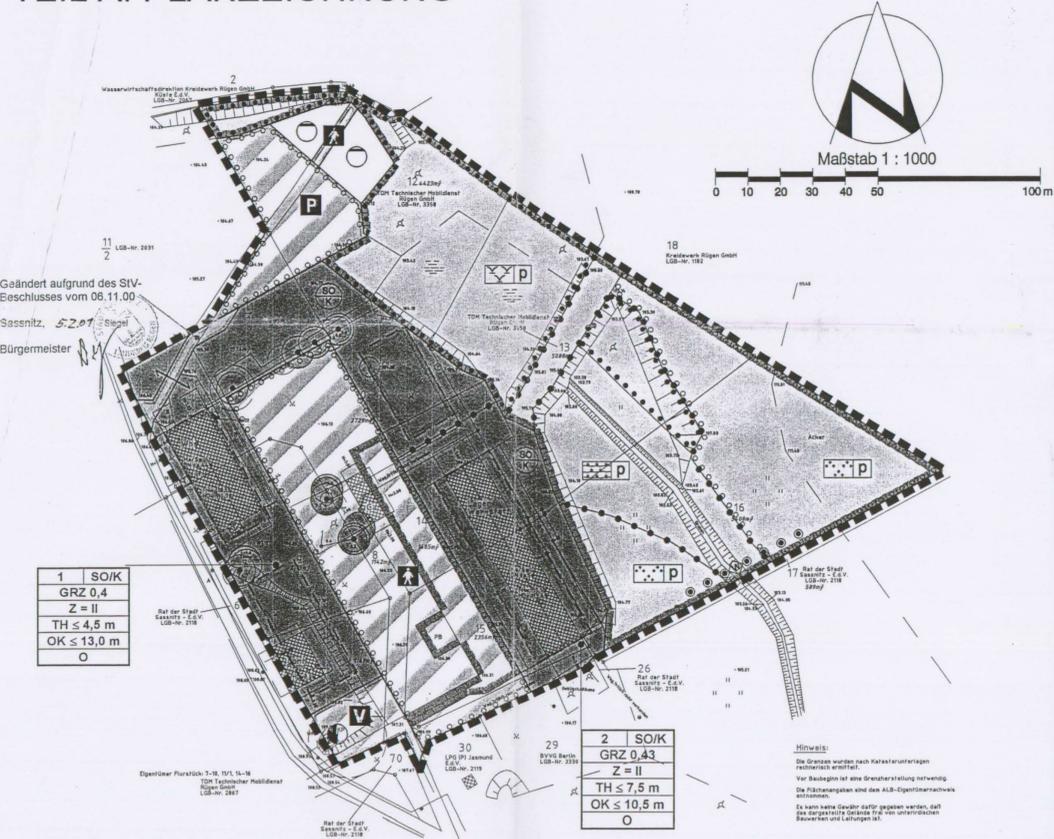


# SATZUNG DER STADT SASSNITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „KUNST- UND GEWERBEHOF GUT DARGAST“

## 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
	Kunst- und Gewerbehof	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	Grundflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
	Traufhöhe	
	Oberkante	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 (1) BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Parkplatz	
	Verkehrsberuhigter Bereich (privat)	
	Fußgängerbereich (privat)	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b> (§ 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 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
	Abwasser (hier: Pflanzenklärbett)	

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 96 der Landesbauordnung (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V, S. 488) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 06.12.99 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Kunst- und Gewerbehof Gut Dargast“ südöstlich des Kreidetagebaues „Wittenfelde“, nördlich der Siedlung Dargast, nordwestlich des Zufahrtsweges zum Kreidetagebau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Sondergebiet Kunst- und Gewerbehof § 11 BauNVO
    - Das Sondergebiet Kunst- und Gewerbehof dient der Unterbringung eines kulturhistorischen Zentrums. Die Belange der Berufsausübung bildender Künstler und Kunsthandwerker sowie die Bedürfnisse eines thematischen Fein- und Freizeitangebots mit Möglichkeiten der künstlerischen Bildung und Beteiligung – einschließlich der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Nutzungen – sind dabei vorrangig zu berücksichtigen.
    - Zulässig sind
      - Atelier- und Arbeitsräume sowie Wohnungen und Wohnräume für Kunst- und Kulturschaffende im Bereich der bildenden Kunst und des Kunsthandwerks
      - Ferienwohnungen und sonstige Räume für die Gästebeherbergung mit einer Kapazität von insgesamt höchstens 80 Betten, die der Unterbringung von Gästen der Anlage dienen und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personalkreis zur Verfügung stehen
      - Räume und Freiflächen für Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Baugebietes dienen
      - Seminar- und Ausstellungsräume sowie Räume für künstlerische Vorführungen
      - Freianlagen für die bildnerische Arbeit, die Durchführung von Ausstellungen und Vorträgen sowie von Theater- und Musikaufführungen
      - sonstige Gewerbebetriebe im Bereich der Fremdenverkehrs- und Tourismusdienstleistungen mit Ausnahme von Betriebshöfen von Verkehrsunternehmen
      - sonstige Wohnungen für den Vervalter bzw. Betriebsinhaber oder -leiter und für Personal der Gesamtanlage.
  - Bauliche Nutzungen in Grünflächen § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 9, 15 BauGB
    - Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist die Errichtung von bis zu 5 befestigten Ausstellungsflächen à 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.
    - Die Errichtung technischer Anlagen für die Nutzung als Löschwasserreservoir ist zulässig.
  - Stellplätze § 12 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO
    - Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche. § 18 Abs. 1 BauNVO
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB
    - Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist die Errichtung von bis zu 5 befestigten Ausstellungsflächen à 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.
    - Innerhalb der naturnahen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verneäsung und Löschwasserreservoir“ ist ein naturnahes Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserbereichen anzulegen. Die Errichtung technischer Anlagen für die Nutzung als Löschwasserreservoir ist zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen und erhalten einen durchsicherungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Wege in der Grünfläche „Park“ sind in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
    - Alle nicht zur Bebauung vorgesehenen, versiegelten Flächen in den Baugebieten sind mit der Erschließung oder der Bebauung des Baugebietes vollständig zurückzubauen. Die mit Planzeichen 13.1. gekennzeichnete Betonfläche im Fußgängerbereich ist mit der Bebauung des in der zeitlichen Reihenfolge zweiten, bisher ungebauten Baufensters zu entsiegeln.
    - Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.
    - Die Wiesenbereiche innerhalb der Grünfläche „Park“ sind extensiv zu bewirtschaften.
    - Innerhalb der naturnahen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verneäsung und Löschwasserreservoir“ ist ein naturnahes Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserbereichen anzulegen.
    - Die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gekennzeichnete Fläche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig sind nur eventuell notwendige Pflegemaßnahmen am Graben zur Erhaltung der Abflussfähigkeit. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25b BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25a BauGB
    - Innerhalb der mit Anpflanzgebot gekennzeichneten Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ sind je 200m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10% der Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
    - Innerhalb der mit Anpflanzgebot gekennzeichneten Verkehrsfläche „Parkplatz“ sind je 100m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10% der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
    - Innerhalb der mit Anpflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche „Park“ sind je 200m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10% der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
    - Als Mindestqualität für die aufgrund der Pflanzgebote 5.1., 5.2., 5.3. zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.
    - Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bauland sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen.
    - Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Bauland ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Bei Realisierung der Anpflanzgebote ist die Verwendung von Koniferen, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.
    - Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 0 m<sup>2</sup> freizulassen und zu bepflanzen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,0 m betragen.
  - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25b BauGB
    - Die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gekennzeichnete Fläche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig sind nur eventuell notwendige Pflegemaßnahmen am Graben zur Erhaltung der Abflussfähigkeit.
  - Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
    - Die Versorgungsfläche wird für eine dezentrale Abwasseraufbereitungsanlage zur Einrichtung einer biologischen Endstufe (Wurzelsaumklärbeet, Tropfkörper) vorgehalten. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Abwasseraufbereitung in den Baugebieten nach § 14 BauNVO bleibt davon unberührt.

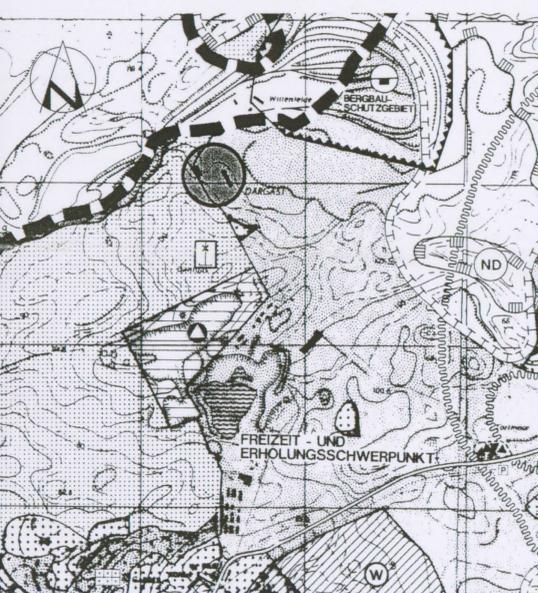
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenpläne  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-aid  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Milohn AKMV 872-32-3-4  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420835, Fax: 2420811

Planverfasser: Bauleitplanung:  
Vermessung: Vermessungsbüro Wagner • Weinke ObVI  
A.-Bebel-Str. 10, 19055 Schwerin, Tel. (0385) 55856-0

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.02.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 22.02.99 erfolgt.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04.05.99 bis zum 18.05.99 durchgeführt worden.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.99 und vom 24.09.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 06.09.99 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08.10.98 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.09.99 und am 06.12.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- entfällt
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.99 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 06.12.99 gebilligt.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 17.08.00, Az: VIII 230a 512.113-61.035(18) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluß der Stadtvertretung vom 06.11.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Sassnitz, 05.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister
- 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 amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 12.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.02.2001 in Kraft getreten.  
Sassnitz, 19.02.2001 (Siegelabdruck) H. Holz Bürgermeister

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 18 für den „Kunst- und Gewerbehof Gut Dargast“ südöstlich des Kreidetagebaues Wittenfelde, nordöstlich des Zufahrtsweges zum Kreidetagebau, nördlich der Nutzungsbrachen der Siedlung Dargast

Sassnitz, 06. 11. 1999  
06. 11. 2000

H. Holz  
Bürgermeister