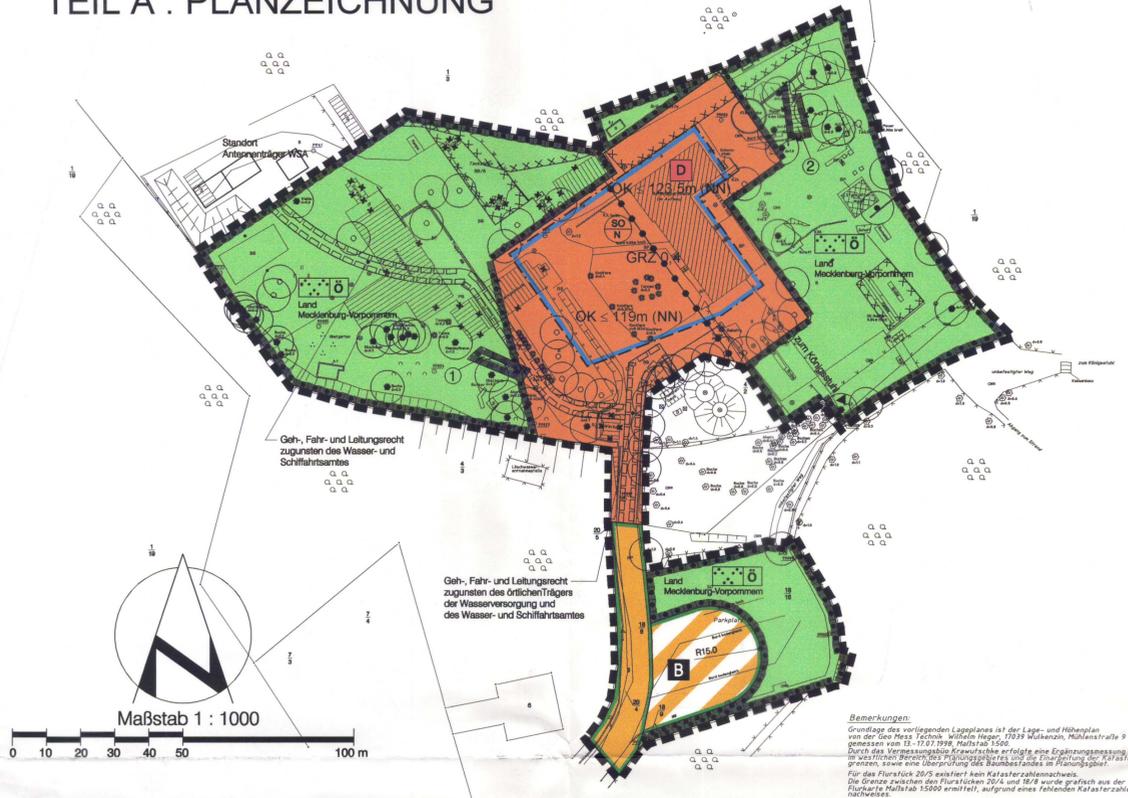


Satzung der Stadt Sassnitz über den B-Plan Nr. 19 „Besucherzentrum Nationalpark Jasmund“

TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (-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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (-PlanV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
	Nationalparkzentrum	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
	Oberkante	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Buswendepplatz	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (mit Bezug zu Teil B Nr. 4.4.) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMAL-SCHUTZ

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
--	---

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes; hier: Abgrenzung der zulässigen Bauhöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V, S. 488) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 18.12.1999 mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das "Besucherzentrum Nationalpark Jasmund" nordwestlich des Königsstuhls im Bereich der ehemaligen NVA-Liegenschaft Stubbenkammer und des Busparkplatzes mit Zufahrt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

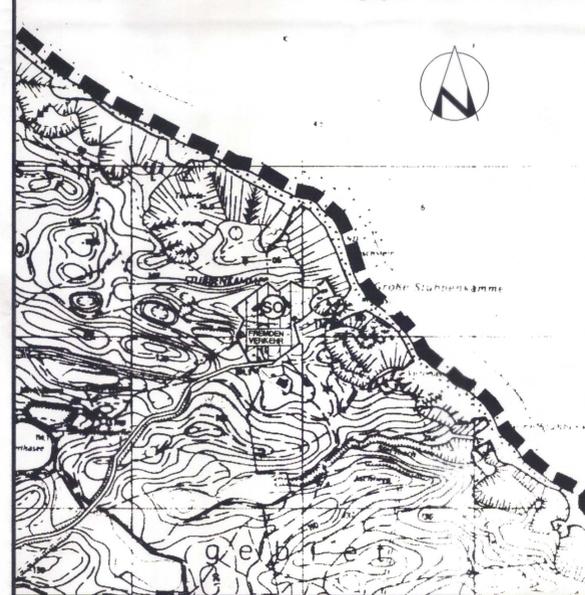
TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Sondergebiet Nationalparkzentrum	§ 11 BauNVO
1.1.1 Das Sondergebiet Nationalparkzentrum dient der Unterbringung eines Besucherzentrums für den Nationalpark Jasmund. Die Belange der ökologischen Aufklärung und Bildung sind dabei vorrangig zu berücksichtigen.	
1.1.2 Zulässig sind - Ausstellungs- und Seminarräume sowie Räume für Seminare und Vorfürhungen - Räume und Freiflächen für die gastronomische Versorgung des Baugebietes - Verwaltungsräume im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes - Appartements zur befristeten Beherbergung von Personal der Gesamtanlage.	
1.2 Stellplätze	§ 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 BauNVO
1.2.1 Stellplätze sind nur zulässig für den Bedarf des Personals der Gesamtanlage. Sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.	
2. Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Die Festsetzung von Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen in Teil A gilt nicht für notwendige Abgas- bzw. Abluftabzüge sowie Telekommunikationsanlagen.	§ 16 (2) BauNVO
2.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage über NN.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB
3.1 Innerhalb der Grünfläche „Park“ ist die Herstellung folgender Ver- bzw. Entsorgungsanlagen zulässig, soweit dies für den Bedarf im Geltungsbereich erforderlich ist: - Regenrückhaltebecken und Löschwasserreservoir; - Anlagen für die Regenwasserversickerung; - Pflanzenklärbäume § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 12, 16 BauGB	
3. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist die Herstellung von Wegen, Kinderspielflächen und Ausstellungseinrichtungen zulässig.	
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen und erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Wege in der Grünfläche „Park“ sind in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind als Pflaster- oder Plattenbeläge herzustellen.	
4.2 Mit Ausnahme einzelner Demonstrationsobjekte sind alle Gebäude und versiegelte Flächen sowie der Aussichtsturm, unterirdische Tanks, Erdkeller, Kfz-Reparaturgruben und -rampen, Fundamente für Mastabspannungen, Schachtdeckungen, Einfriedungs- und Stützmauern, Treppenanlagen, Lichtmasten Gegenschneekanonen und Bunker innerhalb der Grünfläche „Park“ mit der Realisierung der festgesetzten Nutzung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.	
4.3 Auf 25% der Rasen- und Wiesenflächen der Grünanlage mit der Zweckbestimmung Park sind Strauchpflanzungen und Sukzessionsflächen anzulegen.	
4.4 Innerhalb der als Schutzobjekte i.S. des Naturschutzrechts umgrenzten Flächen ist der Bunker (1) als Winterquartier für Fledermäuse zu erhalten und der Bunker (2) durch Erhaltung der Hohlräume und Herstellung von Einflughöhlen als Fledermaus-Winterquartier herzurichten. Entwicklungsförderung, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten von Fledermäusen dürfen in den bezeichneten Anlagen nicht beeinträchtigt werden. i.V.m. § 9 (6) BauGB und § 20 f BNatSchG	
5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25b BauGB
5.1 Innerhalb der Grünfläche „Park“ ist der vorhandene Bestand an Laubbäumen sowie der Mammutbaum zu erhalten. Bei Einrichtungen und Anlagen gem. Nr. 3.1. und 3.2. ist im Umfeld von Bäumen eine Baumscheibe mit dem Durchmesser des Kronentraufbereiches zzgl. 2 m von jeglichen Eingriffen freizuhalten.	
5.2 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind entsprechend den Festlegungen der DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen.	
5.3 Entfallende Gehölze dürfen erst unmittelbar vor Baubeginn gefällt werden. Eine Verpfanzung ist zuvor zu prüfen. Die Erlaubnis zur Beseitigung von geschützten Bäumen, Sträuchern und Hecken darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erteilt werden, soweit nichts anderes bestimmt wird.	
5.4 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: - Einzelbäume und Baumreihen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang - Sträucher, einzeln oder als Gruppe: 2x verpflanzt, 100-150 cm Höhe. Die Pflanzqualität muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.	
5.5 Zu Pflanzende Bäume in künftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m ² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kfz oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu schützen ist.	
6. Sonstige Festsetzungen	
6.1 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der genannten Begünstigten, die bezeichneten Flächen zu betreten, zu überfahren und Leitungsanlagen zu unterhalten und zu erneuern sowie unterirdische Leitungsanlagen zu verlegen und zu unterhalten. Lageabweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 9 (1) S. 1 Nr. 21 BauGB)	
7. Örtliche Bauvorschriften	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
7.1 Wandflächen des zu erhaltenden Gebäudes sind zu 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von 0,5 m Breite am Gebäude einzurichten.	
7.2 Neu zu errichtende Gebäude mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 12, 14 BauNVO sind mit einem begrünten Dach herzustellen. Für Lichtschächte sind Öffnungen bis zu 5% der Grundfläche des Daches zulässig	
HINWEISE: Auf den gekennzeichneten Altlastenstandorten sind Altablagerungen zu beseitigen und Bodenverunreinigungen zu sanieren. Im Geltungsbereich sind die Regelungen der Gestaltungssatzung „Stubbenkammer“ zu beachten.	
Planverfasser Bauleitplanung:	Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenpläne Dr.-Ing. Frank Mohr Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Milahn AKM/ 872-92-3-d Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420843, Fax.: 2420811
Vermessung:	Vermessungsbüro Krawutschke • Meißner • Schönemann ObVI Königsstraße 11, 18528 Bergen, Tel. (03838) 252802

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.04.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 22.02.99 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04.05.99 bis zum 18.05.99 durchgeführt worden.
- 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.
- Die Stadtvertretung hat am 06.09.99 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.99 bis zum 29.10.99 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 20.09.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 18.05.99 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.09.99 und am 18.12.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- entfällt
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.99 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18.12.99 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Der Satzungsbeschuß 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 im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 18.12.1999 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 Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.12.1999 in Kraft getreten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



Stadt Sassnitz Bebauungsplan Nr. 19

für das Gebiet
„Besucherzentrum Nationalpark Jasmund“
nordwestlich des Königsstuhls im Bereich der ehemaligen NVA-Liegenschaft
Stubbenkammer und des Busparkplatzes mit Zufahrt

Sassnitz, 18. 12. 99

Bürgermeister