SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16, für das Gebiet "Seniorenwohnpark 'Hanshäger Straße'"

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ erfolgt.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, _____
   Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
   ÖbVI
   Damgarten. Chaussee 40
   18311 Ribnitz-Damgarten

9. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ostseeheilbad Zingst, _____
   Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

    Ostseeheilbad Zingst, _____
    Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Ostseeheilbad Zingst, _____
    Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ ortsüblich 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr.16 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

    Ostseeheilbad Zingst, _____
    Der Bürgermeister

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ohne Normencharakter:

- 353 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Stellplatzbegrenzung
- 5,0 Bemaßung in m
- 0,00 Geländehöhe in m über HN (Bestand)

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Bebauung am „Müggenburger Weg"
- im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und den Campingplatz „Wellnesscamp Düne 6"
- im Süden durch den Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
- im Westen durch die „Hanshäger Straße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Seite 1748) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Gebiet „Seniorenwohnpark „Hanshäger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Damgartener Chaussee 40 / Haus I
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

vom: 28. Januar 2013

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P Private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- pr. Str. Private Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- p Öffentliche Grünfläche

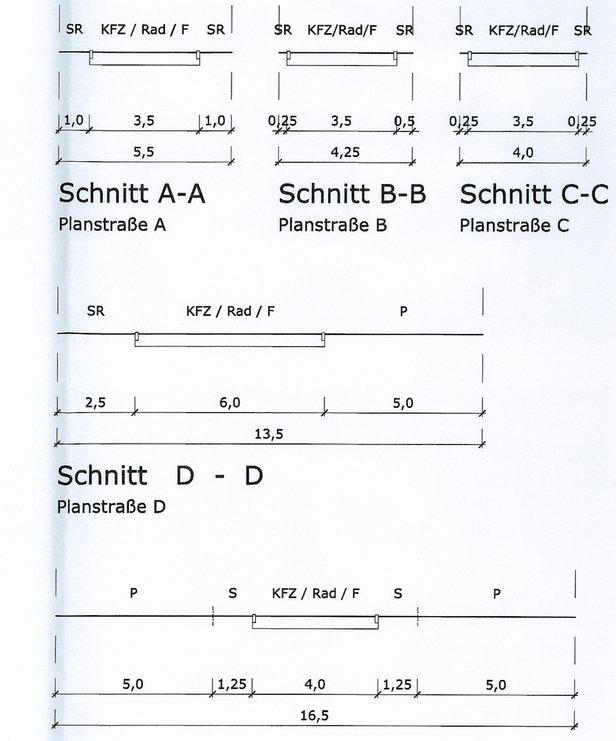
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen, temporär (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB II Lärmpegelbereich II (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R' w,res) von 30 dB)
- Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500

Regelprofil - M 1:100



Legende:

SR	Schotterrasen	R	Radweg
KFZ	Kraftfahrzeuge	F	Fußweg
P	Parken	S	Sicherheitsstreifen

Schnitt A-A
Planstraße A

Schnitt B-B
Planstraße B

Schnitt C-C
Planstraße C

Schnitt D - D
Planstraße D

Schnitt E - E
Planstraße E

6. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile der Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße R'w,res zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmmaße R'w,res der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB II	R'w,res = 30 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

7. Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

8. Bepflanzung § 9 I Nr.25 BauGB

Solitärbäume:

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Arten:

Blumeresche	lat. Fraxinus ornus
Feldahorn	lat. Acer campestre
Rotbuche	lat. Fagus sylvatica
Traubeneiche	lat. Quercus robur
Tilia cordata Mehlbeere	lat. Sorbus thuringiaca „Festigiata"
Vogelkirsche	lat. Prunus avium
Wild - Apfel	lat. Malus communis
Wild - Birne	lat. Pyrus communis

in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Im Baufeld 3 sind unabhängig von der Darstellung im Teil A zehn standortgerechte heimische Bäume der oben aufgeführten Arten und der Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzen:

Im Bereich der Baufelder 2, 3 und 5 sind auf einer Fläche von 30% der Grundstücksfreiflächen Heckenpflanzen (Qualität: Strauch, 60,0 bis 100,0 cm, zweimal verpflanzt) nach der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.
Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Gemeiner Schneeball	lat. Viburnum opulus
Hund - Rose	lat. Rosa canina
Dünen - Rose	lat. Rosa pimpinellifolia
Stechpalme	lat. Ilex aquifolium
Roter Hartriegel	lat. Cornus sanguinea
Flieder	lat. Syringa vulgaris
Geißblatt	lat. Lonicera caprifolium
Liguster	lat. Ligustrum vulgare
Wildjohannisbeere	lat. Ribes alpinum
Pfaffenhütchen	lat. Euonymus europaeus
Ginster	lat. Cytisus scoparius
Kornelkirsche	lat. Cornus mas
Weißdorn	lat. Crataegus monogyna

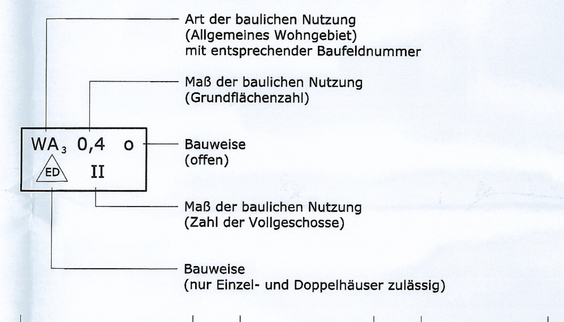
Für geschnittene Hecken:

Rotbuche	lat. Fagus sylvatica
Liguster	lat. Ligustrum vulgare
Weißdorn	lat. Crataegus monogyna

9. Kompensation § 9 Ia BauGB

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes" der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleichsdefizit innerhalb des Plangebietes.
Entsprechend sind auf dem südlich des Plangebietes angrenzenden Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstück 60/22) 95 Bäume als Allee (Arten und Qualität wie Solitärbäume innerhalb des Plangebietes) anzupflanzen.

Erklärung der Nutzungsschablone:



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig nach § 3 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude.
Zulässige Nutzungen (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nach § 3 Absatz 2 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 3 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
In den Baufeldern 2 und 3 sind nur Wohngebäude zulässig, in denen ausschließlich altengerechtes Wohnen / Seniorenwohnen (Wohnen von Personen als einem der Hauptmieter, welcher das 60. Lebensjahr vollendet hat oder sich ab dem 50. Lebensjahr im Status einer Erwerbsunfähigkeitsrente oder in einem vergleichbaren Status befindet) stattfinden kann (§ 9 Absatz 1 Nr.8 BauGB).
Zulässige Nutzungen (nicht störenden Handwerksbetriebe) nach § 4 Absatz 2 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 V Nr.1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Höhe der Gebäude : gilt für Baufeld: 1, 4 und 6
- Firsthöhe: 12,50 m

gilt für Baufeld: 2 und 3
- Firsthöhe: 9,50 m

gilt für Baufeld: 5
- Firsthöhe: 12,00 m

- Höhen als Höchstmaß.

- Bezugspunkt für Baufeld 1, 4 und 5 : 1,10 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 2, 3 und 6 : 1,00 m über HN

2.2 Garagen, Nebenanlagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baufluchtlinie zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.

3. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Sattel-, Walm- oder Pultdächer,
ausschließlich Dachziegeloptik,
Farbe: ausschließlich rot, rotbraun

gilt für Baufelder: 1, 4, 5 und 6
15 - 35° Dachneigung - Hauptdach

gilt für Baufelder: 2 und 3
10 - 45° Dachneigung - Hauptdach

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

4. Einfriedungen § 86 LBauO M/V

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

5. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB

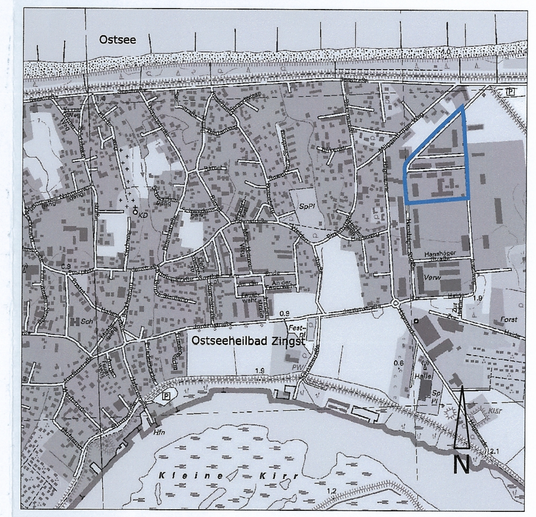
Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Um in den Baufeldern 2 bis 5 die Versickerung zu gewährleisten, sind zusätzlich zu den festgesetzten Versickerungsmulden gemäß Teil A weitere Versickerungsflächen zu schaffen. Für die Baufelder 2 und 3 ist eine Fläche von mindestens 215,0m² sowie für die Baufelder 4 und 5 von mindestens 276,0 m² vorzusehen.

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über den Bebauungsplan Nr.16 für das Gebiet „Seniorenwohnpark „Hanshäger Straße"

Bearbeitungsstand: 07. Mai 2015
geändert:



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst, Flur 5

Flurstück: 60/112, 60/114, 60/124, 60/127, 60/133, 60/134, 60/137, 60/139, 60/140, 60/144, 60/148, 60/153, 60/154, 352, 353, 354

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau