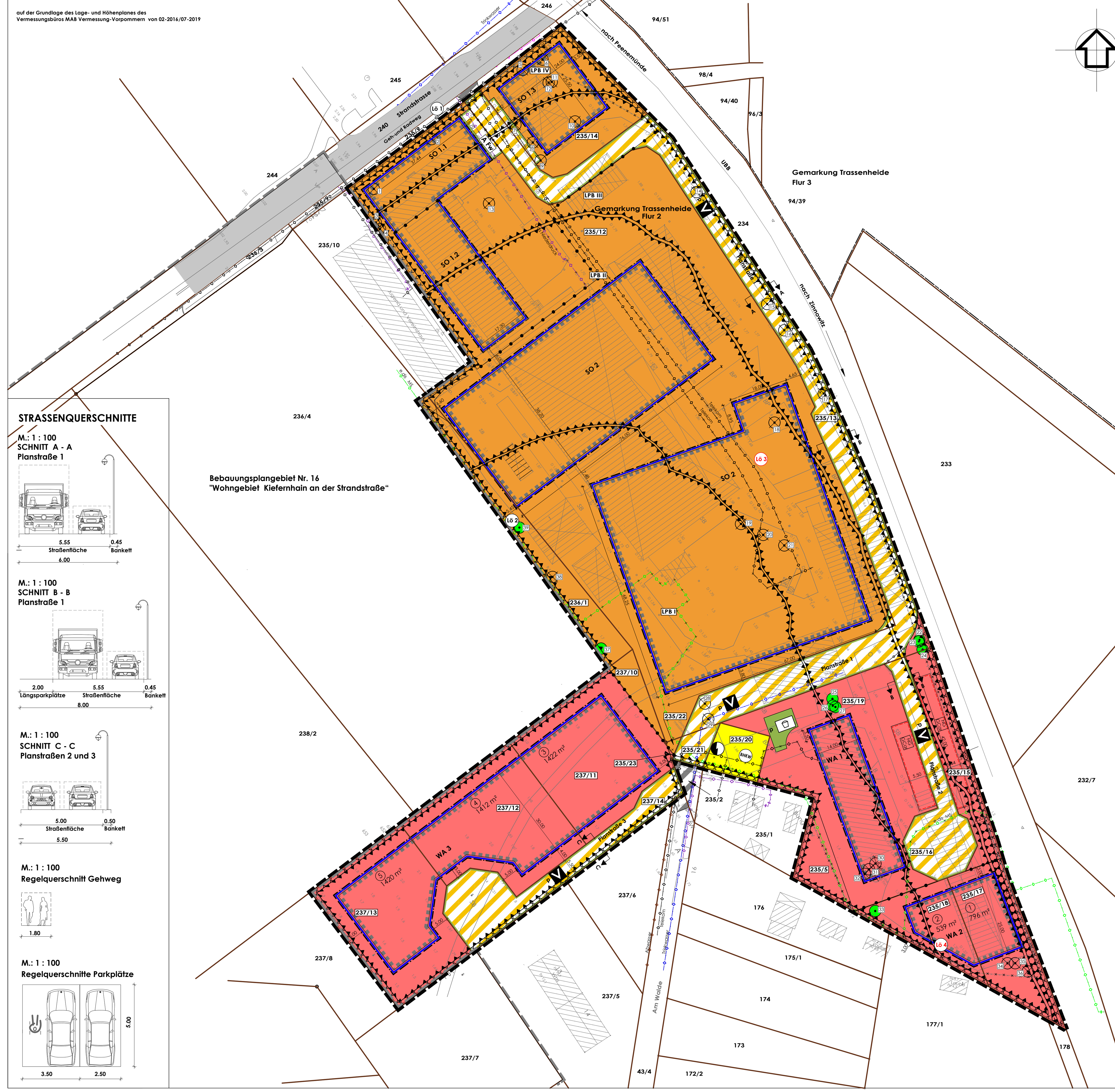
Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
über den Bebauungsplan Nr. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

(1)
Planungsziele
Festgesetzt werden das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum und das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.

Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO dient vorrangig der Entwicklung eines Seniorenzentrums mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO dient vorwiegend der Bereitstellung von Wohnraum für den Bedarf des Plangebietes.

(2)
Baugebietsgliederung
Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) wird das Plangebiet in folgende Baugebiete gegliedert:

Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum wird in die Baugebiete **SO 1.1 bis SO 1.3 und SO 2** gegliedert.

Für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO erfolgt eine Untergliederung in die Baugebiete **WA 1 bis WA 3**.

(3)
Zulässige und nicht zulässige Nutzungen
In den einzelnen Baugebieten sind folgende Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig:

(3.1)
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum
Zulässig sind in den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.3:
- Ärzte-, Apotheker- und Sanitätshaus (Heilberufe),
- Rettungswache mit ambulanter Ersthilfestelle,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- Kleinteiliger Einzelhandel,
- nichtstörendes Gewerbe,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke und
- die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO, Stellplätze und Freiflächen.

Zulässig sind im Baugebiet SO 2:
- Senioren- und Pflegeheim ausgelegt für alle Pflegegrade,
- Betreutes Wohnen für Senioren und Pflegebedürftige,
- Therapie- und Gemeinschaftsräume,
- Service- und Betreuungseinrichtungen wie Speisesaal und Küche für die ganztätige Versorgung,
- Räume für Verwaltung und Nebenräume wie Lager,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke und
- die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO, Stellplätze und Freiflächen.

Nicht zulässige Nutzungen:
- Beherbergungseinrichtungen einschl. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(3.2)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO
1.
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
2.
Gemäß § 4 (2) 1. bis 3. BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.
Nicht zulässig sind
- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
  1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltung,
  4. Gartenbaubetrieben und
  5. Tankstellen.
- Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
  Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

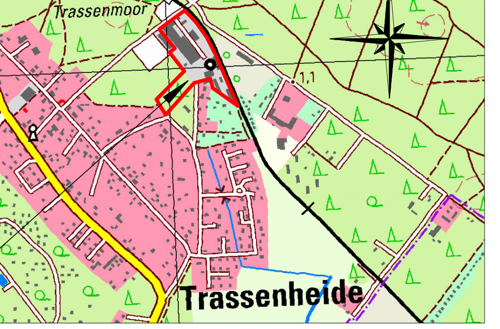
In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	235/5, 235/12-235/23, 236/1, 237/10-237/14

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Bebauungsplangebiet Nr. 17 "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße" der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 11.05.2020 – 15.06.2020

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Entwurfsfassung	02-2020	Hogh	Lange
geänderte Vorentwurfsfassung gemäß Bestätigung im Bauausschuss Trassenheide am 19.04.2018	04-2018	Hogh	Lange
Vorentwurfsfassung	03-2018	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über den Bebauungsplan Nr. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH, Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide, Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 15-18

UPEG

H/B = 780 / 2150 (1.68m²)   Allplan 2017