

Saßnitz

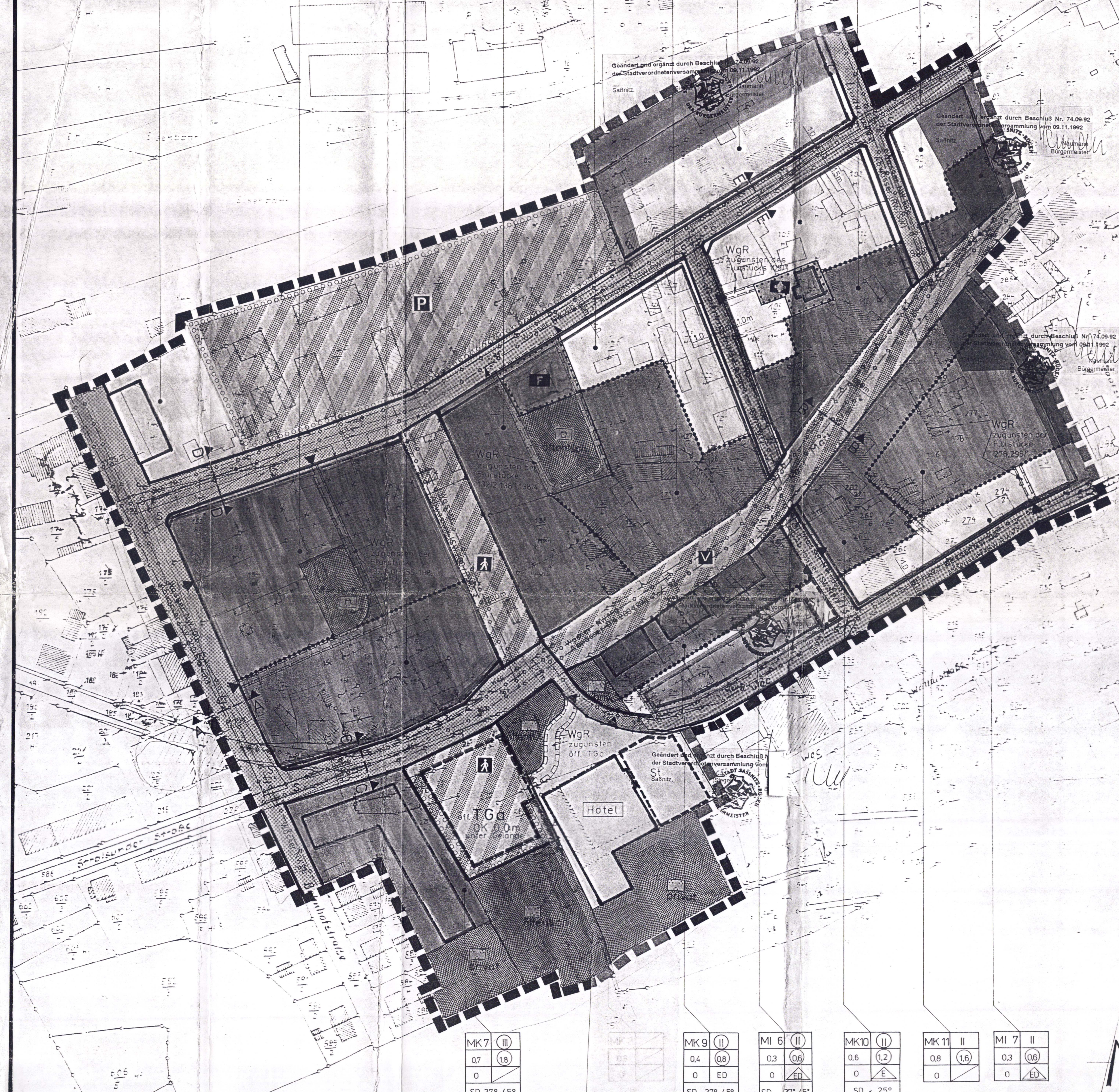
Bebauungsplan Nr. 2 "Stadtzentrum"

MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5	MI 6
0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
0	0	0	0	0	0
SD 37°-45°	SD 37°-45°	SD 37°-45°	SD +25°	SD +25°	SD 37°-45°

MK 1	MK 2	MK 3	MK 4	MK 5	MK 6
0,9	0,9	0,9	0,6	0,6	0,6
0	0	0	0	0	0
SD 37°-45°	SD 37°-45°	SD 37°-45°	SD +25°	SD +25°	SD 37°-45°

MK 7	MK 8	MI 7	MK 10	MK 11	MK 12
0,7	0,4	0,3	0,6	0,8	0,3
0	0	0	0	0	0
SD 37°-45°	SD 37°-45°	SD 37°-45°	SD +25°	SD +25°	SD 37°-45°

Planzeichnung (Teil A)



M 1 : 1000

(Maßstab der Originalzeichnung)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 (1) Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 0,6 Grundflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 o Offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 g Geschlossene Bauweise

BAULINIE
Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf
 Einrichtungen und Anlagen:
 [K] Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 [F] Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 [P] Öffentliche Parkfläche
 [A] Fußgängerbereich
 [V] Verkehrsberuhigter Bereich
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 [▲] Einfahrt
 [▲] Einfahrerbereich

HAUPTVORSEHRUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch (hier: z. B. Abwasser, Regenwasser, Schmutzwasser)
 unterirdisch (fortfallend)

GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 öffentlich
 privat
 Grünflächen
 private Grünflächen

Zweckbestimmung:
 [P] Parkanlage
 [A] Spielplatz

ANWENDEBARE VORSEHRUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND MASSNÄHMEN FÜR DEN SCHUTZ DER UMWELT, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

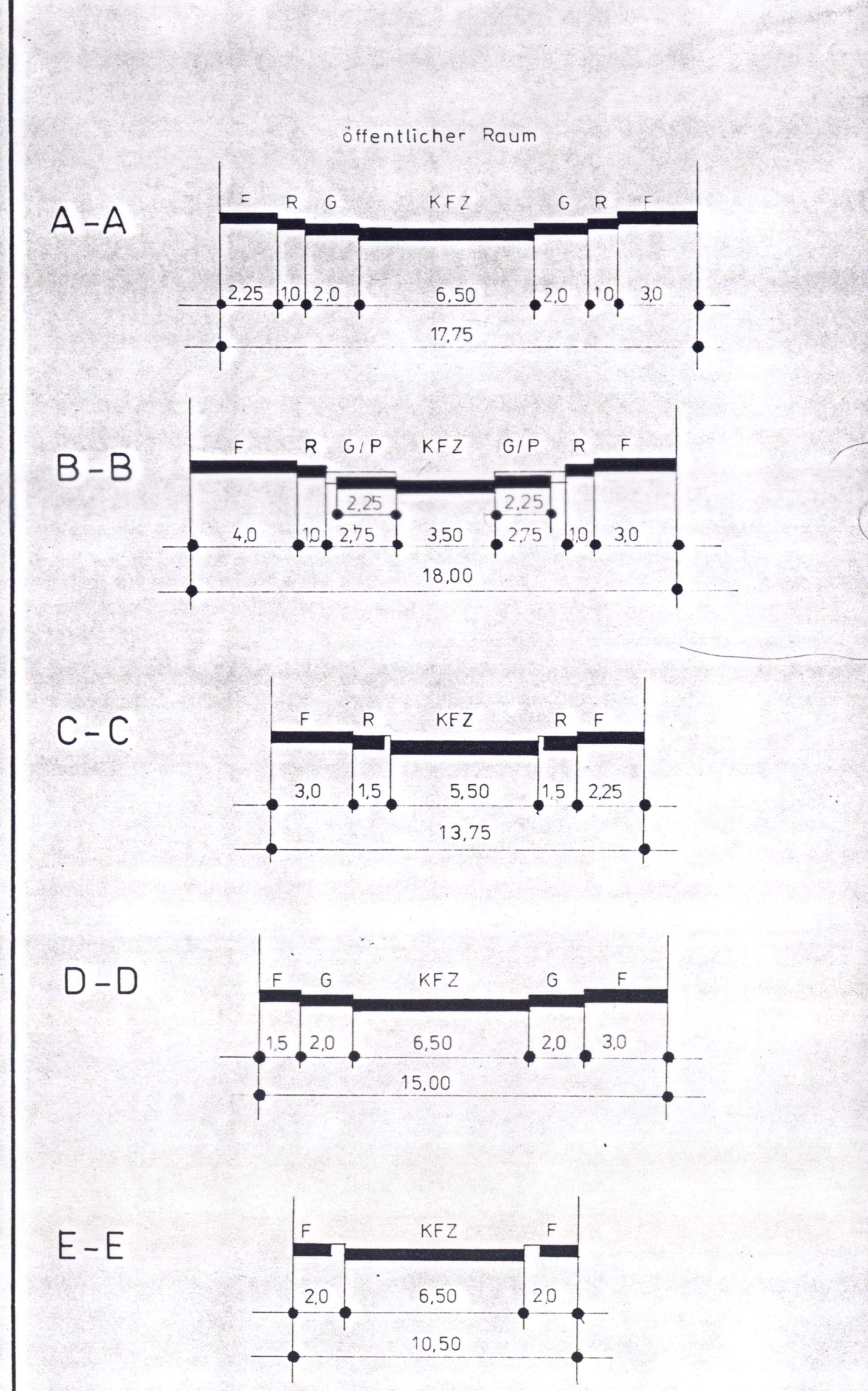
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 [---] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 [S] Stellplätze
 [H] Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 [Wgr] Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

S Sichtfläche
 [---] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 [---] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
 [Tg] Tiefgarage
 SD Satteldach (§ 83 BauO)
 SD 30-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 SD > 25° Dachneigung als Höchstmaß

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 (MK) 12 Nummer des Baugebietes
 [---] vorhandene Flurstücksgränze
 [---] künftig entfallende Flurstücksgränze
 [---] in Aussicht genommene Flurstücksgränze
 [---] Flurstücksbezeichnung
 [---] Bemaßung
 [---] vorhandene hochbauliche Anlage
 [---] entfallende hochbauliche Anlage

Straßenprofile M 1:200



TEIL B : TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 In den Kerngebieten wird festgesetzt, daß sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 (2) BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig sind. (§ 1 (7, 8) BauNVO)
 1.2 Im Kerngebiet MK 11 wird festgesetzt, daß sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 7(2) BauNVO unzulässig sind. (§ 1 (7, 8) BauNVO)
 1.3 Stellplätze und Garagen sind in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 nur unterhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig (§ 1 (7) BauNVO)
 1.4 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 4-11 unzulässig (§ 1 (7, 8), 15 (1) BauNVO)
 1.5 In den Mischgebieten sind Gartenbetriebe und Tankstellen entsprechend § 6 (2) BauNVO unzulässig (§ 1 (7) BauNVO)
 1.6 In den Kerngebieten wird festgesetzt, daß Diskotheken, Spielhallen, Bordelle, Damenunterkünfte, Eroscenter und ferner Tankstellen i.S.v. § 7 (3) BauNVO unzulässig sind (§ 1 (7, 9) BauNVO)
 1.7 Für die Flurstücke 261 und 262/3 wird festgesetzt, daß die Erneuerung und Änderung der Anlage sowie die Nutzungsänderung i.S.v. § 7 (2), Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann (§ 1 (10) BauNVO)

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)
 2.1 Es wird festgesetzt, daß der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen werden können (§ 21 a (2) BauNVO)
 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) BauGB)
 3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen
 3.2 Die Baulinie auf den Grundstücken Nr. 130, 131/1, 132/2, 133 und 135 an der Nordseite der Hauptstraße darf in südöstlicher Richtung ab dem ersten Obergeschoß um max. 1,20 m überschritten werden durch Vorbauten, die jeweils einen freistehenden Dachabschluss besitzen und nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen (§ 23 (2) BauNVO). Im übrigen bleiben die Bestimmungen des § 23 (2) BauNVO unberührt.

4. GRÜNORDNUNG
 4.1 Für die öffentlichen Parkflächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Parkpflanzung und als Ziele mindestens in jeder zweiten Doppelreihe von Parkständen festgesetzt. Gehölze sind gegen Bodendichtung wirksam zu schützen. Die Tragschichten sind verbleibend auszubilden. (§ 9 (1), Nr. 25a BauGB)
 4.2 Im verkehrsberuhigten Teil der Hauptstraße wird das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen beidseitig im Abstand von höchstens 21 m festgesetzt. (§ 9 (1), Nr. 25a BauGB)
 4.3 In der Bahnhofstraße und in der Bachstraße zwischen Bahnhofstraße und Fußgängerzone wird das Anpflanzen von Bäumen beidseitig festgesetzt. (§ 9 (1), Nr. 25a BauGB)
 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 83 (1,4) BauGB, § 9 (4) BauGB)
 5.1 Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton zu streichen. Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputz, manierierte Kellenputze o.dgl. sind unzulässig.
 5.2 Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächendeckende 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 Rolläden 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 der öffentlichen Wegen, Straßen und Plätze abgewandert Dach- bzw. Fassadenfläche anzubringen.

Dach
 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 aufstehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen um mind. 0,80 m von der aufstehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachansatz bis zum Traufgesims, nicht überschreiten.
 5.7 Da hier mit einer Neigung über 30° sind hart zu decken. Zulässig ist ausschließlich Ziegel im Farbton ziegelrot. Alle Flachdächer sind, sofern keine Dachbegrenzung vorgesehen ist, mit nicht voluminösen Materialien in schwarzer oder annähernd schwarzer Farbe zu decken. Gauben sind nach Material und Farbe wie die übrige Dachfläche 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 dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z. B. Gesimse, Bossen, Lisenen u.dgl. nicht verdecken.
 5.10 Flächenwerbung soll 70 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten; sie soll in Form von Einzeltexten 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:
 - Großflächenwerbungen auf Plakatafeln 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.
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 6.1 Alle Höhenangaben werden über der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße - gemessen in Grundstücksmitte - festgesetzt, wenn nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet. Dabei gilt für Geschosse: III max. 12,0 m, für zwei Geschosse: III max. 8,00 m.
 6.2 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.1991 über die Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet 'STADTZENTRUM' in der Ostseezeitung vom 21.06.1991.

Saßnitz, 04.12.94
 Naumann
 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landentwicklung zugeordnete Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB betitelt worden.
 Saßnitz, 04.12.94
 Naumann
 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.07. bis zum 12.07.1991 durchgeführt worden.
 Saßnitz, 04.12.94
 Naumann
 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 04.07.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Saßnitz, 04.12.94
 Naumann
 Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Saßnitz, 04.12.94
 Naumann
 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.01.1992 bis zum 12.02.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.12.1992 bis zum 15.02.1992 durch Aushang und durch Bekanntmachung in der Ostseezeitung vom 20.12.1991 bekannt gemacht worden.
 Saßnitz, 16.02.92
 Naumann
 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.02.1992 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Ortskerne gilt der Vorbehalt, daß die Darstellung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Kataster- u. Vermessungsamt Rügen
 Am Neuen Markt 2, 18009 Rügen
 Rügen, 18.02.92
 [Signature]

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.1991 und am 29.02.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Saßnitz, 29.04.92
 Naumann
 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 04.12.92 bis zum 12.02.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt.
 Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 13.12.1992 bis zum 15.02.1992 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
 Saßnitz, 29.04.92
 Naumann
 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.05.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.92 bekannt gemacht.
 Saßnitz, 29.04.92
 Naumann
 Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.06.92 - Az.: E.12502 - 508/45 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
 Saßnitz, 24.04.92
 Naumann
 Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1992 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.01.93 - Az.: E.12502 - 508/45 bestätigt.
 Saßnitz, 21.11.93
 Naumann
 Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
 Saßnitz, 22.11.93
 Naumann
 Bürgermeister

14. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 04.12.92 bis zum 23.12.92 bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 84, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.08.2002, 09.03. in Kraft getreten.
 Saßnitz, 21.11.93
 Naumann
 Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE SAßNITZ
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET
 "STADTZENTRUM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2263) sowie nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Stadtzentrum" südlich der Bahnanlagen bis einschließlich zur Seestraße bzw. bis zur Oberkante des Stelllers und zwischen der Bahnhofstraße und der Lindenstraße einschließlich der Flurstücke 82, 83 bis 88 und 91 bis 93 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG

der Stadt Saßnitz, Kreis Rügen

über den

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

"Stadtzentrum"

Saßnitz, 1.12.92
 Naumann
 Bürgermeister