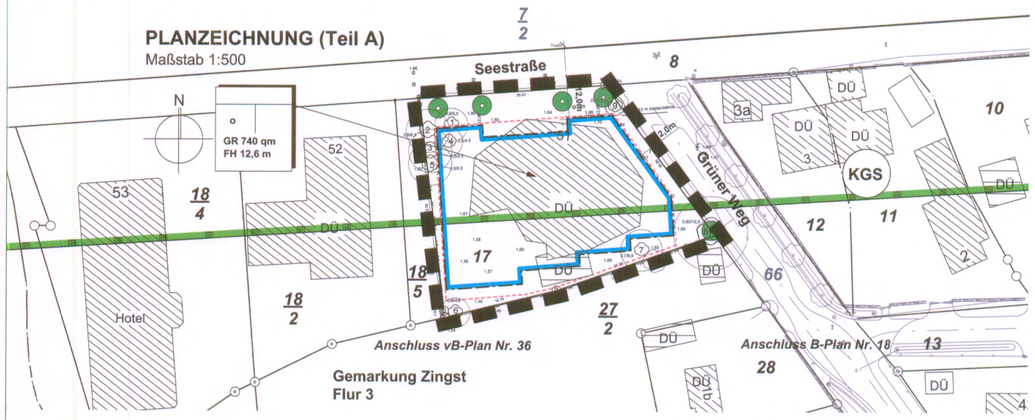
PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:500



Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 12.09.2012, die hinsichtlich der Straßengestaltung sowie des Baumbestands ergänzt wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Die Gemeindevertretung hat am 05.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 25.07.2012 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

3.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2012 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

4.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung, vom 20.08.2012 bis zum 25.09.2012 während folgender Zeiten
- montags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr
- dienstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 18:00 Uhr
- mittwochs 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr
- donnerstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
- freitags 8:00 Uhr 12:00 Uhr

durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 unberücksichtigt bleiben können, im amtlichen Verkündigungsblatt „Zingster Strandbote" am 03.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

5.) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.06.2013 geprüft.

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

6.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 12.09.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grimmen, den 27.6.2013 ÖbVI

7.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Grundrissen, wurde am 13.06.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

8.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Grundrissen, wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 03.07.2013 Bürgermeister

9.) Die Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 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 am 05.07.2013 im amtlichen Verkündigungsblatt „Zingster Strandbote" als Bekanntmachung 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 weitere auf Fälligkeit und erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 ist mit Ablauf des 05.07.2013 in Kraft getreten.

Zingst, den 09.07.2013 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Zulässig ist ein Gebäude mit den Grundrissen gemäß Teil C. Dabei sind nur solche Nutzungen aus dem im Folgenden aufgeführten Nutzungsartenkatalog zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9(2) BauGB):
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Wohnungen.
Ergänzend sind im Erdgeschoss zulässig: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.2.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach § 19(4) BauNVO
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm).

I.2.2) Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind zwei bis drei Vollgeschosse. Zusätzlich ist ein viertes Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,5m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückbleibt sowie höchstens 1/2 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2.3) Firsthöhe
Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn Seestraße) in der Mitte des Gebäudes.
Die Firsthöhe darf mit einzelnen technisch begründeten Bauteilen (z.B. Schornsteinen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

I.2.4) Höhenlage Erdgeschoss
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,3m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen in der Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn Seestraße) in der Mitte des Gebäudes).

I.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.3.1) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden einschließlich oberirdischer Garagen sowie mit Carports oder Stellplätzen sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Bauteile und Tiefgaragen innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

I.5.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)
An den in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Standorten sind Bäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm der folgenden Arten:Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Hainbuche (Carpinus betulus), Fagus syivatica (Rot-Buche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Winter-Linde (Tilia cordata), Schwedische Maulbeere (Sorbus intermedia), Feld-Ulme (Ulmus minor),zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Pflanzung darf um bis zu 4,0 m vom angegebenen Standort abweichen.

I.6) Gestaltung

I.6.1) Gebäude
Das Gebäude ist mit hell verputzen Fassaden herzustellen. Wandflächen sind geschossweise durch Gesimse zu gliedern. Dachflächen sowie die nicht verglasten Wandflächen des Staffelgeschosses einschließlich deren Attika sind in dunkelgrauem Farbton abzusetzen.
Dächer sind als Mansarddächer auszubilden, wobei die Wandhöhe (Schnittpunkt Vorderkante Wand mit Außenhaut Dachfläche) maximal 7,4 m über Erdgeschossfertigfußboden liegen darf. Die Neigung sichtbarer Dachflächen im Bereich des 3. Geschosses muss 60 Grad sowie oberhalb des 3. Geschosses zwischen 17-22 Grad betragen. Einzelne dreigeschossige Fassadenabschnitte sind gemäß der Ansichten A, B und C zulässig.
Die im Folgenden dargestellten Ansichten sind hinsichtlich der Gliederung in einzelne Fassadenabschnitte, der Traufhöhen der einzelnen Fassadenabschnitte sowie der Befensterung (Verteilung und Format der Öffnungen, Gliederung der Glasflächen) verbindlich umzusetzen.

Ansicht A: von Norden (Seestraße)

Ansicht B: von Süden

Ansicht C: von Westen

I.6.2) Freiflächen
Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

II.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

II.3) Artenschutz
Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.
Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

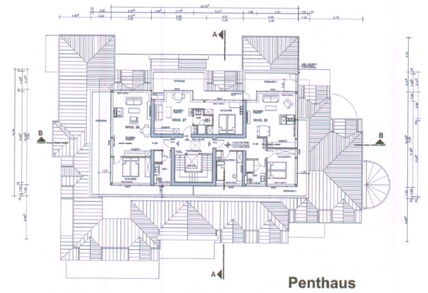
II.4) Altlasten
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

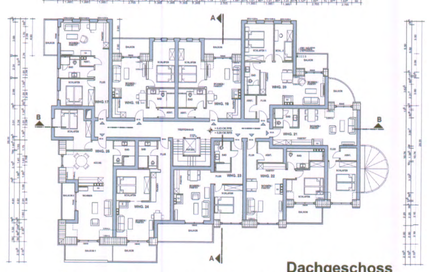
II.5) Bundeswasserstraße
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

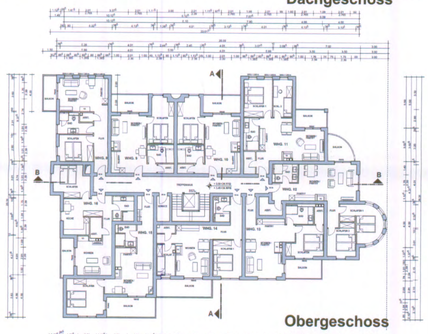
II.6) Grundwasserabsenkung
Für die mit den Baumaßnahmen (Tiefgarage) verbundenen Gewässerbenutzungen als Grundwasserabsenkung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und die Auswirkungen (Absenktrichter) sowie zum Verbleib des Grundwassers zu treffen.

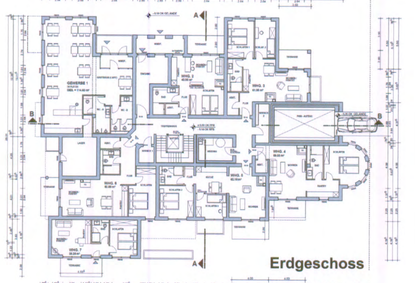
GRUNDRISSE (Teil C)

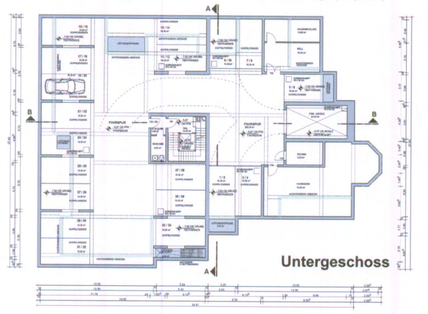
Maßstab 1:333


Penthaus


Dachgeschoss


Obergeschoss


Erdgeschoss


Untergeschoss

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00	GR 740 qm	GRUNDFLÄCHEN in qm als Höchstmaß
02.08.01	FH 12,6 m	FIRSTHÖHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textl. Fests. I.2.3)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN ERHALTUNG

BÄUME

13.03.00 KGS hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

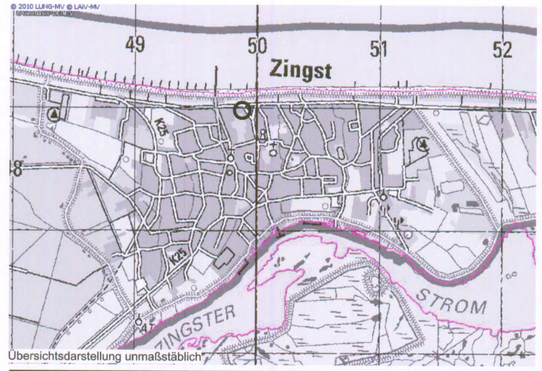
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 4 BAUGB) hier: Fläche für Tiefgarage

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 "Seestraße Nr. 51" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.06.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 "Seestraße Nr. 51", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Grundrissen (Teil C), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsdarstellung unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Ostseeheilbad Zingst

vorhabenbezogener Bebauungsplan

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Nr. 52

"Seestraße 51"

Satzungsfassung

Fassung vom 20.04.2012, Stand vom 28.09.2012