

Gemeinde Ostseebad Zingst  
Bebauungsplan Nr. 3, Wohngebiet Jordanstraße

---

Begründung zur 1. Änderung

1. Aufstellungsbeschuß

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom ..... Die Aufstellung erfolgt nach Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I., S. 2253).

2. Lage des Planungsgebiet und seine Änderung

Der B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Ostseebad Zingst befindet sich am Ortseingang aus Richtung Barth kommend, östlich der Barther Straße.

Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Die Erschließungsarbeiten sind bis auf Restleistungen geringer Größe abgeschlossen.

Die Hochbauten befinden sich zur Zeit in der Realisierung bzw. sind zum großen Teil schon abgeschlossen.

Die stadt- und verkehrstechnische Erschließung (Weg Nr. 8) der Änderung/Erweiterung des B-Planes ist gleichfalls bis auf Restleistungen realisiert. Das geschah auf der vorliegenden Genehmigung zur Durchführung frühzeitiger Erschließungsarbeiten.

Die 1. Änderung besteht in der Erweiterung des Wohngebietes in östlicher Richtung und schließt unmittelbar an die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) an.

Das zu beplanende Gebiet wird eingegrenzt:

- . im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Einfamilienhäuser der Barther Straße
- . im Osten durch die westliche Grenze des öffentlichen Straßenraumes der Haupterschließungsstraße des B-Planes Nr. 3

- . im Süden durch die nördliche Straßenkante des Erschließungsweges Nr. 7 des B-Planes Nr. 3
- . im Westen durch die nördlichen Grundstücksgrenzen angrenzender Wohngrundstücke .

### 3. Anlaß der Änderung

Da sich der Wohnbedarf der Einwohner der Gemeinde sehr stark erhöht hat, wird zur Bereitstellung der erforderlichen Baugrundstücke das Baurecht für diese Änderung zum Erfordernis. Um diesem dringenden Bedarf gerecht zu werden, hat die Gemeindevertreterversammlung beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

### 4. Inhalt über die Änderung

Die Änderung besteht darin, daß sich das B-Plangebiet um 4328 m<sup>2</sup> vergrößert.  
9 Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Hausgruppe sollen entstehen.  
Zur Schaffung notwendiger Parkplätze wird eine als Parkanlage zu gestaltende öffentliche Grünfläche um ca. 50 m<sup>2</sup> verkleinert und in den zu ändernden Teil einbezogen.

### 5. Größe des Planungsgebietes

- . Die jetzige Fläche des Wohngebiet Jordanstraße vergrößert sich um
  - a. ca. 0,38 ha Bauland für Eigenheime
  - b. ca. 0,05 ha Fläche für den Erschließungsweg Nr. 8
- . Der zusätzliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt die Flurstücke 52/1, 52/14 und einen Teil von 58/14 der Flur 7 der Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst.

### 6. Topographie

Die beplante Fläche ist wie das gesamte Gebiet nahezu eben. Die Höhenlage entspricht der Geländehöhe des B-Plangebietes.  
Es ist gleichfalls brachliegendes Gelände.

**7. Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes der 1. Änderung ist kommunales Eigentum der Gemeinde Ostseebad Zingst.

**8. Art der baulichen Nutzung**

- . Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Weitere Nutzungen nach § 4 (2 u. 3) BauNVO werden deshalb ausgeschlossen weil die zum Wohnen benötigten Funktionen in zumutbarer Entfernung in ausreichender Menge im Ort vorhanden sind.
- . Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen begrenzt. Damit soll die an dieser Stelle des B-Plangebietes ... gewollte größere Baumassenentwicklung in Grenzen gehalten werden. Das geschieht zwar bereits durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, soll hiermit aber zusätzlich gesichert werden.

**9. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16,17,18,22 BauNVO)**

**9.1 Grundflächenzahl, § 16 (3) 1 BauNVO**

- . Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und der Möglichkeit der 50 %-igen Überschreitung nach § 17 (2) 1-3 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung resultiert auch hier aus der besonderen städtebaulichen Absicht, am Ortseingang von Zingst als optische Eröffnungssituation eine größere Baumasse (siehe auch Begründung ... in Form von Reihenhäusern zu schaffen. Damit soll das städtebauliche Prinzip-punktuale Verdichtungen von Baumassen zur Schaffung von städtebaulichen Akzenten an bestimmten Schwerpunkten des Gemeindegebietes - inhaltlich festgesetzt werden. Diese Absicht wird durch die Festsetzungen für das Gebiet der 1. Änderung fortgeführt.

Vollgeschosse, § 16 (3) 2 BauNVO

**9.2 Die Anzahl der Vollgeschosse als max. Größe wurde mit 2 Geschossen festgesetzt.**

**9.3 Höhe der baulichen Anlagen  
§ 16 (3) 2 und § 18 BauNVO**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen unterliegen Entscheidungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten (siehe Punkt 8.1) und beziehen sich auf die OK Straßenverkehrsfläche.

9.4 Bauweise, § 22 (1,2) BauNVO

Für das Planungsgebiet ist die geschlossene Bauweise (g) verbindlich.

10. Natur-und Landschaftspflege

Die Umwandlung der zum großen Teil dato genutzten Grünlandfläche in Bauland stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Der Bebauungsplan sieht im Teil A und B umfangreiche Festsetzungen zum Naturschutz und Landschaftspflege vor.

Für das zusätzliche Gebiet wurden alle Ausgleichsmaßnahmen bereits in den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 berücksichtigt. Der Nachweis wurde im Grünbegleitplan erbracht.

11. Immissionsschutz

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Zingst - Erweiterung / Änderung - des Herrn Dr. -Ing. A. Herold, Rostock (siehe Anlage) vom Dezember 1996 sind geringfügige bautechnische Maßnahmen an der Außenhaut zum Schallschutz notwendig.

Diese Maßnahmen wurden im Teil B-Text- festgesetzt.

12. Belange des Brand-und Katastrophenschutzes

Die Schaffung ausreichender Ein-und Ausfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr-und Rettungsfahrzeuge ist sowohl durch den seitlichen Stichweg Weg Nr. 8 und die Planstraße A gegeben.

Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen wurden im Rahmen der tiefbaulichen Planung für das gesamte Gebiet die erforderlichen Hydranten geschaffen.

13. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordvorpommern. Gleiches gilt für die Entsorgung mit hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen.

14. Stadt- und verkehrstechnische Erschließung

- . Für das neu zu schaffende Bauland wurden bereits alle Ver- und Entsorgungsmedien innerhalb des Weges Nr. 8 verlegt. Das geschah auf Grund der Genehmigung zur frühzeitigen Erschließung des B-Plangebietes Nr. 3
- . Bei der Straßenerschließung müssen legiglich noch Restarbeiten abgeschlossen werden. Zwei öffentliche Parkplätze werden zusätzlich für den ruhenden Verkehr geschaffen. Da bereits bei der Änderung die Anzahl der Parkplätze höher als erforderlich war, werden die 3 Parkplätze für ausreichend erachtet. Das wird auch durch die Realität vor Ort unterstrichen, da der größte Teil des B-Planes Nr. 3 in seiner Bebauung bereits realisiert ist.
- . Für den ruhenden Verkehr der Grundstücke mit der Ordnungsnummer 1 -9 werden jeweils 1 Stellplatz auf dem Grundstück selbst und 9 weitere Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlage auf privatem Gelände vorgesehen.

15. Erschließungskostenschätzung (netto)

15.1	3 Parkplätze	=	ca. 18000,00 DM
15.2	Restarbeiten - Weg 8	=	ca. 30000,00 DM
<hr/>			
	Gesamt	=	ca. 48000,00 DM

Zingst, den 16.05.1997

*J. Kerker*

Der Bürgermeister



