

# PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

Füllmuster der Schablonen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 19 - 22 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	II maximal zweigeschossig

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO TOUR.INFRASTR.** sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: "touristische Infrastruktur"
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) hier:

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich

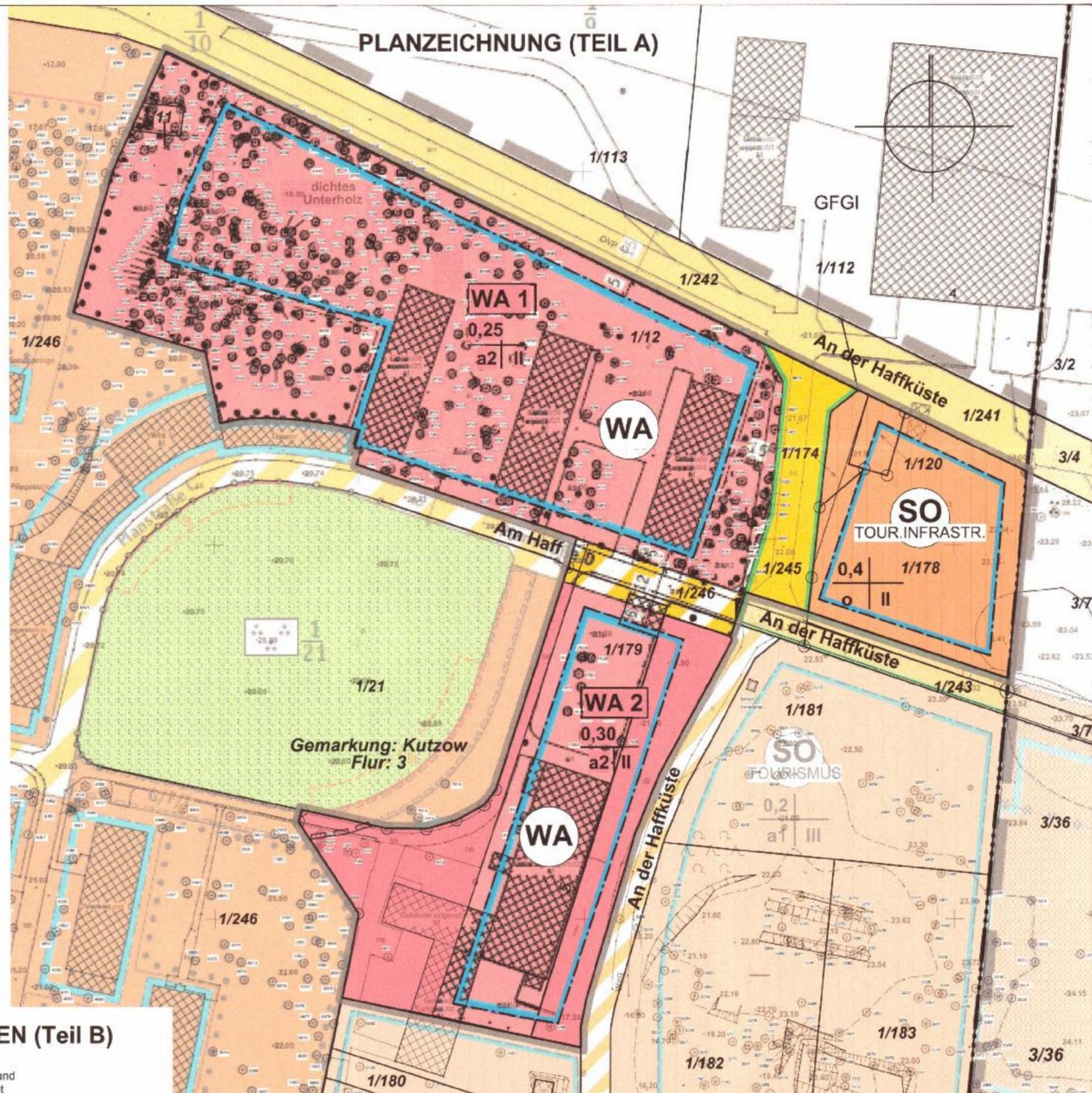
Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächenumgrenzung für Flächen mit Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden in den Punkten 6a, 8 sowie 18 wie folgt neu gefasst und in den Punkten 13, 14 und 34 wie folgt redaktionell angepasst (Änderungen in *Fett kursiv*, Streichungen als solche sichtbar):

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**6a) sonstige Sondergebiete SO „touristische Infrastruktur“**  
Das sonstige Sondergebiet SO „touristische Infrastruktur“ nach § 11 BauNVO dient der Ansiedlung von Einrichtungen für die Versorgung der fremdenverkehrlichen Nutzungen. **Zulässig sind:**  
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,  
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**8) Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Wohngebäude für Mitarbeiter, Betreuungspersonal sowie Aufsichts- und Berechtigten der Sondergebiete im Bebauungsplan Nr. 1 Zirchow und im Bebauungsplan Nr. 1 Karz zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:  
**Zulässig sind:**  
- Wohngebäude,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- nicht störende Handwerksbetriebe.  
**Alle übrigen in § 4(2) und 4(3) aufgeführten Nutzungen bleiben unzulässig.**  
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 8 BauGB und § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens wie folgt überschritten werden:  
- im Baugebiet WA 1 und WA 2, SO 4, 6 und 7 bis zu 50 %,  
- im Baugebiet SO 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,45,  
- im Baugebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,40,  
- im Baugebiet SO 5 bis zu einer GRZ von 0,35,  
- im Baugebiet SO „Tourismus“ bei einer GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,35, bei einer GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4.  
**- im Baugebiet SO „touristische Infrastruktur“ bis zu einer GRZ von 0,6,**  
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB; § 19 BauNVO)  
14. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf folgende Höhen über dem Gelände nicht überschreiten: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)  
- im Baugebiet SO „Tourismus“ 14,0 m  
**- im Baugebiet SO „touristische Infrastruktur“ 14,0 m**  
**- in der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Club Sportanlage“ 8,0 m, „Sport- und Veranstaltungshalle“ 14,0 m**

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

18. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie im SO 3 innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im SO 8 innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Garagen- und Carports dürfen nicht errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

34. Innerhalb der Baugebiete, innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen und innerhalb der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke bzw. die nicht überbaubaren Flächen für Sport- und Spielanlagen und für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen muss betragen:  
- beim WA 1 und 2, SO 1, 2, 3, 4, 5, 6 und beim SO „Tourismus“ 20 %;  
- beim SO 7 10 %;  
- **beim den Flächen für Sport- und Spielanlagen SO „touristische Infrastruktur“ 25 % und**  
- bei den Flächen für Ver- und Entsorgung 40%.  
Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.2018, bekannt gemacht am 21.11.2018 im Usedomer Amtsblatt sowie im Internet.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, ein Änderung des Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2018 den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 10.12.2018 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 03.12.2018 bis zum 08.01.2019 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr, donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr und freitags von 8.00-12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Usedomer Amtsblatt am 21.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegende Unterlagen wurden gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 27.02.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8) Der katastermäßige Bestand am 17.03.19 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 17.03.19 Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9) Die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Zirchow, den 06.03.19 Bürgermeister

10) Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.2019 im Usedomer Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 20.03.2019 in Kraft getreten.

Zirchow, den 28.03.19 Bürgermeister

Zirchow, den 06.03.19 Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Zirchow**  
**7. vereinfachte Änderung des**  
**Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 1**  
**"Vitalwelt Inselträume"**  
**Satzungsfassung**

Fassung vom 20.08.2018, Stand 28.01.2019

Maßstab 1:1.000