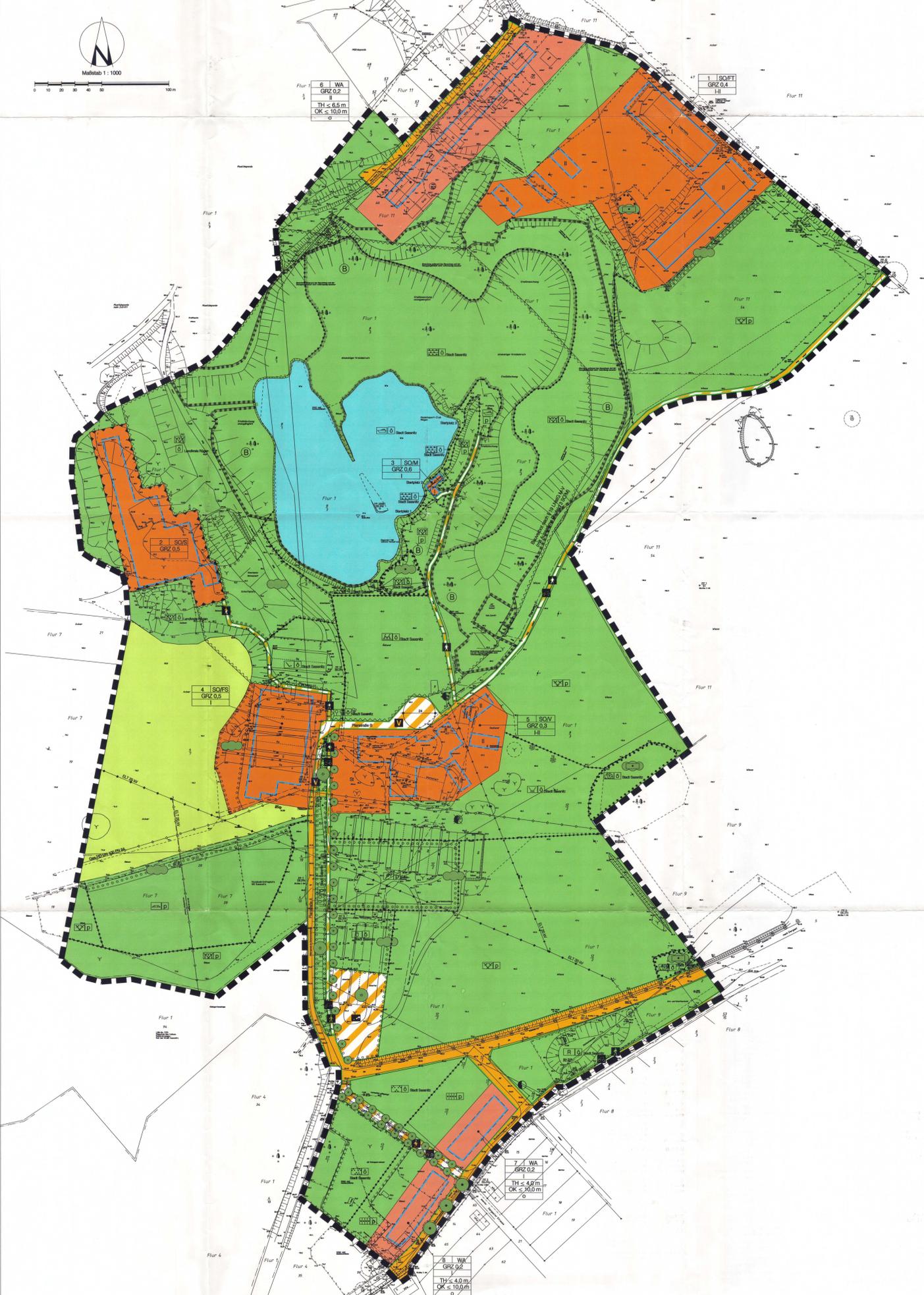


# SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

## „FREIZEIT UND ERHOLUNGSGEBIET DARGAST“

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### Satzung

DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15  
FÜR DAS „FREIZEIT- UND ERHOLUNGSGEBIET DARGAST“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesordnung (LBO) M.V. in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2008 (GVBl. M.V. S. 460) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 09.07.02 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das „Freizeit- und Erholungsgebiet Dargast“ nördlich des Garzer Baches, südlich der Mülldeponie, südlich der Straße nach Dargast, nördlich der Bundesmagerer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2008 (GVBl. M.V. S. 460) und die Verordnung über die Bauverfahren (BauVerfVO) vom 14.07.2002 (GVBl. M.V. S. 300) und die Verordnung über die Baueinrichtung (BauEinrVO) vom 14.07.2002 (GVBl. M.V. S. 300) und die Verordnung über die Baueinrichtung (BauEinrVO) vom 14.07.2002 (GVBl. M.V. S. 300).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 der BauNutzVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
FT	Freizeit / Touristik	
FS	Freizeitsport	
V	Vereinszentrum	
S	Schießsport	
M	Schiffmodellport	
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO		
O	Offene Bauweise	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB		
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung		
<b>Zweckbestimmung</b>		
V	Verkehrsruhiger Bereich	
F	Veloroute / Fußweg	
K	Bedarfsplatz	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB		
A	öffentliche Grünflächen	
B	private Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung</b>		
P	Parkanlage	Garteland
S	Spiel- und Bolzplatz	Festwiese
M	Schiffmodellport	Hundesportplatz
M	Minigolfplatz	Tennisplatz
W	extensive Wiese	Feldgehölz
T	Trockenrasen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
S	Subsidiarfläche mit Gehölzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
SB	Straßenbegrenzungslinie	
RS	Regenwasserentwässerung	
R	Regenrückhaltebecken	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERHAUSHALTS</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB		
<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB		
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21, 24 und Abs. 6 BauGB		
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>		
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB		
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>		
§ 9 Abs. 4 BauGB		
<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>		
§ 20 LfMO M-V		
<b>Zweckbestimmung</b>		
<b>II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
vorhandene Höhe nach HN		
Nummer des Baugbietes		
Flurstücksbezeichnung		
entfallende hochbauliche Anlage		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen		
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN</b>		
oberirdisch, hier: EL 20,0 V		
unterirdisch, hier: EL 20,0 V, Gas HD 100		
<b>Kartengrundlage</b>		
Lage- und Höhenplan von Asp./Spel, 1995		
regiert am 18.10.1999		
Dipl.-Ing. (FH) Arno Mühl		
Architekturbüro Dr. Mohr Roddeck		
Dr.-Ing. Frank Meier		
Architekturbüro Dr. Mohr Roddeck		
Rosa-Luxemburg-Str. 10, 18059 Rostock, Tel.: 38088, Fax: 380811		
<b>Planverfasser</b>		
Architekturbüro Dr. Mohr Roddeck		
Dr.-Ing. Frank Meier		
Architekturbüro Dr. Mohr Roddeck		
Rosa-Luxemburg-Str. 10, 18059 Rostock, Tel.: 38088, Fax: 380811		
<b>Bauverfasser</b>		
Architekturbüro Dr. Mohr Roddeck		
Dr.-Ing. Frank Meier		
Architekturbüro Dr. Mohr Roddeck		
Rosa-Luxemburg-Str. 10, 18059 Rostock, Tel.: 38088, Fax: 380811		
<b>Gründungsplan</b>		
Büro für Landschaftsarchitektur Lärmel		
Friedrichsbergstr. 1, 18059 Rostock, Tel.: 0381-400922, Fax: 400983		
Gelehrtenstr. 17, 18059 Rostock, Tel.: 0381-400922, Fax: 400983		
<b>Bearbeitungsstand:</b>		
03.03.1999		

### TEIL B: TEXT

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

1.1 Das Sondergebiet Freizeit und Tourismus dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Freizeitgestaltung sowie von Gebäuden für die Gästeüberbringung.

1.2 Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für sportliche, gesundheitliche und Erholungszwecke
- Stallanlagen für die Haltung, einschließlich der Personierhaltung, von Pferden
- Gebäude und Anlagen für die sonstige Tierhaltung zum Zwecke der Freizeitgestaltung und Erholung (Freizeit- und Ferienbetriebe)
- jeweils in einem Abstand von mind. 50 m zur südöstlichen Grenze des Baugbietes WA 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- Umkleekabinen, Aufenthalts- und Sanitärräume für Personal und Gäste sowie ein zentraler Empfangsraum
- eine Wohnung für den Verwalter bzw. Betriebsinhaber oder -leiter
- Ferienwohnungen, die der Unterbringung von Gästen der Anlage dienen und die überwiegend auf Dauer einen wohnähnlichen Charakter aufweisen

1.3 Ausnahmsweise können Räume für die Unterbringung von Aufwächtern und Bereitschaftspersonal zugelassen werden, wenn sie jeweils nach ihrer Art, Größe und Ausstattung lediglich für eine vorübergehende Unterbringung geeignet und bestimmt sind.

1.2 **Sondergebiet Schießsport** § 11 BauNVO

1.2.1 Das Sondergebiet Schießsport dient der Unterbringung von Sportstättenanlagen nach den Richtlinien des Deutschen Schützenbundes e.V.

1.2.2 Zulässig sind:

- offene und geschlossene Schießstände für die Distanzen 10 m, 25 m, 50 m und 100 m - jeweils mit Umkleieraum der Schützenstände
- Zuschauertribüne
- je eine Waffen- und Schenkensammer

1.3 **Sondergebiet Schiffmodellport** § 11 BauNVO

1.3.1 Das Sondergebiet Schiffmodellport dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für die Durchführung von Wettkämpfen im Schiffmodellport.

1.3.2 Zulässig sind:

- ein Kampfrichtergebäude
- eine Zuschauertribüne mit 150 Sitzplätzen

1.4 **Sondergebiet Freizeitsport** § 11 BauNVO

1.4.1 Das Sondergebiet Freizeitsport dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen des Freizeitsports.

1.4.2 Zulässig sind:

- Sportanlagen auf gedeckter Sportfläche
- Umkleie- und Sanitärräume

1.5 **Sondergebiet Vereinszentrum** § 11 BauNVO

1.5.1 Das Sondergebiet Vereinszentrum dient der Unterbringung von Vereinsräumen.

1.5.2 Zulässig sind:

- Räume für die Durchführung der Vereinsaktivitäten
- eine gastronomische Einrichtung
- ein Veranstaltungsraum mit bis zu 300 Plätzen
- Gastegartenanlagen, die der Unterbringung von Gästen der Vereine oder als Jugendtreff dienen und die überwiegend auf Dauer einen wohnähnlichen Charakter aufweisen
- Verfügbare Flächen
- eine Wohnung für den Verwalter bzw. den Leiter des Komplexes

1.6 **Allgemeine Wohngebiete** § 4 BauNVO

1.6.1 Die nach § 4 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Plans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

1.7 **Stellplätze**

1.7.1 Die Stellplätze im Sondergebiet 4 (Vereinszentrum) sind dem Sondergebiet 4 (Vereinszentrum) sowie den Sondergebieten 2, 3, 6 (Schießsport, Schiffmodellport, Tennis) gleichgemessen zuzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

1.7.2 Stellplätze sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen allgemein Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der abtätigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche.

2.2 Der Grundstücksfläche I 5.0 § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festzusetzen und nach Nr. 1.6.1 zuzurechnen. (§ 21a (3) BauNVO)

3. **Grünflächen** § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Inwieweit der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundesport“ ist die Einrichtung eines Unterstandes mit einer Grundfläche bis zu 25 m<sup>2</sup> als Wetterschutz zulässig.

3.2 Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Regenwasserentwässerung“ dient der Anlage von Flächen und Mulden zur Vermeidung von oberflächlich abfließendem Regenwasser.

3.3 Inwieweit der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garteland“ sind bauliche Anlagen, die der Gartenutzung dienen, zulässig (z.B. Gartentischen, Sitzplätze, Grillplätze, Wege).

3.4 Inwieweit der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schiffmodellport“ sind zulässig:

- ortsfeste Steganlagen entlang der Uferlinie des Gewässers mit 3 einzelnen Plattformen für das Einsetzen und Herausnehmen der Schiffmodelle an die Verkehrsfläche- ein Stellplatz für Schiffmodellport in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise- ein Stellplatz für Schiffmodellport in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise- ein Ausstellplatz für Schiffmodelle als Faserplatte (Schotterrasen).

3.5 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiese“ und „Festwiese“ sind durch eine ein bis zweimal jährliche Mahd oder Beweidung mit maximal 2 Großvieheinheiten je ha dauerhaft als offener, natürlicher Landschaftsraum zu erhalten.

3.6 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Subsidiarfläche mit Gehölzen“ sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung** § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulinien sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Der Fuß-Radweg Planstraße F ist in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonsteinrasen, Siebepflaster).

4.2 Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Errichtung oder der Behebung der Baugruben vollständig zurückzubauen.

4.3 Inwieweit der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trockenrasen“ ist die vorhandene Gehölzdecke auf einem Flächenanteil unter 25 % zu reduzieren. Die offenen Flächen sind durch ein bis zweijährige Mahd von erntefähigen Frischgras zu erhalten.

4.4 Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Festpflanzungs- und Entwicklungsphase über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken und sonstige Gehölzplantagen wird eine Festpflanzungs- und Entwicklungsphase von 3 Jahren festgesetzt.

5. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzengenen zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Park- und Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mit verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

5.2 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu bepflanzen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,0 m betragen.

5.3 Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

5.4 **Pflanzliste**

größere Bäume	Silber-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Winter-Linde
Tilia cordata	Silber-Ahorn
Betula pendula	Birke
Pinus sylvestris	Kiefer
Fagus sylvatica	Rothbuche
Klein bis mittelgroße Bäume	
Catalpa bignoniifolia "Palm of Sicily"	Rotbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Strawberry tree	
Conium maculatum	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schilf
Cornus sanguinea	Wald-Weißdorn
Elaeagnus argentea	Schiffchen
Corylus avellana	Hain-Weißdorn
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rugosa	Weiß-Rose
Rosa canina	Rosa-Rose
Salic caprea	Sal-Weide

5.5 Inwieweit der Verkehrsflächen sowie in den angrenzenden Flächen sind gemäß Festsetzung im Teil A, (Planzeichnung) Bäume gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig.

5.6 Auf Privatgrundstücken sind für je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzliste unter textlicher Festsetzung Nr. 5.4 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.05.95, die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in dem Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtsanzeiger“ vom 12.06.95 erfolgt.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (i.F.v. 08.12.80) benannt worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.07.97 bis zum 18.08.97 durchgeführt worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

4. Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.97 und vom 10.11.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 26.10.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

6. Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde der Öffentlichkeit am 20.11.98 bis zum 21.12.98 während der Dauer- und Öffentlichkeitsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtsanzeiger“ vom 02.11.98 öffentlich bekanntgemacht worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

7. Der kartenmäßige Bestand am 09.05.99 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der angenommenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtswirksamen Flurstücke im Maßstab 1:10000 nicht vorliegen. Regelmäßige Kontrollen sind abgelehnt worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.98 und am 12.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

9. entfällt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.04.99/08.07.02 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Planzeichnung (Teil A) wurde am 12.04.99/08.07.02 genehmigt.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 26.10.98 beschlossen worden.

Sassnitz, 17.7.92 (Stadtsanzeiger)

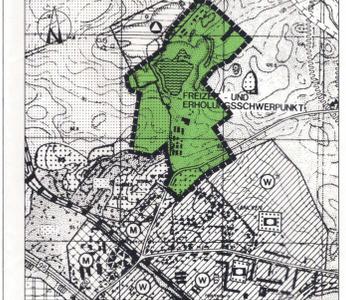
Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer- und Öffentlichkeitsverfahren der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtsanzeiger“ vom 14.07.2002 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verleumdung von Verleumdung und Formenschriften und von Mängeln der Abhaltung sowie auf die Rechtsgründe (§ 21a Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erdschwenk von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 2, 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.07.2002 in Kraft getreten.

Sassnitz, 26.7.2002 (Stadtsanzeiger)

Bürgermeister

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1: 10 000 mit eingetragenen Geltungsbereich



### SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

für das „Freizeit- und Erholungsgebiet Dargast“ nördlich des Garzer Baches, südlich der Mülldeponie, südlich der Straße nach Dargast, nördlich der Bundesmagerer Straße

Sassnitz, 26.7.2002

Bürgermeister