

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53, für den Bereich "Touristik - Zentrum Zingst" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 9 Absatz 1 BauGB am 01.08.2014 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG mit Schreiben vom 06.10.2014 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 9 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2014 nach § 4 Absatz 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2014 bis zum 28.11.2014 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 - 16:00 Uhr
 - freitags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
 in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hansäger Straße 1, 18374 Zingst gemäß § 4 Absatz 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 nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.53 unberücksichtigt bleiben können, am 02.10.2014 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2015 einen teilweise veränderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 9a Absatz 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt und den Entwurf der teilweise veränderten Begründung gebilligt.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2015 nach § 4 Absatz 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Der Entwurf des teilweise veränderten Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der teilweise veränderten Begründung und einer schalltechnischen Untersuchung haben in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 24.11.2015 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 - 16:00 Uhr
 - freitags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
 in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hansäger Straße 1, 18374 Zingst gemäß § 3 Absatz 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 nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.53 unberücksichtigt bleiben können, am 02.10.2015 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Antragsungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Der katasträmliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 22.02.2015 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet ist. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.
Stralsund, den 22.02.2015 Siegel: Der Bürgermeister
Landkreis Vorpommern - Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
- Der Bebauungsplan Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 10.12.2015 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 10.12.2015 gebilligt.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Zingst, den 15.12.2015 Siegel: Der Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr.53 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 02.02.2016 im „Zingster Strandboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Begründung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und auf die Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit dem Inkrafttreten des 03.02.2016 in Kraft getreten.
Zingst, den 03.02.2016 Siegel: Der Bürgermeister

- 240/13 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarktet)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarktet)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Nutzungsgrenze
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- Bemaßung in m

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die Gemeindestraße „Inselweg“
- Im Osten durch die Gemeindestraße „Zur Heide“ sowie durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Zur Heide“
- Im Süden durch die Grundstücke „Boddenweg 4 bis 16“
- Im Westen durch die Gemeindestraße „Boddenweg“

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Seite 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für den Bereich „Touristik-Zentrum Zingst“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Digitale Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:1000 des:

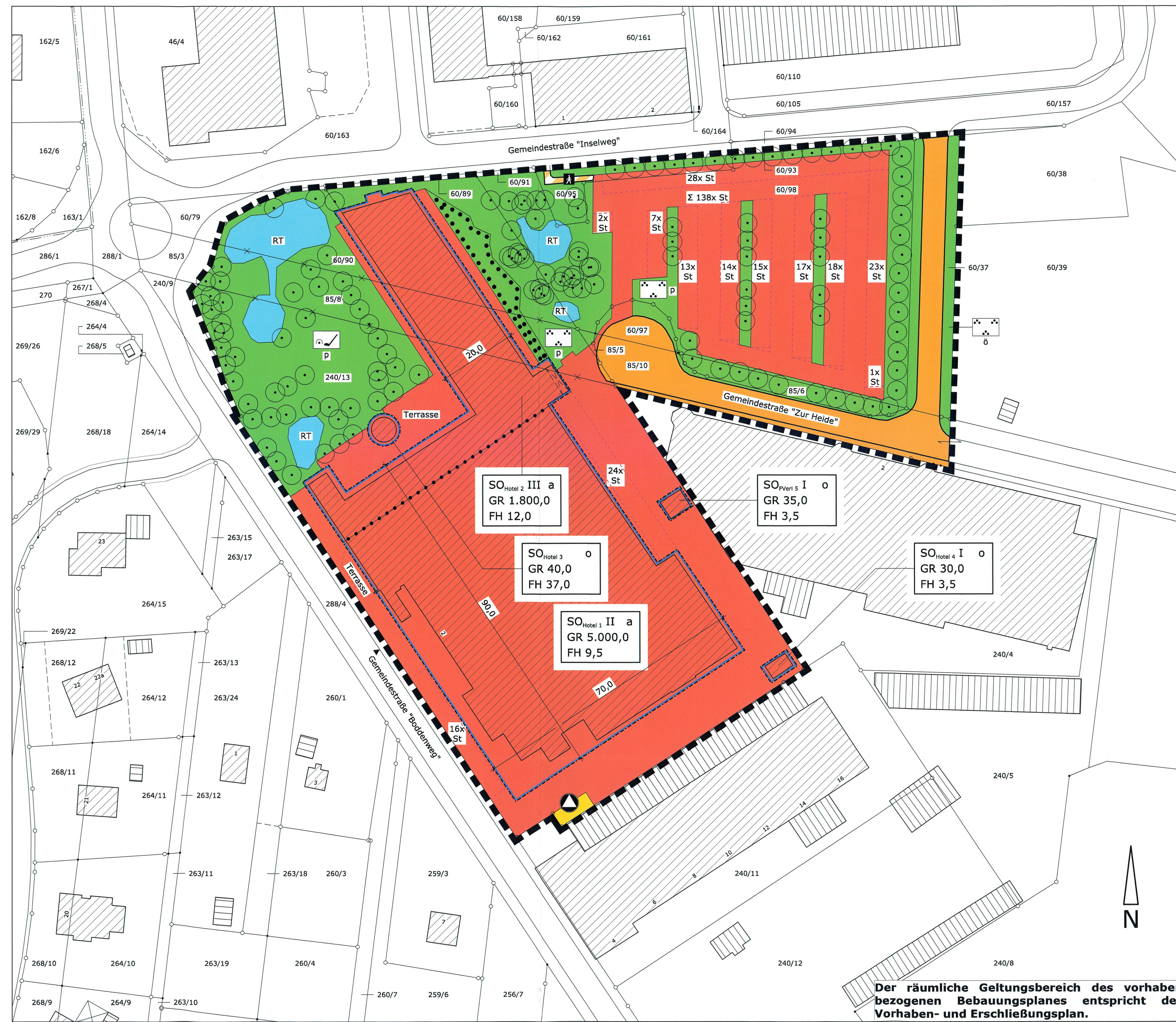
Landkreis Vorpommern - Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Triltscher Damm 1a
18437 Stralsund

vom: 19. Mai 2014

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel (§ 11 BauNVO)
 - III
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche mit Minigolf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Regenwassersteich
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Erklärung der Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel bzw. Fahrradverleih) mit entsprechender Baufeldnummer
 - Baufeld 1 und 2 - Hotelanlage
 - Baufeld 3 - Schornstein, außer Betrieb
 - Baufeld 4 - separate Sauna
 - Baufeld 5 - externer Fahrradverleih
- Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
- Bauweise (abweichend)
- Maß der baulichen Nutzung (max. Grundfläche in m²)
- Maß der baulichen Nutzung (max. Firsthöhe in m über OK Bezugspunkt)

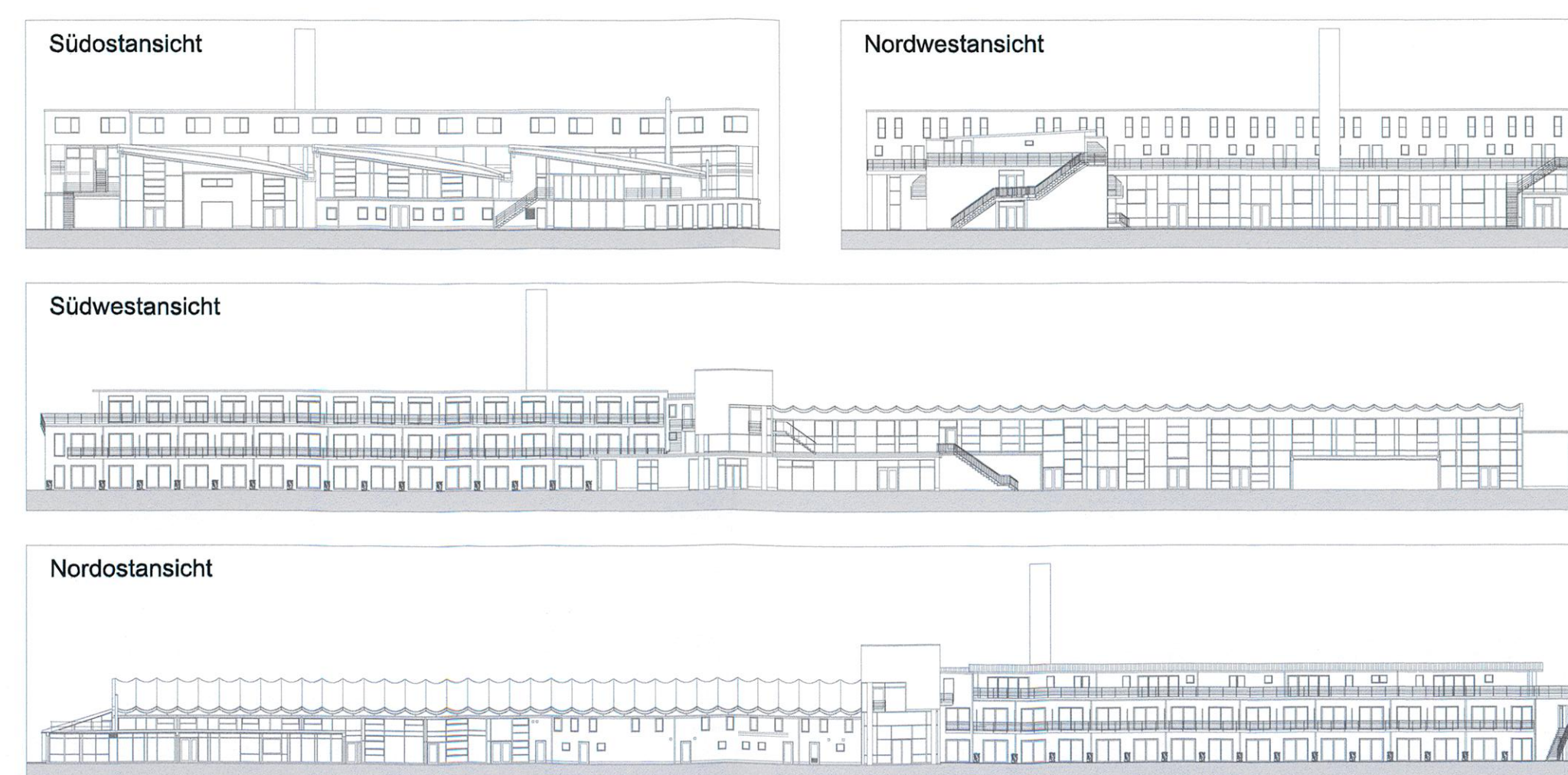
Vorhaben: Überplanung des vorhandenen Hotels

(Darstellung ohne Normencharakter)

Hinweis: Die Darstellung der vier Hauptansichten des Vorhabens entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß § 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normencharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Planung: Ingenieurbüro Jessen GmbH
Bismarckstraße 82
12103 Berlin

Stand: 27. Juni 2014



Hinweis zum Erhalt von Einzelbäumen

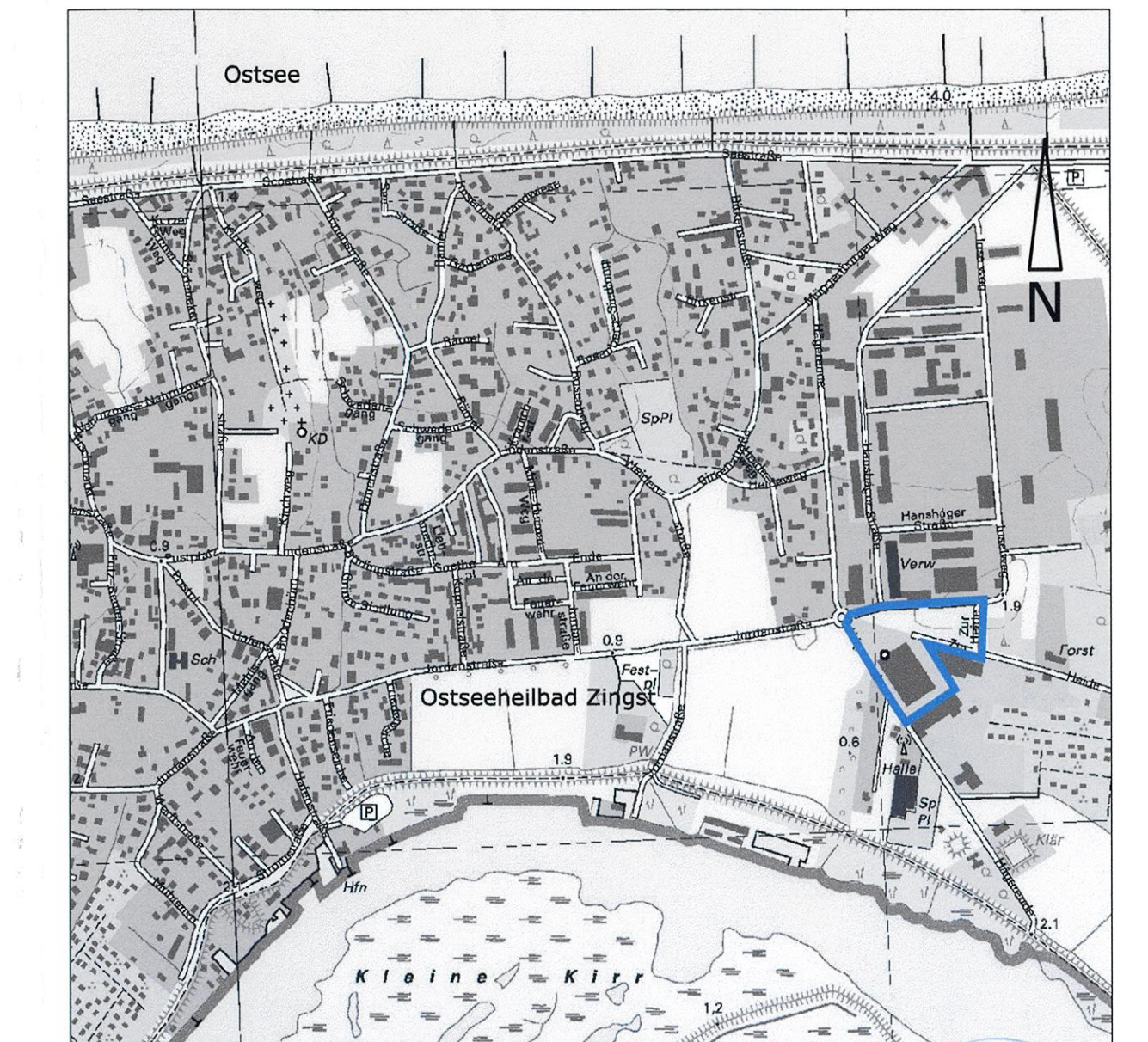
Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronenraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 19208 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr.1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristik - Zentrum Zingst“ dient der Unterbringung eines Hotels mit Gastronomie sowie Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.
 - Zulässig sind der Hotelbetrieb mit insgesamt 190 Betten, eine Gastronomie mit maximal 150 Plätzen, ein Kongress- und Konferenzbereich mit Bühne, eine Multisporthalle, ein Fitness- und Gymnastikbereich, ein Wellnessbereich (SO₁ und SO₂) sowie eine separate Sauna (SO₃) und ein externer Fahrradverleih (SO₅).
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Unterbringung von maximal drei Wohnungen für das Personal zulässig.
- Gemäß der Stellplatzsatzung vom 20. September 2006 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt.
- Im Rahmen der nach Nr. 1.1 bis Nr. 1.3 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 IIIa BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt mittig der angezeigten Straßenverkehrsfläche (Straßenrandlinie) der Gemeindestraße „Boddenweg“.
- Bauweise (§ 9 I Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Mit der abweichenden Bauweise sind Baukörper länger als 50,0 m zulässig.
- Gestaltung der Gebäude (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
 - Dächer
 - gilt für alle Baufelder: ausschließlich Flachdach, flach geneigtes Pultdach, ausschließlich Dachbahnen, Dachplatten, Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit
 - gilt für das gesamte Baufeld: bis 15° Dachneigung - Hauptdach
 - Fassadengestaltung
 - auswählbar Putz, Verblendermauerwerk oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig.
- Niederschlagswasser (§ 9 I Nr.14 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.
- Immissionsschutz (§ 9 I Nr.24 BauGB, § 12 III BauGB)
 - Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß der aktuellen „Schallschutzhinweise“ im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.
- Baumschutz (§ 9 I Nr.25 BauGB)
 - Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß den gültigen Vorschriften „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.
- Kompensation (§ 9 Ia BauGB)
 - Die im Teil A „Planzeichnung“ dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist jeweils ein standortgerechter heimischer Baum in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm, als Ersatzpflanzung vorzusehen.
 - Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 für den Bereich „Touristik-Zentrum Zingst“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bearbeitungsstand: 05. Sept. 2014
geändert: 03. Juli 2015
geändert: 25. Nov. 2015



Übersichtsplan - M: 1:10000

Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst, Flur 5
Flurstück: 60/37, 60/90, 60/93, 60/95, 60/97, 60/98, 85/5, 85/6, 85/8, 85/10 tWs., 240/13

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V-V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 - mail: planung@ax-wa.de

das planungsbüro hoch- und städtebau