

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 08.03.2004 erfolgt. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.07.2004 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.04.2004 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 08.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
6. Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2004 bis zum 02.03.2004 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
7. Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 am 31.12.2003 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Fährne-Damg, den 08.03.2004, Katasteramt Vorpommern-Rügen
8. Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.03.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 02.03.2004 bis zum 02.04.2004 öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.03.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.03.2004 als Satzungsbeschluss. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.03.2004 gebilligt. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanzeichnung Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Seeheilbad Zingst, den 08.03.2004, Der Bürgermeister
12. Der Beschluß der Bebauungsplanzeichnung Nr. 10 durch die Gemeinde 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 02.03.04 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 Falligkeit und Ersuchen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 ist mit Ablauf des 02.03.04 in Kraft getreten. Seeheilbad Zingst, den 08.03.04, Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den Bebauungsplan - Centrum - Parkplatz - Nr. 10



Erklärung der Nutzungsschablone:



Teil A : Planzeichnung M. 1:250

Kartengrundlage: öffentlich-rechtlicher Lageplan M 1:250, Flur 2 der Gemarkung Zingst vom 02.10.2003 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rol. Hiltcher, Flörkestraße 39, 19 370 Parchim

Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch:

- im Norden durch die Seestraße,
- im Osten durch Einzelhausbebauung, Wiesenflächen und in der Verlängerung Hotel „Meerlust“
- im Süden durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“
- im Westen durch die Gaststätte „Terasse am Deich“

Hinweise zur Bodenkennlinie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M.V. (CvBl) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 (1) 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 Veroffentlichung erfolgt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M.V. unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (OVBl. M.V. S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVO Bl. M - V) S. 60 wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 08.03.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Vorhaben - Centrum-Parkplatz - eingegrenzt im Norden durch die Seestraße, im Osten durch Einzelhausbebauung, Wiesenflächen und in der Verlängerung des Hotel „Meerlust“, im Süden durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ und im Westen durch die Gaststätte „Terasse am Deich“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

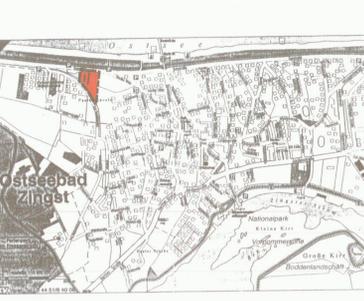
Teil B : Text

- 1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Die Baufelder A, B und C werden als Mischgebiet nach § 9 (1) BauNVO festgesetzt.
 - Ausgeschlossen werden Einrichtungen nach § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind - § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauNVO -
 - 1.1.2 Nebenlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.1.2 **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 1.2.1 Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO
 - Auf allen Baufeldern wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 - 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 (3) 2 BauNVO
 - Auf allen Baufeldern wird als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ein Vollgeschöß festgelegt.
 - 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 und § 18 (1) BauNVO
 - Die festgesetzten max. Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des in der Planzeichnung dokumentierten Höhenbezugs des öffentlich-rechtlichen Lage- und Höhenplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rol. Hiltcher, Flörkestraße 39, 19 370 Parchim vom 02.10.2003.
 - 1.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO
 - Für alle Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 1.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**
 - In Bereichen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- 2. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier: § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**
 - 2.1 In allen Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf rechteckigen bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden.
 - 2.2 Bei den Baukörpern sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad zulässig.
 - 2.3 Als Dachdeckungen sind nur rot bis rotbraun und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Auf dem bestehenden Gebäudeteil des Baufeldes B können ausnahmsweise auch Dachziegelmitel aus Blech der vorgenannten Farben verwendet werden.
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB**
 - 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung**
 - „Abfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbar, befestigten Flächen ist soweit möglich in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder der geplanten Wassermulde zuzuführen.“
 - „Steilplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenmatten) ausgelegt werden.“
 - „Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden.“
 - 3.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen**
 - Begrenzung der Versiegelung**
 - Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - „Die Farbanteile der Erschließungsfläche (Planstrasse A) darf auf einer Breite von 7,00 m, die Zufahrt zu den Stellplätzen auf einer Breite von 6,00 m versiegelt (Asphalt) ausgebaut werden. Wasser geht in die beplanten Mulden, versickert, versunstet, überfließen fließen technisch ab.“
 - 3.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Wasserrinnen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 (1) Nr. 16 und (4) BauGB
 - „Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln.“
 - „Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist zulässig gemäß STAN Abtg. Wasserwirtschaft i.V.m. § 23 WHG und hier zu nutzen.“
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - „Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen.“
 - „Für die Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:
 - Bäume:** (Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3x3) Feldahorn (Acer campestre), Weidenrösche (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis), Bech-Hilf, Rössdom (Crataegus laevigata „Paul & Scarlett“), Blumeneiche (Fraxinus omis), Silberweide (Salix alba), Nektarkirsche (Prunus serotina „Kanzan“)
 - Sträucher:** (Qualität: Str. 100-150 cm, 3xv., 1 Stk. pro gm) Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pratincola), Stachelmeise (Ilex aquifolium), Sandorn (Hippophae rhamnoides), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Ziergehäusenbäume (Ribes alpinum), Pfaffenröhren (Eonymus europaeus), Kornelkirsche (Cornus mas)
 - „Für die Bepflanzung mit Hecken (80 cm hoch, geschitten) sind folgende Arten (Qualität: Heckenpflanze, 80/100 cm, 3xv) zu verwenden: Liguster (Ligustrum vulgare), Hanbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - „Für die Fassadenbegrünung sind nur zusammenhängende Putz- oder Klinkerflächen über 10 m Größe folgende Arten zu verwenden: Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldrebe (Clematis vitalba), Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix).“
- 4. Schallschutzmaßnahmen**
 - Zur Einhaltung der Richtwerte und zur Sicherung, daß diese nicht in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr überschritten werden, sind technische oder andere bauliche Maßnahmen (Schranken- oder Kantenanlage o.ä.) im Eingangsereich des Parkplatzes anzuordnen und damit eine Nutzung der Parkplätze und eine Warenanlieferung in der vorgenannten Zeit auszuschließen
 - Bei der Errichtung von Kühl- und Lüftungsanlagen innerhalb der Baufelder A und C ist der zulässige Gesamtschalleistungspegel von 71 dB(A) einzuhalten
 - Die Einhaltung dieses Richtwertes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen

Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 § 9 (7) BauGB
 - Mischgebiet § 6 (1) BauNVO
 - Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
 - 0,6 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
 - o offene Bauweise § 22 BauNVO
 - 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
 - FH=4,80 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen auf OK Höhenbezugs § 16 (2) BauNVO
 - Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 - 7 hier Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche mit Angabe der Stückzahl
 - hier Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - hier Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4,11 BauGB
 - 8,0 Bereich einer Einfahrt mit Angabe der max. Breite in Metern § 9 (1) 4,11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 - 10 St hier Zweckbestimmung: Stellplätze mit Angabe der Stückzahl
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
 - Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
 - Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- 2. ohne Normcharakter**
 - Gebäude im Bestand
 - abzubrechendes Gebäude
 - abzubrechenden Fahrbahnoberflächen aus Beton
 - abzubrechende Kleinkleinanlage
 - abzubrechende Abwasserkanäle
 - abzubrechender Zaun
 - abzubrechender Lichtmast
 - abzubrechende Mauer
 - vorhandene Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 - wegfällende Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bezeichnung eines Baufeldes
 - Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern
 - privat
 - öffentlich
 - Maßlinie mit Angabe von Metern
 - zu besellender Baum
 - Behinderterparkplatz mit Angabe der Stückzahl

Übersichtsplan Maßstab 1:15.000



Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Seeheilbad Zingst - Centrum - Parkplatz -

Bearbeitungsland: 01.03.2004