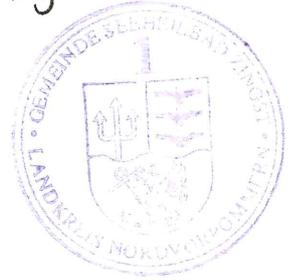


A. Kuhn
A. Kuhn
Bürgermeister



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12
Wohngebiet " An der Feuerwache " der Gemeinde
Seeheilbad Zingst**

1. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist auf der Halbinsel Darß gelegen und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt 3 200 Einwohner.

2. Das Baugebiet:

- Gemeinde Seeheilbad Zingst
- Gemarkung Zingst - Flur 7
- Flurstücke
90 / 7; 91 / 3; 91 / 5; 91 / 6; 91 / 8; 91 / 9; 91 / 11; 91 / 14;
91 / 15; 91 / 16

3. Größe des Planungsgebietes:

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 0,5 ha.

4. Lage des Planungsgebietes:

- Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt.
- Im Norden durch bereits vorhandene Wohnbebauung an der Jordanstraße
 - Im Osten durch die bereits bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung an der Hafensstraße
 - Im Süden durch eine Ferienwohnanlage und Einzelwohnhäuser
 - Im Westen durch eine Wohnbebauung der Werftstraße

5. Planungsziele

Durch die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 (3) BauGB will die Gemeinde Seeheilbad Zingst das Baurecht für die Sanierung, den Um- und Ausbau, die Vergrößerung und gegebenenfalls nach Notwendigkeit in Abhängigkeit vom Zustand der baulichen Substanz für den Abbruch mit anschließendem Neubau schaffen.

In diesem " einfachen Bebauungsplan " wurde auf die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO (Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen) verzichtet.

Somit unterliegen Vorhaben für die nicht festgesetzten Teilbereichen des Bestimmungen des § 34, ggf. § 35 BauGB. Für Ergänzungen nach § 34 oder § 35 BauGB ist immer das gemeindliche Einverständnis nach § 36 BauGB erforderlich.

Den Eigentümern der sehr kleinen Wohnhäuser soll die Möglichkeit gegeben werden, ihren Häusern zeitgemäße und ihren Bedürfnissen entsprechende Funktionen für ein entsprechendes " Dauerwohnen " zu geben.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich sehr kleine Gebäude, die ursprünglich durch den ehemaligen HO - Kreisbetrieb errichtet wurden und als Mitarbeiterwohnungen dienten. Sie wurden an die jetzigen Eigentümer veräußert.

In diesen Gebäuden, die eine ungefähre bebaute Fläche von ca. 60 m² haben, findet zum überwiegenden Teil die Funktion des Dauerwohnens statt.

Das Nutzen als " Ferienwohnen " für eine ständig wechselnden Personenkreis spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Der Charakter der bereits innerhalb des Planungsgebietes und der in den angrenzenden Bereichen vorherrschenden Nutzungen widersprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der gesamten baulichen Umwelt in keiner Weise.

Im Gegenteil wird durch die Möglichkeit der Vergrößerung der Grundfläche der Wohnhäuser um ca. 20 % eine weit bessere Integration durch die dadurch entstehende grössere Baumasse in ihre Umgebung erreicht.

Damit einher geht eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation.

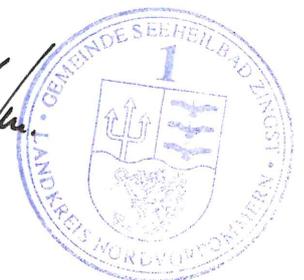
Die dargestellten Planungsziele sind erklärter Wille der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Die zu überplanende Fläche befindet sich in einer Mischgebietsfläche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Es wird beabsichtigt durch den Aufstellbeschluß vom 23. 05. 02 die Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet - Allgemeines Wohngebiet - nach § 4 (1) BauNVO neu zu bestimmen.

Das Planungsgebiet bleibt defakto mit der bereits jetzt vorhandenen Wohnfunktion Bestandteil des Gesamtgebietes - Mischgebiet - in dem sich die Nutzungen Gewerbe und Wohnen die Waage halten.

[Handwritten signature]



Es entsteht also in keinem Falle ein inhaltlicher Widerspruch zwischen der alten, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung als gemischte Baufläche und der daraus entwickelten Nutzungsart.



6. Planungsgrundsätze:

- Die Baufelder A bis C sollen jeweils zu einem "Allgemeinem Wohngebiet" nach § 4 (1) BauNVO entwickelt werden.
- Die städtebauliche Zielstellung - Schaffung von Baurecht zur Erweiterung und Sanierung der vorhandenen Bebauung bzw. für den Neubau (bei schlechter baulicher und funktioneller Bausubstanz) mit ortstypischen Satteldächern und Ziegeleindeckung wird durch Festsetzungen in den Teilen A (Planzeichnung) und den B (Text) gesichert.
- Nutzungen nach § 4 (3) 1, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da in dem Fall die betreffenden Funktionen in ausreichender Zahl in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

7. Topographie des B - Plangebietes

Das Planungsgebiet ist ein ebenes glattes Gelände.

8. Eigentumsverhältnisse:

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes sind bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen privates Eigentum. Sowohl die Straßenverkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zur Jordanstraße führend sind öffentliche Straßenverkehrsflächen. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

9. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Auf Grund der unter Punkt 7 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind zur Durchsetzung des einfachen B - Planes keine bodenordnenden Maßnahmen nach den § 45 - 84 BauGB erforderlich.

10. Städtebauliche Situation:

10.1 vorhandene Situation

Das gesamte Planungsgebiet ist mit kleinen Wohnhäusern bebaut und ordnet sich in die umliegende Bebauung ein.

10.2 städtebauliche Zielstellung

Die vorhandene Bebauung soll zum Nutzen der Eigentümer durch sich gestalterisch einpassende Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungsbauten und gegebenenfalls durch Neubauten, auch von der größeren Baumasse her, noch besser in die bauliche Umwelt einpassen.

Die Festsetzungen zu den Firsthöhen sollen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sichern und das Entstehen von maßstäblich zu großen Baukörpern verhindern.

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wurden mit max. 2 Wohnungen festgesetzt um zu verhindern, daß zu große Baumassen entstehen und die Kleinteiligkeit des Gesamtgebietes erhalten bleibt.

Zusätzlich soll der sich zunehmend verstärkende Trend unterstützt werden, daß Kinder und Ihre Eltern in ein gemeinsames Wohnhaus ziehen und die Kinder dann im Alter die Eltern entsprechen unterstützen können.

11. Maß der baulichen Nutzung

11.1 Grundflächenzahl

Entsprechend dem Planungserfordernis werden die Grundflächenzahlen der Baufelder A bis C im Teil B - Text - festgesetzt.

Das Ausschließen der bis zu 50 %-gen Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO geschieht deshalb, weil in den durch die Grundflächenzahlen möglichen bebaubaren Flächen die Flächen für Gehwege, Stellplätze und Terrassen enthalten sind.

11.2 Höhen der baulichen Anlage

Die in der Planzeichnung und im Text festgesetzten max. Firsthöhen unterliegen städtebaulichen Gesichtspunkten und den Erfordernissen des Planungsgebietes und seiner angrenzenden Bebauung.

12. Natur - und Landschaftspflege

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist sehr gering. In dem Gebiet befinden sich keine zu erhaltenden Bäume. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Teil B - Text - festgesetzt.



J. K. K.

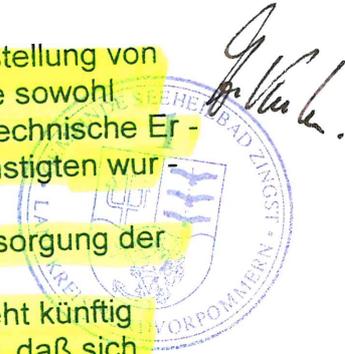


J. K. K.

13. Verkehrslösung / stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist verkehrs- und stadttechnisch erschlossen.

- Für 3 Hinterliegergrundstücke sind durch die Darstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und deren Breite sowohl die verkehrliche Erreichbarkeit als auch die stadttechnische Erschließung der Grundstücke gesichert. Die Begünstigten wurden in der Planzeichnung vermerkt.
- Alle Grundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Zingst angeschlossen.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers geschieht künftig auch wie bis dato ortsüblich praktiziert. Das heißt, daß sich vor jedem Grundstück ein Anschlusspunkt für die vorhandene Regenentwässerung befindet, an denen die Gebäude bereits jetzt angeschlossen sind.
- Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Das heißt, daß sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des Planungsgebietes Abwasserleitungen des Abwasserentsorgungsbetriebes Zingst mit Anschlusspunkten vor jedem Grundstück befinden. Die vorhandenen Gebäude sind dort angeschlossen.
- Der anfallende Sperr- und Hausmüll wird entsprechend Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern entsorgt.



Seeheilbad Zingst, den 01.08.2005

A. Kuhn
A. Kuhn
 Der Bürgermeister