

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 21.03.2006 erfolgt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.05.2006 durchgeführt worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2007, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch in Hinblick auf § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 1, Satz 1, Halbsatz 1 BauGB, aufgefordert worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2007 nach der Unterrichtung und der Erörterung den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2006 bis zum 23.03.2006 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, am 20.03.2006 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2007, entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 am 01.07.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob folgte, da die rechtsverbindliche Karte (AKL) im Maßstab 1:1000 aus dem Urspr. Maßstab 1:250 abgeleitet vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz - Damg., den 23.03.07
Off. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. U. Zeh, Ribnitz - Damg.
- Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 20.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt worden. Daher haben der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 20.03.2006 bis zum 23.03.2006 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die Stellungnahmen sind erneut eingeholt worden. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, am 20.03.2006 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.06.2008 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.03.2007 gebilligt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die Geltendmachung im Genehmigungsverfahren von Rechtsverletzungen der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 05.06.2008 mit Hinweisen und Nebenbestimmungen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungswidrigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2008 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.06.2008 bestätigt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2008
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wählend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.06.2008 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 05.06.2008 in Kraft getreten.
Seeheilbad Zingst, den 10.06.2008
Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 18. April 2006 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze (GVO Bl. Nr. 5, S. 102) wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 12.06.2008 folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“ eingegrenzt im Norden durch den Strand, im Osten durch das Hotel „Seebrücke“ und den Kurpark, im Süden durch die Pension „Inselparadies“ und die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung, und im Westen durch die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. III 213 - 1 - 6).

Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“

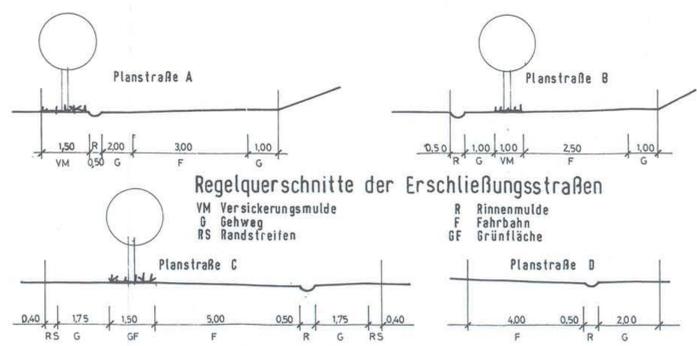
Teil A : Planzeichnung M. 1 : 750

Kartengrundlage : Auszug aus der Liegenschaftskarte mit dem Ursprungsmaßstab der anal. Flurkarte M. 1 : 1250 der Gemeinde Zingst, der Gemarkung Zingst, Flur 3, vom 01.07.2004



Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch :

- im Norden durch den Strand, durch das Hotel „Seebrücke“ und den Kurpark
- im Osten durch die Pension „Inselparadies“ und die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung
- im Süden durch die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung und Grünflächen
- im Westen durch die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung und Grünflächen



Hinweise zur Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

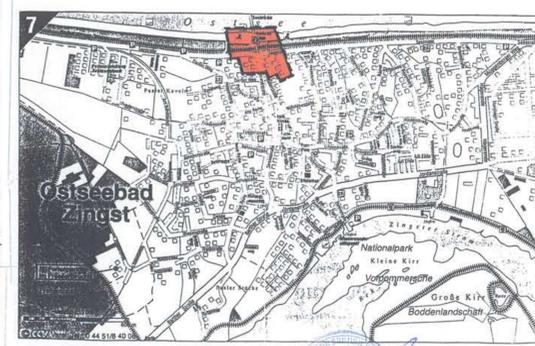
Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches zum B - Plan Nr. 5 § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet § 11 (1) BauNVO
 - H hier: Hotel
 - FV hier: Fremdenverkehr
 - Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
 - 0,4 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
 - 0,9 Geschoßflächenzahl § 16 (2) BauNVO
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
 - o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 - 7 hier: öffentliche Parkfläche mit Angabe der Stückzahl
 - hier: verkehrsberuhigter Bereich
 - hier: Fußgängerbereich
 - hier: Bereich für Radfahrer
 - hier: Fläche für das Abstellen von Fahrrädern
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 - TG hier: Tiefgarage
 - StF hier: Stellplätze Fahrräder
 - R hier: Rampenanlage
 - RT hier: Treppen-, Terrassen- und Rampenanlage
 - TT hier: Terrassen- und Treppenanlage
 - TS hier: Terrassen- und Außenschwimmbekkenanlage
 - Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) 26 BauGB
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche mit der Angabe der Breite in Metern § 9 (1) 21 BauGB
 - Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
 - hier: Parkanlage
 - hier: Spielplatz
 - Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz § 9 (1) 16 BauGB
 - hier: Deich, Düne
 - Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
 - hier: Elektrizität
 - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 9 (6) BauGB
- 2. ohne Normcharakter**
- Gebäude im Bestand
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 - wegfallende Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Bezeichnung eines Baufeldes
 - privat
 - öffentlich
 - Maßlinie mit Angabe von Metern
 - zu beseitigender Baum
 - umzupflanzender Baum
 - neuer Standort für umzupflanzenden Baum
 - Busparkplatz mit der Angabe der Stückzahl
 - Fläche für Werbeträger mit max. Höhe 15 m
- 3. nachrichtliche Übernahme**
- Landschaftsschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB
 - Begrenzung des Deichschutzbereichs § 89 LWAG
 - 50322080 Darstellung und Bezeichnung eines geodätischen Festpunktes
- 4. Vermerk**
- Entsprechend § 6a BauGB wird vermerkt, dass es sich bei der südlich des Deichfußes gelegenen Fläche des Geltungsbereiches um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes handelt.

Teil B - Text

- 1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 11 und 16 (5) BauNVO**
- 1.1.1 Baufeld 1**
- Zulässig sind
- ein Strandpavillon mit max. 160 m² Geschoßfläche als Schank- und Speisewirtschaft für Strandversorgung mit Schnellgerichten, Getränken, Süßigkeiten, Speiseeis und Artikeln für den Strandbedarf und
 - ein Dienstgebäude für die Deutsche Lebensrettergesellschaft mit öffentlichen sanitären Einrichtungen mit max. 171 m² Geschoßfläche.
- 1.1.2 Baufeld 2**
- Zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften mit max. 550 m² Geschoßfläche, öffentliche sanitäre Einrichtungen mit max. 60 m² Geschoßfläche, Verkaufsräumlichkeiten für Zingst - Souvenirs mit max. 30 m², Kureinrichtungen max. 55 m² Geschoßfläche und Einrichtungen der Kurverwaltung mit max. 400 m² Geschoßfläche und kulturelle Einrichtungen mit max. 100 m² Grundfläche.
- 1.1.3 Baufeld 3**
- Zulässig sind
- eine Hotelanlage mit 8 400 m² Geschoßfläche und
 - unter der Geländeoberfläche eine Tiefgarage mit max. 3 000 m² Grundfläche in Verbindung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.1.4 Baufeld 4**
- Zulässig sind
- im Erdgeschoß Schank- und Speisewirtschaften mit max. 600 m² Grundfläche, eine Ladenpassage mit max. 600 m² Verkaufsraumfläche mit strand- und innenstadtrelevanten Artikeln, Büros mit insgesamt max. 70 m² Grundfläche
 - Ferienwohnungen mit max. 9 600 m² Geschoßflächen,
 - Imbleinrichtungen mit max. 100 m² Grundfläche und
 - 1 Werbeeinrichtung mit einer max. Höhe von 13 m und
 - unter der Geländeoberfläche eine Tiefgarage mit max. 2 500 m² Grundfläche in Verbindung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.1.5 Baufeld 5**
- Zulässig sind
- eine musaeale Einrichtung mit max. 90 m² Grundfläche und
 - Imbleinrichtungen mit max. 16 m² Grundfläche.
- 1.1.6 Baufeld 6**
- Zulässig sind
- Büros für die Kurverwaltung mit max. 350 m² Geschoßfläche.
- 1.1.7 Garagengeschoße nach § 21 a (5) BauNVO**
- Die zulässige Geschoßfläche darf u. U. die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 1.2 Bauweise gem. § 22 BauNVO**
- In den Baugeländen mit der abweichenden Bauweise (a) sind Hausgruppen über 50 m zulässig, ansonsten gilt die offene Bauweise.
- 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB**
- Flächen auf den Tiefgaragen sind, soweit nicht bebaut oder als Terrasse genutzt, in einer Fläche von 700 m² gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichttiefe für die Begrünung beträgt 30 cm.
 - Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.
 - Der Grünstreifen der Straßenbäume in der Strandstraße ist mit Stauden zu begrünen und extensiv zu pflegen.
 - Die Flächen für den Hochwasserschutz (Deich und Dünen) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
 - Auf den nicht durch Hochbauten überbauten Flächen - ausser in den Baufeldern 1 und 2 - ist die Anlage von Teichen oder flächigen Entwässerungsmulden zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Die Teiche sind naturnah unter Beachtung der allgemeinen Gestaltungsmaßnahmen (Uferprofilierung, Flachwasserzone, Bepflanzung usw.) herzustellen. Dabei ist die Gesamtflächengröße von 1000 m² einzuhalten.
 - Auf den Grundstücksflächen - außer in den Baufeldern 1 und 2 - ist auf 600 m Länge ein Findlings-/Schichtholzhabitat von 1 m Höhe anzulegen. Davor ist eine Entwässerungsmulde incl. naturnaher Randflächen auf einer Breite von mind. 2,0 bis max. 3,5 m mit Anbindung an die flächigen Entwässerungsmulden bzw. Teiche herzustellen.
 - Die naturnahen Randflächen sind 1 x jährlich nicht vor August zu mähen. Die Mahd ist zu entfernen.
 - Die als zu verpfanzend ausgewiesenen Bäume sind vor Baubeginn zu verpfanzern.
- 1.4 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier:**
- § 86 Landesbauordnung des Landes Mecklenburg - Vorpommern**
- Außenwände von Hauptgebäuden der Baufelder 3, 4 und 6 sind mit weißen Putzflächen, des Baufeldes 2 mit Fachwerkflächen mit weißen Gefachen herzustellen.
 - Die Dachflächen der Dachgeschosse müssen in den Baufeldern 1 bis 4 eine Neigung zwischen 35 und 60° aufweisen. Ausnahmsweise können zum Zwecke der Gebäudegestaltung und -gliederung auf Teilflächen geringere bzw. steilere Neigungen gestattet werden.
 - Geneigte Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit ziegelroten, rotbraunen antrazitfarbenen Tonpflanzern oder Dachsteinen einzudecken.
 - In der Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „Fußgänger“ zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist eine Werbeanlage mit max. Höhe von 15 m zulässig.
 - Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen, die die Schifffahrt stören, zu Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schifffahrer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen, dürfen nicht errichtet werden.

Übersichtsplan Maßstab 1:15 000



Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seeheilbad Zingst „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“

Bearbeitungsstand: 09.11.2007