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

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

mit der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros WAB Vermessung-Vorpommern von 02.2016/07.2017

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Obertrakte des Fertigfußboden (OK FF) über NHN als Mindestmaß
	Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Hauptdachkörper

Baugebiet WA 1 - Mehrfamilienhaus

WA 1		IV	
	GH über NHN	15.00 m	
GRZ 0,4	/		
	o	offene Bauweise	
	E	einzelstehende Bauweise	
		nur Einzelhäuser zulässig	
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
		Baugrenzen	
	FD		

Baugebiet WA 2

WA 2		II	
	OK FF über NHN	2,20 m	
	GH über NHN	9,80 m	
GRZ 0,4	/		
	o	offene Bauweise	
		bei I: SD 20° bis 49°	
		bei II: FD, PD bis 25°, SD bis 20°	

Baugebiet WA 3

WA 3		II	
	OK FF über NHN	2,20 m	
	GH über NHN	9,80 m	
GRZ 0,3	/		
	o	offene Bauweise	
		bei I: SD 20° bis 49°	
		bei II: FD, PD bis 25°, SD bis 20°	

Baugebiet SO 1.1 - Ärzte - Apotheken- und Ladenbau

SO 1.1		II	
	OK FF über NHN	2,20 m	
	GH über NHN	12,00 m	
GRZ 0,8	/		
		FD	
	FD, PD bis 25°, SD bis 20°		

Baugebiet SO 1.2 - nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen

SO 1.2		II	
	OK FF über NHN	2,20 m	
	GH über NHN	8,50 m	
GRZ 0,8	/		
		FD	
	FD, PD bis 25°, SD bis 20°		

Baugebiet SO 2 - nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen

SO 2		II	
	OK FF über NHN	2,20 m	
	GH über NHN	13,00 m	
GRZ 0,8	/		
		FD	
	FD, PD bis 25°, SD bis 20°		

II. Darstellungen ohne Normcharakter

235/12	Flurstücksbezeichnung
	Gebäudebestand
	bebaubare Fläche
	Stellerbahn / Betonplatten
	Rasengitter / Verbundpflaster
	zu fällende Bäume mit Baumnummer gemäß Umweltbericht
	Hohenangaben über NHN in Meter
	Zäune
	Parkplatzbezeichnung mit Anzahl der Stellplätze
	Maßangaben in Meter
	Leuchtwasserbaum 1 und 2 mit Schutzbereich
	Leuchtwasserbaum 3 und 4 Standortverlagerung entfallen!!!

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17

235/1	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen
	Gemarkungsgrenze zwischen Flur 2 und Flur 3
	Hohenangaben über NHN
	Zäune
	Gebäudebestand
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet Kiefernhain an der Strandstraße"
	Schnittlinie an der Strandstraße
	Anschluß an organisierte öffentliche Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV

I. Festsetzungen

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

WA / MA	Allgemeine Wohngebiete I bis 3	§ 4 BauNVO
SO 1.1 / SO 1.2 / SO 2	Sonstige besondere **SO 1.1-1.3** und **SO 2** Zweckbestimmung: Seniorenheim	§ 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 16 und 19 BauNVO
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 und 20 BauNVO
OK FF über NHN	Oberkante Fertigfußboden über NHN als Mindestmaß — § 16 und 18 BauNVO
GH über NHN	Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß — § 16 und 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

o	offene Bauweise
E	einzelstehende Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenzen
FD	

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Planstraßen) Zweckbestimmung:
P	parken
V	Verkehrsberuhigter Bereich
A	Aufstellfläche Müllgefäße
P	Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — **§ 9 (1) 12, 14 BauGB**

	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
BW	Biotrockenbeet
	Trafo-Station

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 9 (1) 13 BauGB**

	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet mit Leitungsrecht belastet
	Trinkwasser
	Abwasser
	Elektro Mittelspannung
	Telekom
	Gas Hochdruck
	Gas Niederdruck

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

	Grünflächen Zweckbestimmung:
P	parken
SPIELPLATZ	Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen:	Bäume mit Baumnummer gemäß Umweltbericht	

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung der Baugebiete — § 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung — § 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für die Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB
	Zweckbestimmung: LR / LSH Lärmpegelbereiche I bis IV
	Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Lärmeinwirkungen im Sinne der DIN 4109 und Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm erforderlich sind. LV.m. Hochwasserschutz — § 9 (5) 1 und (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind i.V.m. Belangen der Multimediaeignung — § 9 (5) 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 — § 9 (7) BauGB
	Grenze für die Ausübung von Jagdwaffen — § 9 (1) 9 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

235/12	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen
	Gebäudebestand
	zu beseitigende Gebäude
	bebaubare Fläche
	Stellerbahn / Betonplatten
	Rasengitter / Verbundpflaster
	zu fällende Bäume mit Baumnummer gemäß Umweltbericht
	Hohenangaben über NHN in Meter
	Zäune
	Parkplatzbezeichnung mit Anzahl der Stellplätze
	Maßangaben in Meter
	Leuchtwasserbaum 1 und 2 mit Schutzbereich
	Leuchtwasserbaum 3 und 4 Standortverlagerung entfallen!!!

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17

235/1	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen
	Gemarkungsgrenze zwischen Flur 2 und Flur 3
	Hohenangaben über NHN
	Zäune
	Gebäudebestand
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet Kiefernhain an der Strandstraße"
	Schnittlinie an der Strandstraße
	Anschluß an organisierte öffentliche Verkehrsflächen

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
Festgesetzt werden das Sondergebiete gem. Sondergebiet § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung: Seniorenzentrum und das Allgemeine Wohngebiet gem§ § 4 (1)und § 4 (3) BauNVO.

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

Die Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes gem§§ § 4 (1)und § 4 (3) BauNVO dient vorrangig der Bereitstellung von Wohnraum für den Bedarf des Plangebietes.

2. Eingeschränkte Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Beschränkung nicht zulässiger Nutzungen
Das Sondergebiet Sondergebiet § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung: Seniorenzentrum wird in die Ausgestaltung **SO 1.1 bis SO 1.3 und SO 2** gegliedert.

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

Anbauten und nicht zulässige Nutzungen
In den einzelnen Baugebieten sind folgende Anbauten und nicht zulässige Nutzungen:

(§ 1 (5) BauNVO)
Sondergebiet Sondergebiet § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung: Seniorenzentrum
Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen:
Ärzte, Apotheken und Einzelhandel (Medizinische), Betriebsgebäude mit untergeordneter Bedeutung, Anlagen für gesundheitliche und sozialen Zwecke und sportliche Zwecke und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und kleinen Betriebe, nicht störendes Gewerbe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1, 3, 5 BauNVO zur Errichtung von
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. sonstiger nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.
Des weiteren sind ausgeschlossen:
Die in Gebieten nach § 4 BauNVO (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § (3) BauNVO: 1. in 2. § (3) BauNVO: 1. in 2. § (3) BauNVO: 1. in 2.