

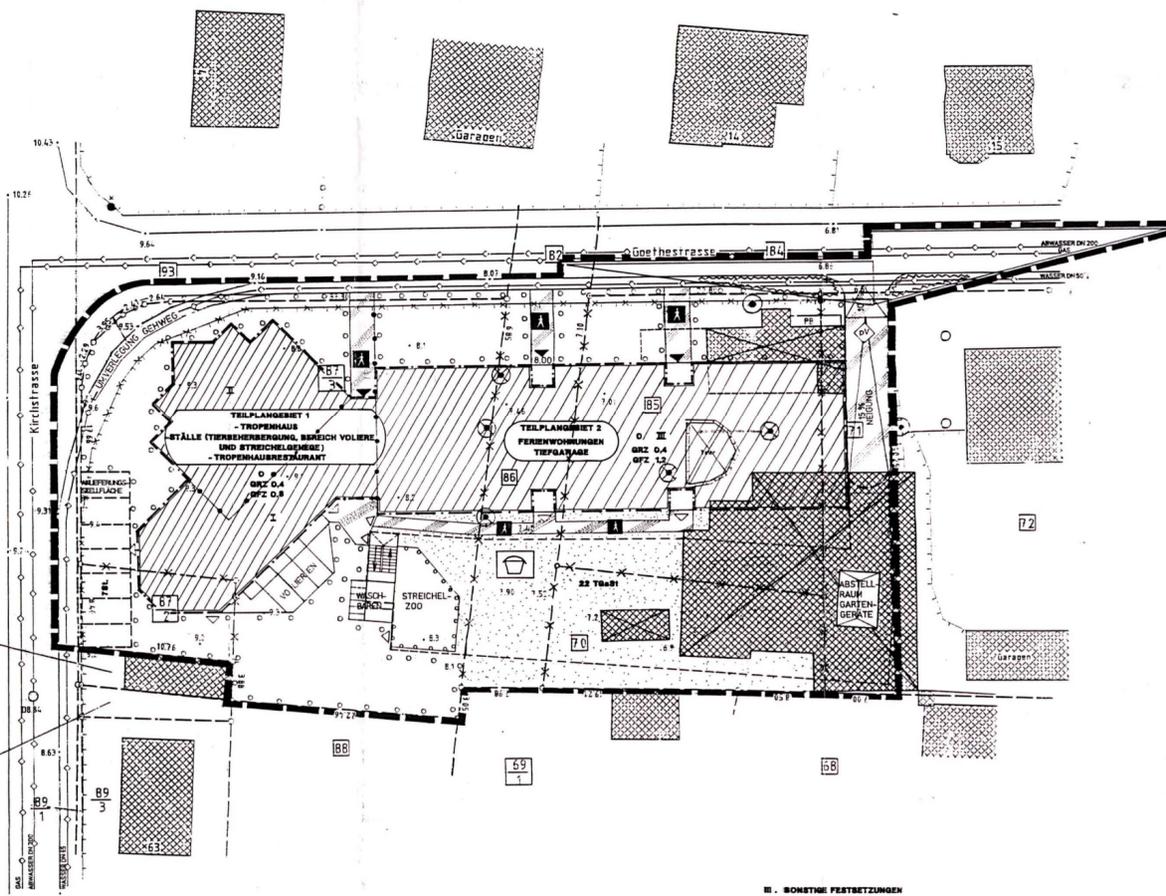
1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD BANSIN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9 "TROPENHAUS SEEBAD BANSIN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 250

AUFGRUND DES § 7 DES MASSNAHMENSETZES ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG VOM 23.04.1993 (BGBI. I S. 622) IN VERBINDUNG MIT § 13 BAUGB. SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M-V (VOBL. M-V 1994 S. 518) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD BANSIN VOM 23.01.1996

FOLGENDE 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9 "TROPENHAUS SEEBAD BANSIN" IM SEEBAD BANSIN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DER BEGRÜNDUNG ERLASSEN.



ÜBERSICHTSPLAN



STANDORTANGABEN

GEMEINDE: SEEBAD BANSIN
 DEMARKUNG: SEEBAD BANSIN
 FLUR: 3
 FLURSTÜCKE: 70, 71, 85, 86, 87/2, 87/3, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

BEHALTENDES IMMISSIONSSCHUTZES

Die baulichen Anlagen des Tropenhauses sind so zu errichten und zu betreiben, dass im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung an mindestens 97 % der Jahresstunden ein Überschreiten der Geräuschwerte (L_{eq}) / Auszuschleissen ist die Einhaltung der für die umliegenden Baugebiete zulässigen Lärm- und Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Grundlage sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäss Beiblatt 1 zur DIN 18005.

BEHALTENDES BODENKAMPFLEGE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäss § 1, DsG 20 M-V (GBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entwerfer, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzukündigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäss § 1, DsG 20 M-V unverzüglich benennen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme verhindert. (Vgl. § 1, Abs. 3).

TEXT (TEIL B)

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

FÜR DAS PLANGEBIET WERDEN FOLGENDE NUTZUNGEN FESTGESETZT:
 TEILPLANGEBIET 1 - TROPENHAUS
 - STÄLLE (TIERBEREBERBERGUNG, BEREICH VOLIERE UND STREICHELGEHEGE UND STREICHELGEHEGE)
 - TROPENHAUSRESTAURANT
 TEILPLANGEBIET 2 - FERIENWOHNUNGEN
 - TIEFGARAGE
 DAVON ABWEICHENDE NUTZUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BauNVO

ALS OBERGRENZE FÜR DIE GRUNDFLÄCHENZAHL WIRD FÜR BEIDE TEILPLANGEBIETE JEWEILS EIN WERT VON 0,40 FESTGESETZT. STELLPLATZFLÄCHEN, GEHEGE VOLIEREN UND TIEFGARAGE WERDEN NICHT AUF DIE GRUNDFLÄCHENZAHL ANGERECHNET.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BauNVO

ALS OBERGRENZE FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL WERDEN IM TEILPLANGEBIET 1 0,8 UND IM TEILPLANGEBIET 2 1,2 FESTGESETZT. DIE KELLERGESCHOSSFLÄCHEN UND DIE TIEFGARAGEBENE BEFINDEN SICH UNTERHALB DER AUFGEHENDEN GEBÄUDETEILE UND WERDEN VON DAHER NICHT MIT ANGERECHNET.

2.3 GESCHOSSHOHE § 20 BauNVO

FÜR BEIDE TEILPLANGEBIETE WERDEN DIE OBERGRENZEN FÜR DIE VOLLGESCHOSSE FESTGESETZT:

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS WIRD DIE OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 (2) BauNVO FESTGESETZT.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB

FÜR DIE ANLAGE DER GEBÄUDE WERDEN BAUGRENZEN GEM. § 23 (2) BauNVO FESTGESETZT. DESSE DURCH DACHVORSPRUNGE UND BALKONE UM MAX. 1,50 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE ANLAGE VON GEHEGEN, MOLEKULEN UND DER TIEFGARAGE WERDEN AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZUGELASSEN.

5. STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Die Anlage der privaten Stellplätze und der Tiefgarage wird ausschliesslich auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zu erfolgen.

6. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (1) BauNVO SIND UNZULÄSSIG. DIE DER VERSORGUNG DES BAUGEBIETES DIENENDEN NEBENANLAGEN GEM. § 12 (2) BauNVO WERDEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN.

7. SICHTDREIECK § 9 (1) 9 BauGB

Die in der Planzeichnung im Sichtdreieck eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Befpflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 25 BauGB

DER NACH § 1, ABS. 1 ZIFFER 25 BAUGB ZU ERHALTENDE BAUMBESTAND IST GEMÄSS § 1, ABS. 1 ZIFFER 25 BAUGB WÄHREND DER BAUMAßNAHMEN ZU SCHÜTZEN (RAS. LG. 4. DER 1892) DIE VERMEIDUNG VON UNNOTIGEN ENGRIFFEN GEMÄSS § 1, ABS. 2 BdschG IST ZU GEWARLEISTEN. DER OBERBODEN IST ENTSPRECHEND DEN 1895 VON ALLEN AUF- UND ABTRAGSFLÄCHEN, SOWIE VON ZU BEFESTIGENDEN BAU- UND BAUBETRIEBFLÄCHEN ABZUTRAGEN UND VORSICHTIG MASSIV ABSETZ VON BAUBETRIEB BIS ZU EINER WIEDERANWENDUNG ZU LAGERN. ZUR BEFESTIGUNG VON STELLPLATZEN SIND WEITESTGEHEND DURCHLÄSSIGE BELÄGE, WIE WETTFÜGIGES PFLASTER, RASENSTREIFEN ODER SCHOTTERMASSEN ZU VERWENDEN.

FLÄCHEN MIT PFLANZBÜNDLUNG § 9 ABS. 1 ZIFFER 25 BAUGB
 AUF DEN UNRECHTLICHEN FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN SIND VORHANDENE PFLANZUNGEN ZU ERHALTEN UND AUSGEFALLENE PFLANZEN IN EINER 2. MAL VERPFLANZTEN QUALITÄT BEI STRÄUCHERN UND IN DER FESTGELEGTEN PFLANZGRÖSSE BEI BÄUMEN ZU ERSETZEN.

STRAUCHPFLANZUNGEN:
 BEI MESSPFLANZUNGEN VERSCHIEDENER GEHÖLZARTEN SIND IMMER MEHRERE EXEMPLARE EINER ART (5 - 10 STÜCK) ZU EINER GRUPPE ZUSAMMENZUFASSEN.
 GROSSTRAUCHER 1/3 m²
 NORMALSTRAUCHER 1/7 m²
 KLEINSTRAUCHER (0,5 - 1,5 m) 2/m²
 ZWERGSTRAUCHER (0,1 - 0,5 m) 4/m²

BAUMPFLANZUNGEN:
 DER ANTEIL AN KONIFEREN SOLLTE MAXIMAL 10% DER GESAMTBEPFLANZUNG BETRAGEN.
 BEI DER PFLANZUNG VON STRASSENBAÜMEN (HOCHSTÄMME) SIND 3 MAL VERPFLANZTE EXEMPLARE MIT BALLEN UND EINEM STAMMFANG VON 16/18 cm ZU VERWENDEN UND MIT EINEM DREIECK ZU VERSEHEN. DIE BAUMSCHENEN HABEN 1 m² ZU BETRAGEN. BAUMSCHUTZMASSNAHMEN ENTSPRECHEND DEN BAUMSTANDORTEN SIND VORZUNEHMEN (Z.B. BAUMSCHUTZBÜHEL, HOCHBORE, BAUMGITTER). AUF VORBELASTETEN FLÄCHEN IST EIN BODENAUSTAUSCH VORZUNEHMEN.

STELLPLATZE (-ANLAGEN)
 DESSE FLÄCHEN SIND ENTGRÜNDEN UND MIT PFLANZSTREIFEN FÜR BÄUME UND STRÄUCHER ZU VERSEHEN. ES SIND AUSREICHEND GROSSE PFLANZFLÄCHEN ZUR OPTIMALEN ENTWICKLUNG DER GEHÖLZE ZU SCHAFFEN.
 - PFLANZSTREIFEN FÜR GEHÖLZE MINDESTENS 2,50 m BREIT;
 - BALMSTREIFEN 5 m;
 - GEMÄSS § 86 ABS. 1 ZIFFER 6 LBAUG M-V SIND BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN IM ERSTEN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE VORZUNEHMEN.
 ES SIND AUSSCHLIESSLICH STANDORTTYPISCHE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. FASSADEN § 86 (1) 1 LBAUG

FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG SIND HELLER PUTZ, GLASKONSTRUKTIONEN UND ORNSTYLISCHE ELEMENTE ZULÄSSIG.

2. DACHFORMEN § 86 (1) 1 LBAUG

IM TEILPLANGEBIET 1 - TROPENHAUS SIND WALDÄCHER UND FLACHDÄCHER ZUGELASSEN. IM TEILPLANGEBIET 2 - FERIENWOHNUNGEN WERDEN HANGGARDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 80° VORGESCHRIEBEN.

3. DACHBEDECKUNG § 86 (1) 1 LBAUG

TEILPLANGEBIET 1
 TROPENHAUSRESTAURANT SOWIE DER TURMBAU SIND ALS BLECHDACH AUSZUFÜHREN. FÜR DIE FLACHDACHFLÄCHEN DES TROPENHAUSES IST DAS MATERIAL SEDU VORZUZIEHEN. ALS GESTÄLTISCHE ELEMENTE DER FASSADE WERDEN ALUMINIUM-GLASKONSTRUKTIONEN ENSCHLIESSLICH SCHRAUBVERGÄSSLUNGEN ZUGELASSEN.
 TEILPLANGEBIET 2
 DIE GEBÄUDEFLÄCHEN SIND MIT TONPAPPEN ALS BIERSCHWAMMDECKUNG UND DER ÜBERE DACHABSCHLUSS ALS FLACHDACH OHNE BEKESELUNG AUSZUFÜHREN. DIE GAUBEN SIND MIT ZINK- ODER KUPFERBLECH ZU VERKLEIDEN.

4. WERBENANLAGEN § 86 (1) 1 LBAUG

FÜR DAS PLANGEBIET IST EIN GEMEINSAMER AUFSTELLER BIS ZU EINER GRÖSSE VON 1 QM ZULÄSSIG.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD BANSIN ZUR 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG VOM 28.09.1995. DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG IST DURCH AUSGANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSZUFEL VOM 4.10.1995 BIS ZUM 25.10.1995 ERFOLGT.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LÄNDESPFLANZUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB (V.M. § 1 ABS. 3 BAUGB) BETEILIGT WORDEN.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BETROFFENEN BÜRGER SIND MIT SCHREIBEN VOM 22.11.1995 ZUR ABSAHE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 01.01.1996 WIRD RICHTIG DARGESTELLT (BOCHENIT HINSEHLICH DER LAGERRICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GLT DES VORHABEN). DASS EINE PRÜFUNG NUR GROS ERFOLGT, DA DIE RECHTSVERBÜNDLICHE PLANARTE IM MASSSTAB 1:10000 ÜBERLEIST. REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.

Auktion:
 WOLFGAST (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 6.02.1996

DER LEITER DES KATASTERAMTES

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORBRACHTEN BEDEKENEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 25.01.1996 GEPRIÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

DIE 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 25.01.1996 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD BANSIN BESCHLOSSEN. DIE 1. ÄNDERUNG ZUR BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9 WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD BANSIN VOM 25.01.1996 GEBILLIGT.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

DIE 1. ÄNDERUNG ZUR VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANSTELUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

DER BESCHLUSS ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 25.01.1996 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD BANSIN BESCHLOSSEN. DIE 1. ÄNDERUNG ZUR BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9 WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD BANSIN VOM 25.01.1996 GEBILLIGT.

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 8.02.1996

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

SEEBAD BANSIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 08.03.96

F. Lehmann
 DER BÜRGERMEISTER

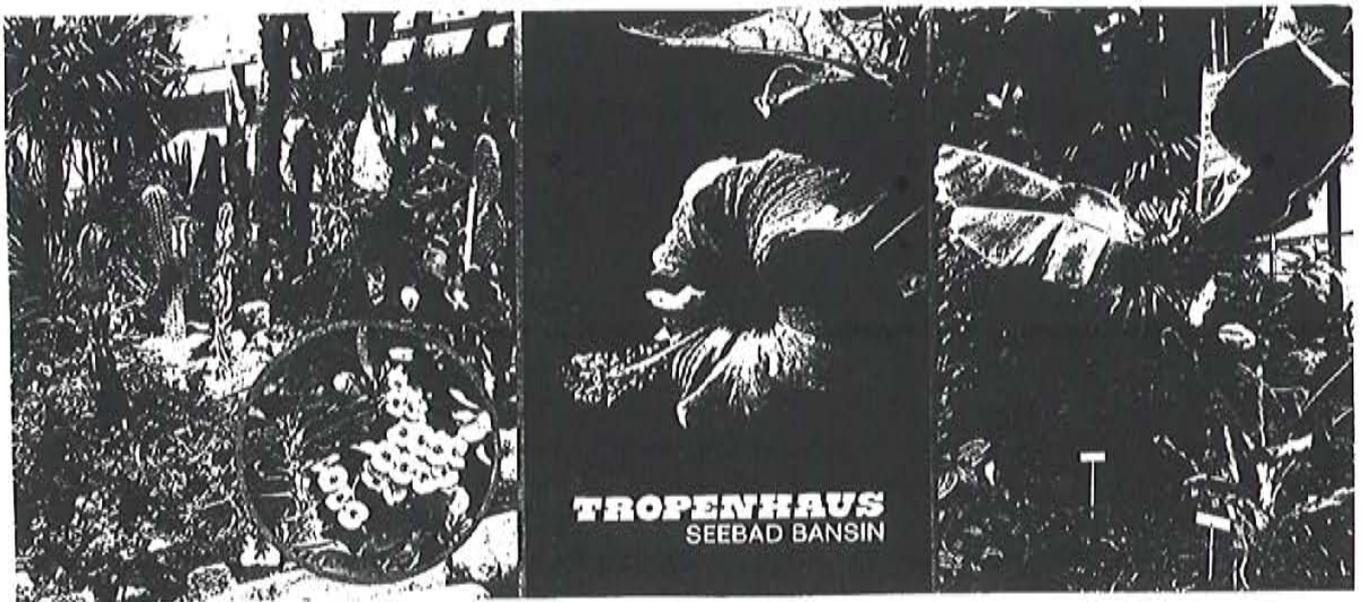
ZEICHENERKLÄRUNG

1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN
VORHABEN-

UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9

"TROPENHAUS SEEBAD BANSIN"

B E G R Ü N D U N G



U P E G

USEDOM
Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Kampstraße 16
17449 Trassenheide
Telefon: 038371/28100
Telefax: 038371/20920

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS PLANGEBIET

"T R O P E N H A U S S E E B A D B A N S I N"

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen der Satzung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 der Gemeinde Bansin sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 253), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132) und die Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für M/V Nr. 11, S.518 ff.)

1.2 Anlaß zur 1. Änderung der Satzung

Die 1. Änderung zur Satzung wurde erforderlich, da im genehmigten V/E- Plan Nr. 9 im Text (Teil B) I. Punkt 5 die Anlage von Garagen nicht zugelassen wurde und der Vorhabenträger nunmehr in Übereinstimmung mit der Gemeinde im Plangebiet die Anlage einer Tiefgarage beabsichtigt.

Der Bauantrag zur Erstellung der Tiefgarage liegt bereits beim Landkreis im Bauordnungsamt zur Genehmigung vor.

1.3 Vorstellung des Vorhabenträgers

Als Vorhabenträger tritt die GbR Stähler, Averbek, Hölscher, Beisenkötter mit Sitz in 48134 Münster, von- Vincke- Straße 09 auf.

Sie ist Eigentümer der Flurstücke 70, 71, 85, 86, 87/2 und 87/3 der Flur 3 der Gemarkung Bansin und trägt sämtliche Kosten des Planverfahrens.

1.4 Vorstellung der Planer

Die Hochbauplanung wird durch das Architekturbüro Schmidt & Partner aus 48149 Münster, von- Esmarch- Straße 121 erstellt. Die Erarbeitung der 1. Änderung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan führt die Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH Trassenheide durch.

2.0 BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Begrenzung

Die Gemeinde Seebad Bansin liegt im Landkreis Wolgast und im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom. Sie ist gemeinsam mit den Gemeinden Heringsdorf und Ahlbeck in ihrer Funktion als Mittelzentrum und besonderer Vorsorgeraum für den Fremdenverkehr geplant.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Bansin, in einer mittleren Entfernung von ca. 700 m von der Ostsee. Es wird im Westen durch die Goethestraße, im Süden durch die Kirchstraße und im Osten und Norden durch Wohnbebauung begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 umfaßt folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Bansin:

Flurstück 70	mit	288 m ²
Flurstück 71	mit	269 m ²
Flurstück 85	mit	703 m ²
Flurstück 86	mit	258 m ²
Flurstück 87/2	mit	123 m ²
Flurstück 87/3	mit	1.377 m ²
Gesamt		3.018 m ²

Das Flurstück 93 wird teilweise in den Geltungsbereich einbezogen, um im Rahmen der Bauleitplanung die Einengung der Kurve Goethestraße- Kirchstraße zu realisieren. Die Flurstücke 82 und 84 wurden teilweise in den Geltungsbereich einbezogen, da sich das Sichtdreieck der Grundstückszufahrt auf die genannten Flurstücke ausdehnt.

2.3 Bestand im Geltungsbereich

Das alte Tropenhaus mit seinen Nebengebäuden wurde bereits weitestgehend abgerissen. Das neue Tropenhaus und die Ferienwohnungen befinden sich im Bau.

3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN

Im städtebaulichen Rahmenplan ist das Teilplangebiet 1 - Tropenhaus als besonderes Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

Für das Teilplangebiet 2 - Ferienwohnungen wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 vorgesehen. Die beabsichtigten Planungen des Vorhabenträgers stehen somit im Einklang mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Bansin.

Im Folgenden sollen die Planungsabsichten des Vorhabenträgers näher vorgestellt werden, die aus den Entwurfsvarianten in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Rahmenplaner als endgültige Lösung bestehen.

Teilplangebiet 1 - Tropenhaus
- Ställe (Tierbeherbergung Bereich Voliere und Streichelgehege)
- Tropenhausrestaurant

Der Vorhabenträger beabsichtigt durch Realisierung dieser Investition den Bestand des Tropenhauses zu sichern und vor dem Untergang zu bewahren, zumal diese Einrichtung eine attraktive Bereicherung für den Ort darstellt.

Der Vorhabenträger übernimmt insofern eine erhebliche Verpflichtung und eine ebenso hohe Belastung bei der Errichtung des Tropenhauses.

In der vorliegenden Planung ist das komplexe Anforderungsprofil an die Funktionsbereiche des Tropenhauses unter Einhaltung der wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt.

Das Gebäude ist in einen zweigeschossigen und einen eingeschossigen Gebäudeteil untergliedert.

Im Eingeschossiger ist das Tropenhaus mit Terrarien, Pflegegang, Pflegeraum, Büro und sanitären Einrichtungen untergebracht. Daran anschließend befinden sich die Volieren. Hofseitig, vom Foyer aus erreichbar, sollen das Waschbärgehege und ein Streichelgehege (Ziegen) untergebracht werden.

Im zweigeschossigen Gebäudeteil sind im Erdgeschoß Restaurant, Küche mit Vorratsräumen und im Obergeschoß weitere Restaurantplätze mit Bar untergebracht.

Das Tropenhausrestaurant wird auf 78 Sitzplätze ausgelegt. Es soll insbesondere der Beköstigung der Urlauber der Ferienwohnungen und der Besucher des Tropenhauses dienen. Hier werden in 3 Schichten 10 Arbeitskräfte tätig werden.

Der Gebäudeteil ist unterkellert. Funktionell sind hier sanitäre Einrichtungen, Lager, Bevorratung und Kühlräume eingeordnet.

Teilplangebiet 2 - Ferienwohnungen
- Tiefgarage

Unmittelbar an das Tropenhaus schließt sich der dreigeschossige Baukörper mit den Ferienwohnungen an. Fußläufig werden die Wohnungen über Hauptzugänge von der Goethestraße bzw. das Foyer des Tropenhauses erschlossen.

Die Planung sieht eine Dreigliederung des Gebäudes und eine Fassadengestaltung vor, die sich in die ortstypische Bäderarchitektur einpaßt.

Insgesamt werden 36 Ferienwohnungen mit 78 Betten vorgesehen. Die Nutzfläche der Wohnungen ist gestaffelt von 25 bis 50 m². Der größte Teil der Ferienwohnungen besteht aus einem Wohnraum, einem Schlafrum und Bad. In den kleineren Einheiten sind Wohn- und Schlafbereich in einem Raum untergebracht.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Hier werden die Technikräume, Lager, Wasch- und Trockenraum und Abstellräumlichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen.

Hofseitig wird eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen eingeordnet. Die Fläche für die Tiefgaragenebene ist in der Planzeichnung rot umrandet dargestellt.

Die vorab erläuterten Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers sind in der Planzeichnung dargestellt und im Text (Teil B) festgesetzt.

Nachfolgend sind die getroffenen planrechtlichen Festsetzungen, baurechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstige Festsetzungen aufgeführt.

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet folgende Nutzungen festgesetzt. Das Teilplangebiet 1 - Tropenhaus mit Freigehegen und Volieren und das Teilplangebiet 2 mit 36 Ferienwohnungen und Tiefgarage.

Davon abweichende Nutzungen werden nicht zugelassen.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Geschossigkeit mit Angabe der Obergrenzen bestimmt.

Das Limit für die Grundflächenzahl wird bei 0,4 für beide Teilplangebiete festgesetzt. Stellplatzflächen, Gehege, Volieren und Tiefgarage werden auf die Grundflächenzahl nicht mit angerechnet.

Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahlen werden im Teilplangebiet 1 0,8 und im Teilplangebiet 2 1,2 festgesetzt. Die Kellergeschoßflächen und die Tiefgaragenebene befinden sich unter den aufgehenden Gebäudeteilen und werden von daher nicht mit angerechnet.

Für das Plangebiet werden drei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung die offene Bauweise vorgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen durch Dachvorsprünge und Balkone um maximal 1,50 Meter überschritten werden. Die Anlage von Gehegen, Volieren und der Tiefgarage werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Anlage der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgarage hat ausschließlich auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zu erfolgen.

Der Vorhabenträger hatte sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Satzung verpflichtet, die vormals oberirdisch geplanten Stellplätze bei Vorliegen einer Ablösesatzung aus dem Plangebiet auszugliedern und die freien Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

Bislang liegt keine Ablösesatzung in der Gemeinde vor und die Parksituation hat sich weiter verschärft.

Aus o.g. Grund und zur Erhöhung des Erholungswertes des Gebietes hat sich der Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Gemeinde dazu entschlossen eine Tiefgarage auf dem Grundstück zu errichten.

Oberhalb der Tiefgaragenebene erfolgt eine durchgängige Begrünung mit Anlage eines Spielplatzes und einer Liegewiese.

Gegenüber der Satzungsfassung werden so ca. 400 m² Grünfläche zusätzlich im Plangebiet angelegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

Die Zufahrt zum Plangebiet wird über die Goethestraße an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die in der Planzeichnung im Sichtdreieck eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m dauernd freizuhalten.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft werden nach Abstimmung mit dem Landkreis Wolgast, Naturschutzbehörde folgende Festsetzungen getroffen:

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Es sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden. Für die Einfriedung des Grundstückes ist die Anpflanzung einer Hecke vorzusehen.

Entlang der Goethestraße und der Kirchstraße ist die Anpflanzung einer kleinkronigen Baumallee vorzunehmen.

Die Bäume sind in einem Abstand von 7,50 m zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 16 - 18 cm zu betragen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die vorliegenden Hochbauplanungen ermöglichen die Festsetzung konkreter Gestaltungsvorschriften, die bereits im Vorfeld zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmt wurden.

Für die Fassadengestaltung sind heller Putz und insbesondere im Bereich des Tropenhauses Glaskonstruktionen zugelassen. Die Ausführung der Balkons im Teilplangebiet - Ferienwohnungen erfolgt durch Stahlkonstruktionen. Die Brüstungen sind mit ortstypischen Ziergittern auszuführen.

Als Dachform werden festgesetzt im:

"Teilplangebiet 1

Tropenhausrestaurant sowie der Turmausbau sind als Blechdach auszuführen.

Für die Flachdachflächen des Tropenhauses ist das Material Sedum vorzusehen. Als gestalterische Elemente der Fassade werden Aluminium- Glaskonstruktionen einschließlich Schrägverglasungen zugelassen.

Teilplangebiet 2

Die geneigten Dachflächen sind mit Tonpfannen als Biberschwanzdeckung und der obere Dachabschluß als Flachdach ohne Bekieselung auszubilden.

Die Gauben sind mit Zink- oder Kupferblech zu verkleiden."

Zu Werbezwecken soll ein gemeinsamer Aufsteller für das Plangebiet mit einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen werden.

3.3 Sonstige Festsetzungen

Im Text (Teil B) wird bezüglich des Immissionsschutzes festgesetzt, daß die baulichen Anlagen des Tropenhauses so zu errichten und zu betreiben sind, daß im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung an mindestens 97% der Jahresstunden ein Überschreiten der Geruchswelle (1 GE/m³) auszuschließen ist.

Die Einhaltung der für die umliegenden Baugebiete zulässigen Lärm- Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Grundlage sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Baublatt 1 zur DIN 18005.

4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes	3.018	m ²
davon:		
Verkehrsflächen (Zufahrt, Stellplätze, Zugänge)	rd. 300	m ²
Gehege, Volieren	rd. 210	m ²
Grünflächen	rd. 1.283	m ²
Nettobaufläche	1.225	m ²

5.0 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Da sich das Plangebiet unmittelbar an der Goethestraße und der Kirchstraße befindet, beschränkt sich der Aufwand zur verkehrsseitigen Erschließung auf die Herstellung der Stellplatzflächen an der Kirchstraße und der Tiefgaragenzufahrt entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Die oberirdischen Verkehrsflächen sollen mit Beton- und Natursteinen gepflastert werden.

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Parkflächen in Form von 7 gepflasterten Stellplätzen an der westlichen Plangebietsgrenze und von 22 Tiefgaragenstellplätzen im südlichen Plangebietsbereich.

Zur Neuregelung der Einordnung der Stellplatzflächen ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag eine präzisierte Festlegung getroffen worden.

Wasserversorgung

In der Goethestraße liegt im Gehwegbereich unmittelbar an der Plangebietsgrenze eine Wasserleitung DN 50. Aufgrund der Unterdimensionierung der Leitung sind im Rahmen der Erschließungsplanung unter Angabe des Bedarfes die Anschlußbedingungen mit dem Zweckverband Wasserversorgung Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu klären, ggfs. hat eine Neuverlegung der Wasserleitung zu erfolgen.

Entwässerung

Eine Entsorgung des Plangebietes kann in die in der Goethestraße vorhandene 200 er Freispiegelleitung erfolgen. Die Anschlußbedingungen sind mit dem Zweckverband Wasserversorgung Abwasserbeseitigung Insel Usedom abzustimmen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern.

Elektroversorgung

Das Baugebiet ist elektroseitig erschlossen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zur Erweiterung des Stromnetzes abzuschließen.

Fernmeldetechnik

Der Telecom- Fernmeldeamt Neubrandenburg sind mindestens 12 Monate vor Baubeginn Bedarf und Ausbaupläne zu übergeben.

Gasversorgung

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich ist unmittelbar an der Plangebietsgrenze eine Niederdruckleitung NW 80 vorhanden, so daß das Plangebiet erschlossen werden kann. Durch den Vorhabenträger ist mit dem Unternehmen - Gasversorgung Vorpommern GmbH Greifswald eine Versorgungsvereinbarung abzuschließen.

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wurde ein Vertrag über die Bebauung und Erschließung des Plangebietes abgeschlossen. Der Vertrag wird bezüglich der Neueinordnung der Tiefgarage präzisiert zur Verfahrensakte genommen und zur Genehmigung mit eingereicht.

6.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Die Gemeinde Seebad Bansin beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 in folgendem Zeitrahmen:

Aufstellungsbeschluß	10/95
Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbarn	11/95
Abwägungsbeschlüsse/ Beschluß zur 1. Änderung der Satzung	12/95
Einreichung zur Genehmigung	12/95

Seebad Bansin im November 1995

F. Linnig
Der Bürgermeister

