

Verfahrensvermerke

- Aufgeleitet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2004. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 17.03.2004 erfolgt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.2004 durchgeführt worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2004, 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 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.06.2004, nach der Unterrichtung und der Erörterung den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
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 23.07.2004 bis zum 28.08.2004 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 od. zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, am 06.07.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2004, entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 am 01.07.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nur grob folgte, da die rechtsverbindliche Kataster (AKL) im Maßstab 1:1000 (aus dem Urspr. Maßstab 1:1250 abgeleitet) liegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rhinitz - Darzig, den 29.5.2004
Off. best. Vermessungsbeamter
Dipl.-Ing. U. Zeh, Rinitz - Darzig
- Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
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 23.07.2004 bis zum 28.08.2004 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 abzugeben 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 festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, am 06.07.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB Satz 4 durchgeführt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.08.2004, nach § 10 Abs. 1 BauGB die Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2004 gebilligt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
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 02.08.2004 mit Hinweisen und Nebenbestimmungen wurden durch Satzungsänderung, Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.08.2004 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.08.2004 bestätigt.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
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 05.06.2004
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 06.06.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 06.06.2004 in Kraft getreten.
Seeheilbad Zingst, den 05.06.2004
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 Mecklenburg - Vorpommern) und zur Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.06.2004 folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“ eingezogen im Norden durch den Strand, im Osten durch das Hotel „Seebücke“ und den Kurpark, im Süden durch die Pension „Inselparadies“, im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung und Grünflächen, bestanden 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 Ausweitung und Bereinigung der Erleichterung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 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

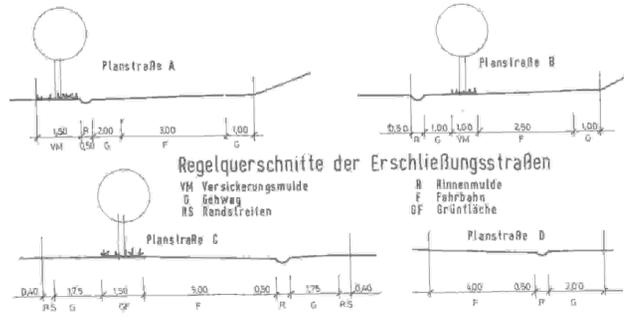


Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch :

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

Hinweise zur Bodendenkmalen

Wenn während der Entfallarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG 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 Grundstückseigentümer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbereichs zum B-Plan Nr. 5 § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO
- SQ Sonstiges Sondergebiet § 11 (1) BauNVO
- H hier : Hotel § 9 (1) 2 BauGB
- FV hier : Fremdenverkehr § 9 (1) 2 BauGB
- 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 P hier : öffentliche Parkfläche mit Angabe der Stückzahl § 9 (1) 11 BauGB
- hier : verkehrsberuhigter Bereich § 9 (1) 11 BauGB
- hier : Fußgängerbereich § 9 (1) 11 BauGB
- hier : Bereich für Radfahrer § 9 (1) 11 BauGB
- hier : Fläche für das Abstellen von Fahrrädern § 9 (1) 11 BauGB
- hier : Bereich für Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- TG hier : Tiefgarage § 9 (1) 4 BauGB
- StF hier : Stellplätze Fahrräder § 9 (1) 4 BauGB
- R hier : Rampeanlage § 9 (1) 4 BauGB
- RT hier : Treppen - Terrassen - und Rampeanlage § 9 (1) 4 BauGB
- TT hier : Terrassen - und Treppenanlage § 9 (1) 4 BauGB
- TS hier : Terrassen - und Außenschwimmbadeneinrichtung § 9 (1) 4 BauGB
- 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 § 9 (1) 25b BauGB
- hier : Spielplatz § 9 (1) 25a BauGB
- Erhalten von Bäumen § 9 (1) 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz § 9 (1) 12 BauGB
- hier : Deich, Düne § 9 (1) 12 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
- hier : Elektrizität § 9 (6) BauGB

2. ohne Normcharakter

- Gebäude im Bestand
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- wegfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bezeichnung eines Bauflüchels
- p privat
- ö öffentlich
- Maßlinie mit Angabe von Metern
- zu beseitigender Baum
- umzupflanzender Baum
- neuer Standort für umzupflanzenden Baum
- B Busparkplatz mit der Angabe der Stückzahl
- Fläche für Werbeträger mit max. Höhe 15 m

3. nachrichtliche Übernahme

- L Landschaftsschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB
- Begrenzung des Deichschutzbereichs § 86 LWAG
- 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 überschwemmunggefährdetes Gebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes handelt.

Teil B - Text

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
 - Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 11 und 16 (5) BauNVO
 - Baufeld 1
 - Zulässig sind
 - ein Strandpavillon mit max. 190 m² Geschossfläche als Schank- und Speisewirtschaft zur Strandversorgung mit Schnellrestaurant, Getränken, Süßigkeiten, Spielplatz und Anlagen für den Strandbedarf und
 - ein Dienstgebäude für die Deutsche Lebensrettergesellschaft mit öffentlichen sanitären Einrichtungen mit max. 171 m² Geschossfläche.
 - 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.
 - Baufeld 3
 - Zulässig sind
 - eine Hotelanlage mit 6 400 m² Geschossfläche und
 - unter der Geländeoberfläche eine Tiefgarage mit max. 3 000 m² Grundfläche in Verbindung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Baufeld 4
 - Zulässig sind
 - im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften mit max. 600 m² Grundfläche, eine Ladenpassage mit max. 600 m² Verkaufsräumlichkeiten mit strand- und innenstadtrelevanten Artikeln, Büros mit insgesamt max. 70 m² Grundfläche, Ferienwohnungen mit max. 9 600 m² Geschossflächen,
 - Wohnbebauung 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.
 - Baufeld 5
 - Zulässig sind
 - eine museale Einrichtung mit max. 90 m² Grundfläche und
 - Wohnbebauung mit max. 16 m² Grundfläche.
 - Baufeld 6
 - Zulässig sind
 - Büros für die Kurverwaltung mit max. 350 m² Geschossfläche.
 - Garageeinbauten nach § 21 a (5) BauNVO
 - Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
 - Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - In den Baugruben mit der abweichenden Bauweise (a) sind Hausgruppen über 50 m zulässig, ansonsten gilt die offene Bauweise.
 - 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 überbaut 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 Bauartefakte zu verwenden.
 - Der Grünstreifen der Straßenläufe in der Strandstraße ist mit Stauden zu begrünen und extensiv zu pflegen.
 - Die Flächen für den Hochwasserschutz (Deich und Dünen) sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
 - Auf den nicht durch Hochbauten überbauten Flächen - ausser in den Baufeldern 1 und 2 - ist die Anlage von Teichen oder flächigen Entwässerungsräumen 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 800 m Länge ein Findlings-/Schichtholzstapel von 1 m Höhe anzulegen. Davon ist eine Entwässerungsräume naturnaher Randflächen auf einer Breite von mind. 2,0 bis max. 3,5 m mit Anbindung an die flächigen Entwässerungsräume bzw. Teiche herzustellen.
 - Die naturnahen Randflächen sind 1 x jährlich nicht vor August zu mähen. Die Mähgut ist zu entfernen.
 - Die als zu verpflanzen ausgewiesenen Bäume sind vor Baubeginn zu verpflanzen.
 - 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 weißer Gefache herzustellen.
 - Die Dachflächen der Dachgeschosse müssen in den Baufeldern 1 bis 4 eine Neigung zwischen 35 und 60° aufweisen. Ausnahmeweise können zum Zwecke der Gebäudegestaltung und -gliederung auf Teildachflächen geringere bzw. steilere Neigungen gestattet werden.
 - Gesamte Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit ziegelroten, rotbraunen anstrichfarbenen Tonpfannen oder Dachziegeln einzudecken.
 - In der Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „Fußgänger“ zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist eine Werbeeinrichtung mit max. Höhe von 15 m zulässig.
 - Leiter bzw. Beleuchtungsanlagen, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslung mit Schiffszwecklichen Anlagen geben oder Schifffahrer durch Blendwirkungen oder Spiegelflächen 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