1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"STRANDPROMENADE"

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1999 (GVOBl. M-V S. 212) wird nach Beschluß der Gemeindevertretung der Ortsteilbade Zinnowitz vom **30.10.2000** und mit Amtsgenehmigtschreiben der Hübnern Verwaltungsgebiedete Erlgemde 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Strandpromenade", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. : 1 : 1.000

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZWECKBESTIMMUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
GRUNDFLÄCHE	/
BAUWEISE	DACHFORM / DACHNEIGUNG

1

SO FREMD Sauna	I TH 9,50 m ü.HN FH 15,50 m ü. HN
GR 570 m²	/
o	SD 30°- 45°

2

SO FREMD	I TH 9,50 m ü.HN FH 15,50 m ü. HN
GR 62 m²	/
o	SD 10°- 20°

3

SO FREMD	I TH 9,70 m ü.HN FH 15,90 m ü. HN
GR 70 m²	/
o	/

4

SO FREMD	I TH 9,50 m ü.HN FH 15,50 m ü. HN
GR 25 m²	/
o	WD bis 20°

5

SO FREMD	I TH 9,20 m ü.HN FH 15,20 m ü. HN
GR 25 m²	/
o	WD bis 20°

6

SO FREMD	I TH 12,50 m ü.HN FH 15,50 m ü. HN
GR 1 x 125 m²	/
o	einseitiges Begrenzungsdreieck

7

SO FREMD	/
GR 220 m²	/
o	/

8

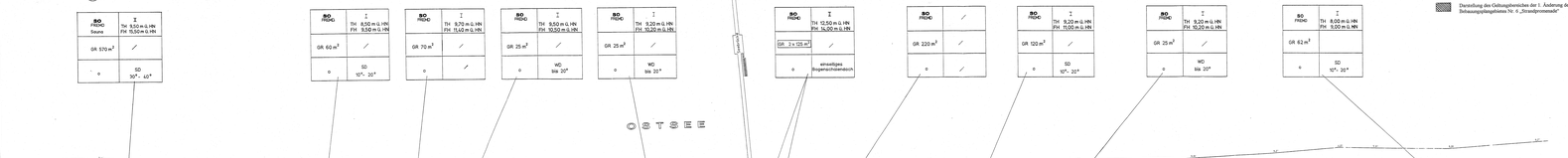
SO FREMD	I TH 9,20 m ü.HN FH 15,00 m ü. HN
GR 120 m²	/
o	SD 10°- 20°

9

SO FREMD	I TH 9,20 m ü.HN FH 15,20 m ü. HN
GR 25 m²	/
o	WD bis 20°

10

SO FREMD	I TH 8,00 m ü.HN FH 15,00 m ü. HN
GR 62 m²	/
o	SD 10°- 20°


OSTSEE
Strand
Dünen
Strand
Dünen
Kurpromenade
Kurpromenade
geplante Verlegung Strandmarking
Flur 4
Flur 4
Flur 4
Flur 7
Flur 8
Flur 8
11
11
50
50
Bh
Bh
Bh

B E G R Ü N D U N G

ZUR

1. Ä N D E R U N G

DES

B E B A U U N G S P L A N E S N R. 6

„S T R A N D P R O M E N A D E“

DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

LANDKREIS OSTVORPOMMERN/
MECKLENBURG - VORPOMMERN

ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 12-2000

i. V.
W. Schu
1. stellv. Bgm. 12. 01. 2001

Vorbemerkungen

Die Planänderungen betreffen ausschließlich das Teilplangebiet 1- ehemalige Berufsschule.

Standortangaben zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6:

Gemarkung Zinnowitz, Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 11
Gemarkung Zinnowitz, Flur 7, Teilflächen der Flurstücke 50 und 51
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst eine Fläche von ca. 3.520 m².

In der Planzeichnung ist das Teilplangebiet 1 gesondert umrahmt.
Die Änderungen im Text (Teil B) wurden fett gedruckt und unterstrichen.

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6

Die Bernsteintherme Zinnowitz GmbH & Co. KG beabsichtigt kurzfristig mit den Baumaßnahmen im Teilplangebiet 1 zu beginnen und hat einen Bauantrag eingereicht. Bei der Prüfung stellte sich heraus, dass das geplante Vorhaben nicht in allen Punkten mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 übereinstimmt. Zur Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme soll deshalb die Bauleitplanung mit den Bauantragsunterlagen in Einklang gebracht werden.

Bestand im Teilplangebiet 1

- eingeschossiges Gebäude mit ca. 285 m² Grundfläche und Außenterrassenflächen nördlich und östlich des Gebäudes

- wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse wurde die Bausubstanz über mehrere Jahre nicht genutzt

- neuer Eigentümer: LK OVP, Erbbaurecht beantragt vom Vorhabenträger
  Bernsteintherme Zinnowitz GmbH & Co. KG
  An der Promenade
  Hotel Baltic
  17454 Ostseebad Zinnowitz

Planung lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 6

Für das Gebäude der ehemaligen Berufsschule wurde perspektivisch die Nutzung als Sport- und Freizeiteinrichtung und für gastronomische Zwecke festgesetzt.
Die Überplanung sollte nur im Rahmen des Bestandes zugelassen werden.

überbaubare GR max. 285 m²

Gemäß Bestand wurde ein Satteldach 30° - 40° in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Die ebenerdigen Außenterrassenflächen waren gemäß Darstellung in der Planzeichnung und Festsetzung im Text (Teil B) östlich des Gebäudes bis zu einer Größe von 150 m² (10 m Tiefe x 15 m Breite) zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sollten bei der Gemeinde abgelöst werden.

Geänderte Planvorstellungen aufgrund des vorliegenden Bauantrages und daraus resultierende Festsetzungsänderungen

1. Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Sauna Hausmeisterwohnung soll als Ausnahme für Teilplangebiet 1 zu gelassen werden.
Maß der baulichen Nutzung:	GR max. 570 m² + 285 m² gegenüber Ursprungsplanung wegen Erweiterung der Baugrenzen in folgenden Bereichen: - im Mittelteil des Gebäudes an der östlichen und westlichen Baugrenze für Saunaforum und Wasserbecken mit Wasserfall ca. 42 m² - zusätzliche Unterkellerung an der nördlichen Baugrenze für Abstellräume und an der südlichen Baugrenze für Foyer am Eingang der Unterführung ca. 78 m² - Unterführung Strandpromenade ca. 165 m²
Geschossigkeit:	Erhöhung von I auf II wegen Neugestaltung Gebäudemittelteil und Konzipierung Ruheräume und Hausmeister- WE im OG
Höhe der baulichen Anlagen:	Erhöhung der TH von 8,40 m auf 9,50 m und der FH von 13,40 m auf 15,50 m über HN wegen der angesprochenen baulichen Veränderungen (II - Geschossigkeit) Anmerkung: Zur Beurteilung der Belange des Hochwasserschutzes sind die Bauantragsunterlagen umzuarbeiten auf die Darstellung mit HN- Höhen (derzeit vorliegende Zeichnungen auf Grundlage lokaler Höhen)
Terrassenflächen:	zusätzliche Darstellung der an der nördlichen Baugrenze vorhandenen Terrasse entsprechend Bestand in 5 m Tiefe und 10 m Breite
Nebenanlagen:	In Abstimmung mit dem Bauherrn wurde im Rahmen der Abwägung der Belange des Naturschutzes die Übernahme folgender Festsetzung in den Text (Teil B) vorgenommen: „1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) Im Teilplangebiet 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme der für die Nutzung der Liegewiese erforderlichen Anlagen wie Bänke und Pergolen, nicht zulässig.

Die der Versorgung des Teilplangebietes 1 dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen."

Strandzugang:

Sanierung Strandzugang durch Neuanlage eines Holzsteges mit einer Mindesthöhe von 4 m über HN.
Anmerkung:
Durch den Hochbauplaner wird die Sanierung des Strandzuganges entsprechend der Ausführungsvorschläge des StAUN vorgesehen.
Ergänzt werden die Unterlagen durch eine fachliche Stellungnahme eines Landschaftsplaners zum Umfang des Eingriffs durch die Baumaßnahme, die dem Umweltamt des LK OVP und dem StAUN zur Beurteilung vorzulegen ist.

Außenanlagen:

Auf der nordwestlich der Strandsauna gelegenen Fläche sollen Liegestühle u.ä. aufgestellt werden. Dementsprechend erfolgt hier eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese.
Im Teil B wird unter I. Punkt 6 folgendes zusätzlich festgesetzt:
„Die im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Liegeweisen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen."

Im Bauantragsverfahren ist dem LK OVP, Bauordnungsamt und Umweltamt ein Gestaltungsplan der Außenanlagen vorzulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Fassade:

Zusatz: Stahl- Glas- bzw. Alu- Glas- Konstruktionen (insbesondere im Gebäudemittelteil geplant)

Dach:

Zusatz: Stahl- Glas- bzw. Alu- Glas- Konstruktionen

Einfriedungen:

Verbot der Einfriedung der Terrassenflächen sollte für Teilplangebiet 1 gestrichen werden, da diese nicht ebenerdig angelegt werden.

Aufgrund der erfolgten Ergänzungen wie Baugrenzenerweiterung und Geschossigkeit wurde für die bereits erteilte Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen die Befürwortung der Erweiterungen beantragt.
Die Antragsunterlagen und die Genehmigung sind in der Verfahrensakte einzusehen.