



Vorhabenträger: TKH- 1. Projektentwicklungsgesellschaft GmbH 64372 Ober-Ramstadt, Otzbergstr. 7		
Planverfasser: Enderweit & Partner GmbH Institut für Planung und Projektmanagement		
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 "Wohnbebauung Dünenstraße"		
Gemeinde Seebad Zinnowitz, Flur 8, Flurstück 56		
A 4 Gestaltungsplan		
Maßstab: 1: 200	Datum: 18.08.94	Plan Nr.: 4
Bearbeiter: DWR		
Gadenbaumer Straße 18, 33602 Bielefeld Tel.: 0521-1450303, Fax: 0521-1450350		Dünenstraße 18, 17454 Zinnowitz Tel.: 038377-40718, Fax: 038377-40718

# Satzung der Gemeinde Seebad Zinnowitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 "Wohnbebauung Dünenstraße" - Flurstück 56, Flur 8 -

Gemäß § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622) sowie nach § 86 (1) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) zuletzt berichtigt am 25.05.94 (GVOBl. M-V S. 635) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Zinnowitz in ihrer Sitzung am *13.12.94* die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Dünenstraße" beschlossen.

Teil A	Planzeichnungen
	A 1 Lageplan
	A 2 Bestandsplan
	A 3 Vorhabenplan
	A 4 Gestaltungsplan
	A 5 Schnitte
	A 6 Ansichten
Teil B	Text
Teil C	Angabe der Rechtsgrundlagen

## Satzung

### § 1

- (1) Die Satzung besteht aus den Planzeichnungen und dem Text zur Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Flurstück 56, Flur 8, Gemarkung Zinnowitz.

## § 2

Für die Ausführung des Vorhaben und Erschließungsplanes gelten die nachstehenden Vorschriften:

### (1) Planungsrechtliche Vorschriften

#### Art der baulichen Nutzung

Für die Art der zulässigen baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausgebauten Dachgeschosse, die Dachform sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Grundflächenzahl:	GRZ	0,4
Geschoßflächenzahl:	GFZ	1,2

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Zur Einhaltung der durch die umgebende Bebauung vorgegebenen Bauflucht zur Dünenstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die Darstellung im Vorhabenplan verbindlich.

#### Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u.11

Öffentliche Verkehrsflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt.

Die innere Erschließung wird folgendermaßen festgesetzt:

Die Tiefgarage wird über eine zweckentsprechende Rampe an die Dünenstraße angebunden. In der Tiefgarage sind die 39 erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Die Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden sind so auszuführen, daß eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Die entsprechenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

#### Grün- und Freiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es wird festgesetzt, daß mindestens 50 % der sich aufgrund der festgesetzten GRZ ergebenden Freiflächen mit standortgerechten Pflanzen einzugrünen sind. Die Tiefgarage ist mit Bodenaufgabe abzudecken und zu begrünen. Es sind standortgerechte Baumanpflanzungen vorzunehmen.

#### **(2) Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V**

##### **i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Für die den Planbereich betreffenden gestalterischen Festsetzungen im Hinblick auf die Höhen baulicher Anlagen sowie deren Gestaltung sind die zeichnerischen Darstellungen bzw. textlichen Festsetzungen verbindlich.

#### Gebäudekörper, Dächer und Fassadengliederung

Die Gebäude sind nach Maßgabe der Planzeichnungen auszuführen. Diese beziehen sich im einzelnen auf Trauf- und Firshöhe, Firstrichtung und Dachform, Dachneigung und Dacheinschnitte, Gebäudeabmessungen, Gliederung und Gestaltung der Fassaden und der Fenster.

#### Materialwahl

##### *Außenwandflächen*

Als Material ist nur feinstrukturierter Putz in der Farbe Weiß zulässig.

##### *Dachflächen*

Die Dachflächen sind mit anthrazit farbigen Dachpfannen zu decken. Für die Verkleidung der Dachgauben und des Dachpultes ist Zinkblech zulässig.

## Aussenanlagen

### *Grundstückseinfriedungen*

Zulässig sind als Grundstückseinfriedungen nur Hecken oder Holzlattenzäune in einer Höhe von 0,70 m.

### *Zuwegungen zu den Gebäuden*

Die Zuwegungen zu den Gebäuden sind zu pflastern bzw. als Rasengittersteine auszuführen. Die Verwendung von ganzflächig verarbeiteten, zu 100 % bodenversiegelnden Materialien wie Beton oder Asphalt ist nicht zulässig.

# Begründung zur Satzung

## 1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Flurstück 56, Flur 8, Gemarkung Zinnowitz.

Die Plangebiet liegt in der Gemeinde Seebad Zinnowitz an der Dünenstraße. Der an der gegenüberliegenden Straßenseite angrenzende Promenadenbereich mit den hier vorhandenen Hotels und Pensionen ist in funktionaler wie auch städtebaulicher Hinsicht von besonderer Bedeutung für das Ostseebad.

Westlich grenzt das als Baudenkmal geschützte Gebäude der Volksbank an, östlich befinden sich drei Wohngebäude. Südlich der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Geländeversprung vorhanden. Die oberhalb des Höhenversprunges liegende Freifläche weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf.

Im Plangebiet sind derzeit ein kleineres Wohnhaus sowie mehrere, teilweise baufällige Lagerschuppen vorhanden. Die Freiflächen werden derzeit als Hof- bzw. Rangierfläche genutzt und sind überwiegend versiegelt (Schotter und Betonflächen).

## 2. Bestehende Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die in der Satzung festgelegte Nutzung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

### 2.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Freiraumkonzept zum städtebaulichen Rahmenplan

Die städtebauliche Rahmenplanung für die Sanierungsmaßnahme "Ortskern Zinnowitz" sieht eine gestalterische Aufwertung des Bereiches Dünenstraße vor.

Die im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhandene Bausubstanz wird als verzichtbar eingestuft. Der versiegelte Flächenanteil soll reduziert werden.

### 2.3 Bereichsplanung Dünenstraße

Die Bereichsplanung, als Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes, trifft planerische Aussagen für eine Teilfläche des Plangebietes entlang der Dünenstraße. Für den vom Bereichsplan erfaßten Bereich ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die den Straßenraum faßt. Die Bauflucht zum benachbarten Gebäude der Volksbank soll eingehalten werden.

## 3. Planungsanlaß und Planungsziele

Die bestehende Bebauung und die derzeitige Nutzung sind der städtebaulichen und funktionalen Situation nicht angemessen. Nach den vorliegenden Planungen ist eine städtebauliche Aufwertung der Dünenstraße und des betreffenden Baugrundstückes vorgesehen. Die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbare bauliche Nutzung des Plangebietes soll gesichert werden. Zudem ist in der Gemeinde ein dringender Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen erkennbar.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach der Satzung zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht diesem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde.

Das Plangebiet ist durch seine Lage zum Ortskern sowie in unmittelbarer Nähe zur Promenade als Wohnstandort besonders geeignet. Durch die geplante Bebauung entstehen 28 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen. Bei der Vergabe sollen vorrangig Einheimische berücksichtigt werden.

Die im Erdgeschoß des Gebäudes an der Dünenstraße vorgesehenen zwei Geschäfte runden den entlang der Karl-Marx-Straße vorhandenen Einzelhandelsbereich sinnvoll ab. Hierdurch soll zu einer Belebung und Attraktivierung des Straßenraumes der Dünenstraße beigetragen werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Typisch für den historischen Bäderbereich des Ostseebades Zinnowitz ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern. Die Freiflächen um die Gebäude sind in der Regel gärtnerisch gestaltet. Die Geschößzahl der ortsbildprägenden Gebäude im Umfeld liegt in den meisten Fällen bei drei Vollgeschossen, wobei die Dächer in der Regel flachgeneigt sind. Zum Teil sind steilere, durch Gauben gegliederte Dächer vorhanden.

Die zulässige Grund- und Geschößflächenzahl ist entsprechend der in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Grenzen -GRZ 0,4; GFZ 1,2- festgesetzt.

Als Zahl der Vollgeschosse werden an den zwei vorderen, zur Dünenstraße liegenden Gebäuden 3 Vollgeschosse festgesetzt, die beiden Gebäude im rückwärtigen Bereich haben zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dach.

Die sich aus den Plandarstellungen ergebende real überbaute Grundfläche liegt für die Gebäude einschließlich der Nebenanlagen und der Zufahrt zur Tiefgarage bei einer Grundfläche von GRZ 0,33.

Mit der zusätzlich durch die Tiefgarage unterbaute Fläche ergibt sich eine GRZ von 0,49.

Damit liegt die Grundflächenzahl einschließlich der anzurechnenden Nebenanlagen und zusätzlich unterbauten Grundstücksteilen im Bereich der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

Die eingetragenen Baugrenzen erlauben eine bauliche Nutzung des übertiefen Grundstücke, ohne andere Belange zu beeinträchtigen. Der an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorhandene Geländeversprung mit der darüberliegenden Fläche mit erhaltenswertem Baumbestand bildet eine natürliche Grenze für eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereiches. Eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen als Gartenflächen wäre der städtebaulichen Situation in diesem Bereich unangemessen. Durch die geplante Bebauung wird die städtebauliche Situation sinnvoll abgerundet.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Freiraum erreicht, das dem Ortsbild des Ostseebades Zinnowitz dem Charakter nach entspricht.

### 3.3 Erschließung

Durch die vorhandene Dünenstraße ist eine leistungsfähige äußere Erschließung der Wohnanlage gegeben.

Die innere Erschließung soll lediglich über Fußwege erfolgen. Diese sollen so befestigt werden, daß sie im Bedarfsfall sowie für Rettungsfahrzeuge zu befahren sind.

Gemäß der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind 39 Stellplätze erforderlich. Alle Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine Rampe an die Dünenstraße angebunden ist.

Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht eine Begrünung der Freiflächen um die Gebäude, die bei einer oberirdischen Stellplatz- oder Garagenanlage weitgehend in Anspruch genommen werden müßten.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität) mit der erforderlichen Kapazität sind in der Dünenstraße vorhanden.

### 3.5 Einfügung in das Ortsbild

Die geplanten Gebäude nehmen als Einzelhäuser den meist villenartigen Charakter der Umgebungsbebauung auf. Die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude bewirken, daß sich das geplante Vorhaben harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Das an der Dünenstraße vorgesehene Gebäude faßt den Straßenraum und nimmt im Hinblick auf die Gestaltung Bezug auf den stadträumlich besonders wichtigen Baukörper der Volksbank:

- Aufnahme der Bauflucht
- Angleichung der Traufhöhe
- Verwendung aufrechtstehender Fensterformate
- Gliederung der Fensterflächen
- Ausbildung eines flachgeneigten Daches (Neigung 17 °)
- Verwendung ortstypischer Materialien  
(weißer Putz, Holzfenster, anthrazitfarbene Dachziegel)

Der pavillonartige Vorbau ist durch gegliederte Glasflächen transparent gestaltet und fügt sich durch die Andeutung bzw. Interpretation bädertypischer Gestaltungselemente (symmetrischer Fassadenaufbau Gliederung durch Quergiebel, Andeutung von Sockel und Gesimsen) ein, ohne historisierend zu wirken.

Die beiden rückwärtigen, traufständig angeordneten Baukörper fügen sich in Hinblick auf die Gebäudestellung und die Baumasse, durch den beabsichtigten symmetrischen Fassadenaufbau, die Fensterformate und die Gliederung der Fenster die Dachform und ihre Gliederung durch Gauben ebenfalls ins Ortsbild ein.

Die gärtnerisch angelegten und gestalteten Freiflächen tragen zu einem Gesamtbild bei, das für das Zinnowitzer Ortsbild typisch ist.

### 3.6 Belange des Umwelt und Naturschutzes

Mittels der Gegenüberstellung alter und geplanter Plangebietsnutzung soll aufgezeigt werden, inwieweit das Vorhaben einen Eingriff in Natur- und Landschaft darstellt.

### Bestand

Gebäude	ca.	1100 m <sup>2</sup>
Wege und Hofflächen geschottert	ca.	945 m <sup>2</sup>
<u>Wege und Hofflächen betoniert</u>	ca.	465 m <sup>2</sup>
Summe versiegelte Flächen	ca.	2510 m <sup>2</sup>
Freifläche unversiegelt (Rasen/Garten)	ca.	352 m <sup>2</sup>

Der Anteil der vorhandenen Grünflächen liegt bei etwa 14 % des Gesamtgrundstückes. An Baumbestand ist eine Kiefer sowie eine Linde mit ca. 20 cm Stammdurchmesser vorhanden.

### Geplante Nutzung

Gebäude	ca.	825 m <sup>2</sup>
Zufahrten/Rampen	ca.	84 m <sup>2</sup>
Tiefgarage/Nebenanlagen	ca.	486 m <sup>2</sup>
<u>Zuwegungen zu den Gebäuden</u>	ca.	400 m <sup>2</sup>
Summe versiegelte Flächen	ca.	1795 m <sup>2</sup>
Freiflächen	ca.	1067 m <sup>2</sup>

Damit ergibt sich ein Anteil völlig unversiegelter Freiflächen von etwa 37 %.

Diese Grundstücksteilfläche soll als Rasenfläche angelegt werden und mit standortgerechten Gehölzen (Büsche und Hecken) und einigen Bäumen bepflanzt werden. Darüber hinaus wird die Tiefgarage mit Bodenauflage versehen und mit geeigneten Pflanzen begrünt, wodurch sich der Grünanteil auf dem Grundstück weiter erhöht. Für die Zuwegungen zu den Gebäuden ist die Verwendung von vollständig bodenversiegelnden Materialien ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß sich gegenüber der bestehenden Nutzung durch die vorgesehene Nutzung eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf den Anteil versiegelter Flächen und hinsichtlich des Anteils begrünter Grundstücksteilflächen ergibt.

Damit sind bei den Planfestsetzungen und der damit verbundenen baulichen Nutzung der Grundstücksfläche der § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz berücksichtigt

### C Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichtungs- und Wohnbauland) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichtungs- und Wohnbauland) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.92 (GVOBl. M-V S. 3)
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) zuletzt berichtigt am 25.05.94 (GVOBl. M-V S. 635)

