Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „ Martha - Müller - Grählert - Siedlung “

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.1994 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündigungsblatt " Zingster Strandbote " am 01.11.1994 erfolgt.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau - GB ist am 17.11.05 durchgeführt worden./Auf Beschluß der Ge - vertretung vom ......-...... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.05 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.06 bis zum 07.02.06 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.12.05 im amtlichen Verkündigungsblatt " Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B - Planes am 21.11.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob folgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (AKL) im Maßstab 1 : 1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 1250 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz - Damgarten, den 28.3.06 ... Öffentl. best. Vermess.-Ing. U. Zeh

8. Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ....-........bis zum ....-........ während folgender Zeiten (Tage,Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ....-........ im amtlichen Verkündigungsblatt " Zingster Strandbote " bekanntgemacht worden.
   oder:
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Bau - GB Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

10. Die Geltendmachung im Genehmigungsverfahren von Rechtsverletzungen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ....-........ AZ. ....-........ mit Hinweisen Nebenbestimmungen erteilt.
    Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ....erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ........-........AZ.........-........ bestätigt.

    Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.03.06 gebilligt.

    Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

12. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung Nr 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text B), wird hiermit ausgefertigt.

    Seeheilbad Zingst, den 12.04.06 ... Der Bürgermeister

13. Der Beschluß der vorhabenbezogennen Bebauungsplansatzung Nr. 20 durch die Gemeinde 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 am 13.04.06 im amtlichen Verkündigungsblatt „Zingster Strandbote“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist mit Ablauf des 13.04.06 in Kraft getreten.

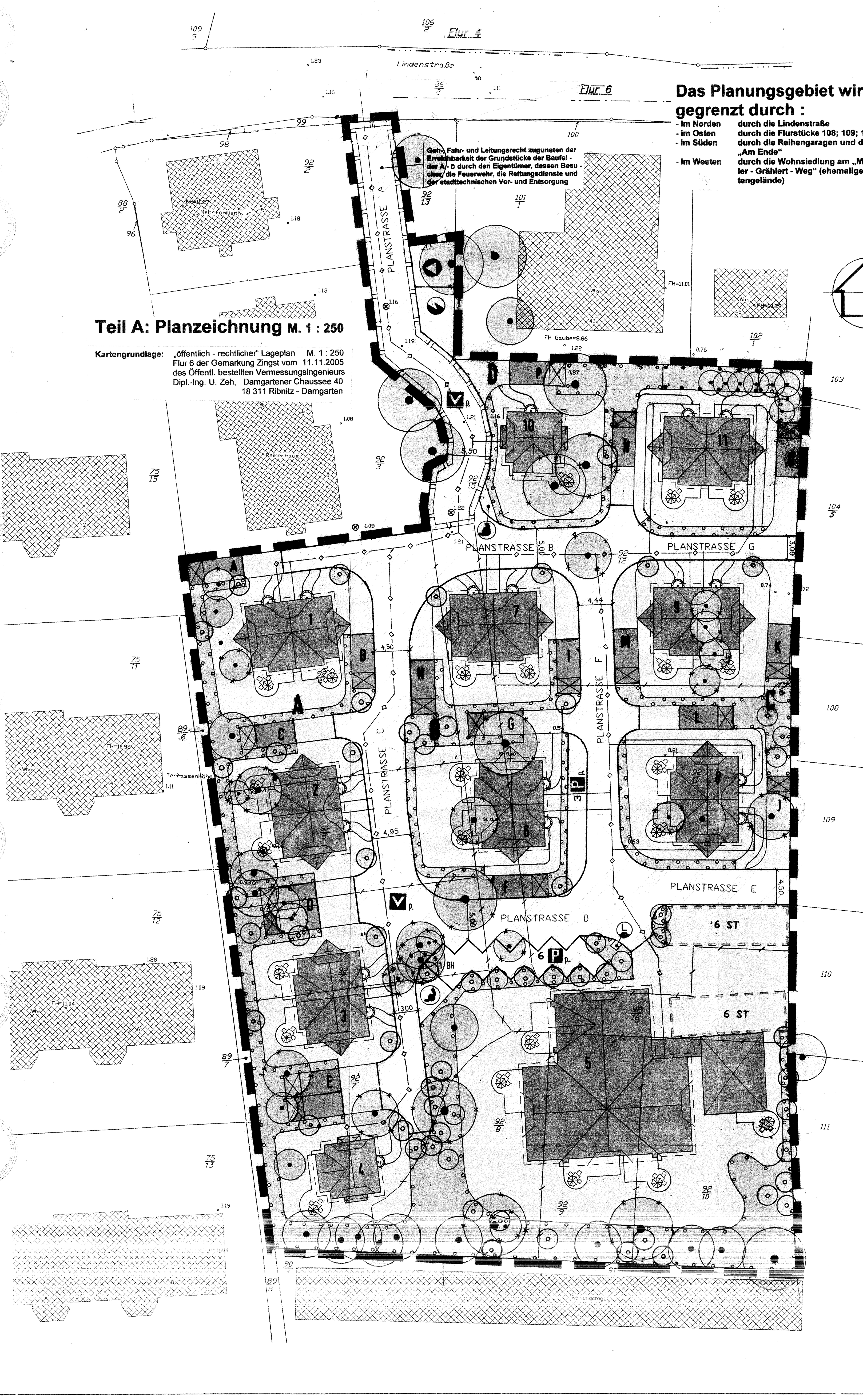
    Seeheilbad Zingst, den 18.04.2006 ... Der Bürgermeister

Hinweise zur Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflegein 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 250

Kartengrundlage: „öffentlich - rechtlicher“ Lageplan M. 1 : 250 Flur 6 der Gemarkung Zingst vom 11.11.2005 des Öffentl. bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. U. Zeh, Damgartener Chaussee 40 18 311 Ribnitz - Damgarten



Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch :

- im Norden durch die Lindenstraße
- im Osten durch die Flurstücke 108; 109; 110 und 111
- im Süden durch die Reihengaragen und die Strasse „Am Ende“ und
- im Westen durch die Wohnsiedlung am „Martha - Müller - Grählert - Weg“ (ehemaliges Kindergartengelände)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 86 der Landerbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVO Bl. M - V) S. 60 wird nach der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für das Vorhabe „Martha - Müller - Grählert - Siedlung“, eingegrenzt im Norden durch die Lindenstraße, im Osten durch die Flurstücke 108; 109, 110 und 111, im Süden durch die Reihengaragen und die Strasse „Am Ende“ und im Westen durch die Wohnsiedlung am „Martha - Müller - Grählert - Weg“ (ehemaliges Kindergartengelände), bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung nach § 12 (3) BauGB:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes sind folgende Gebäude mit folgenden Funktionen zulässig.

1.1 Baufeld A
- 3 Gebäude des Gebäudetyps 1 mit jeweils 2 Ferienwohnungen pro Gebäudetyp und 5 Betten pro Ferienwohnung (Nr. 1 - 3)
- 1 Gebäude des Gebäudetyps 2 mit 1 Ferienwohnung und 5 Betten pro Ferienwohnung (Nr. 4)
- 1 Gebäude des Gebäudetyps 3 mit 10 Ferienwohnungen und 2 Betten pro Ferienwohnung, 1 Ferienwohnung mit 4 Betten und einem angebautem Gebäudeteil als Sauna (Nr. 5)
- 3 Einzelcarport mit abgeteiltem Abstellraum (Nr. A - C)
- 2 Doppelcarports mit abgeteilten Abstellraum (Nr. D und E)

1.2 Baufeld B und C
- 4 Gebäude des Gebäudetyps 1 mit jeweils 2 Ferienwohnungen pro Gebäudetyp und 5 Betten pro Ferienwohnung (Nr. 6 - 9)
- 8 Einzelcarports mit abgeteiltem Abstellraum (Nr. F - M)

1.5 Baufeld D
- 1 Gebäude des Gebäudetyps 1 mit 2 Ferienwohnungen und 5 Betten pro Ferienwohnung (Nr. 11)
- 1 Gebäude des Gebäudetyps 2 mit 1 Ferienwohnung und 5 Betten pro Ferienwohnung (Nr. 10)
- 3 Einzelcarport mit abgeteiltem Abstellraum (N - P)

2. Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 86 LBauO M - V)

2.1 Gebäude der Typen 1, 2 und 3
- Dachform: steilgeneigtes Satteldach mit Krüppelwalmen und Dachgaupen
- Dachhaut: Naturrohr
- Außenwände: geputzt, Farbe hell getönt
- Sockel: Klinker mit antrazithfarbenem Farbton
- Für die untergeordnete Anbauten wie Erker, Windfänge und Giebelbauwerke und den Saunaanbau sind andere harte Dacheindeckungen und Dachneigungen möglich.

2.2 Carports
- Dachform: flach eingedeckt
- Farbgestaltung: lichtgrau

3. Höhenlagen der Erdgeschoßfußböden:
Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der festgesetzten Gebäudetypen werden mit 1,36 m HN und die der Carports mit 1,27 m HN festgesetzt.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren , befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.
- Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur im Rahmen der fest gesetzten Grundflächen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.
- Private Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag (mind. 15% Fugenanteil pro m^2) ausgeführt werden.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25b BauGB
- Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten.
- In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützten.
- Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für die zu entfernenden Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst vorzunehmen.
- Für die im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume erfolgt eine Ersatzpflanzung gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Folgende Baumarten in der Qualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv, sind zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus communis `Been Hin´), Rotdorn (Crataegus laevigata `Pauls`Scarlett`), Blumenesche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba).

4.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen
Begrenzung der Versiegelung
Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB
- Die Fahrbahn der Anliegerstraße, die Stell - und Parkplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (mind. Fugenanteil 15% pro m^2) auszuführen. Das anfallenden Oberflächenwasser wird unter der Straße in einem Rigolensystem aufgenommen.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB
- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen,
- Im Bereich der Gehölzflächen werden den Angaben im Plan entsprechend 63 Bäume (Qualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv) gepflanzt
- Für die Bepflanzung der Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:
  + Bäume (Qualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv): Feldahorn (Acer campestre),), Vogelkirsche (Pru nus avium), Wildbirne (Pyrus communis `Been Hin´), Rotdorn (Crataegus laevigata `Pauls`Scarlett`), Blumenesche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba).
  + Sträucher (Qualität Str., 60 - 100 cm, 2xv, 2 Stk pro m^2): Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Dünenrose (Rosa pimpinellifolia), Stechpalme (Ilex aquifolia), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder (Syringa vulgaris). Echtes Geisblatt (Lonicera caprifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Wildjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Ginster (Cytisus scoparius), Kornelkirsche (Cornus mas), Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität Sträucher, 2xv, 60 - 100 cm, 5 Stk. pro m^2, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt. Folgende Arten sind zu verwenden: Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus momogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Zur Begrünung von Carports sind folgende Arten zu verwenden: Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldrebe (Clematis vitalba), Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix)
- In Gemeindegebiet von Zingst entlang der Jordanstraße und der Weidenstraße sind insgesamt 60 Alleebäume (Qualität Hochstamm, STU 16 - 18 cm, 3xv) als Kompensationsmaßnahme zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden: Silberweide (Salix alba), Stieleiche (Quercus robur)

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung:

5.1.1 Öffentliche Erschließungsstraßen
Die Wohnstraße erhält ihre Anbindung an die Lindenstraße. Die Lage und Ausführung der Regelquerschnitte sichern, daß die Gebäude fahrtechnisch und fußläufig erreichbar sind.

5.1.2 Innere Erschließungsstraße
Die innere Erschließungsstraße erhält Rasenfugenpflaster oder Pflaster mit offenen Fugen.

5.1.3 Verkehrsberuhigter Bereich
Die innere Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich fest gesetzt. Er wird entsprechend dieser Anforderung nach den geltenden Richtlinien (u. a. mit Aufpflasterungen) ausgebaut.

5.1.4 Verkehrszeichen
An der Einmündung der Planstraße A in die Lindenstraße wird das Verkehrszeichen VZ 206 - Halt ! Vorfahrt gewähren ! - in Verbindung mit VZ 326 - 40 - Ende der verkehrsberuhigten Zone - und zusätzlich in der Lindenstraße das Verkehrszeichen VZ 301 - Vorfahrt - aufgestellt.

Hier Fortsetzung des Teil B - Text -

6.2. Stadttechnische Erschließung:

6.2.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt von der Lindenstrasse aus über eine Versorgungsleitung DN 100.

6.2.2 Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung wird über die Wasserversorgungsleitung in der Lindenstraße (vorh. DN 150) und die Anordnung eines Oberflurhydranten nach Arbeitsblatt W 405 DVGW gesichert.
Im Kreuzungspunkt der Planstraßen D, E und F wird ein Oberflurhydrant mit entsprechend großer Löschwasserkapazität realisiert.

6.2.3 Schmutzwasserkanalisation
Die Ableitung der Abwässer geschieht über einen Schmutzwasserkanal DN 150 mit Anschluß an das öffentliche Netz (DN 200).

6.2.4 Regenentwässerung
Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und Stell - und Parkplätze wird unterirdisch versickert. Zusätzlich wird eine unterirdische Rigolenversickerung (NW 200) vorgesehen.

6.2.5 Straßenbeleuchtung
Es werden 5 Straßenlampen im privaten Straßenraum angeordnet und über ein Kabel NYY- J 5 x 10 mm^2 versorgt.

6.2.6 Abfallentsorgung
Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern durchgeführt.

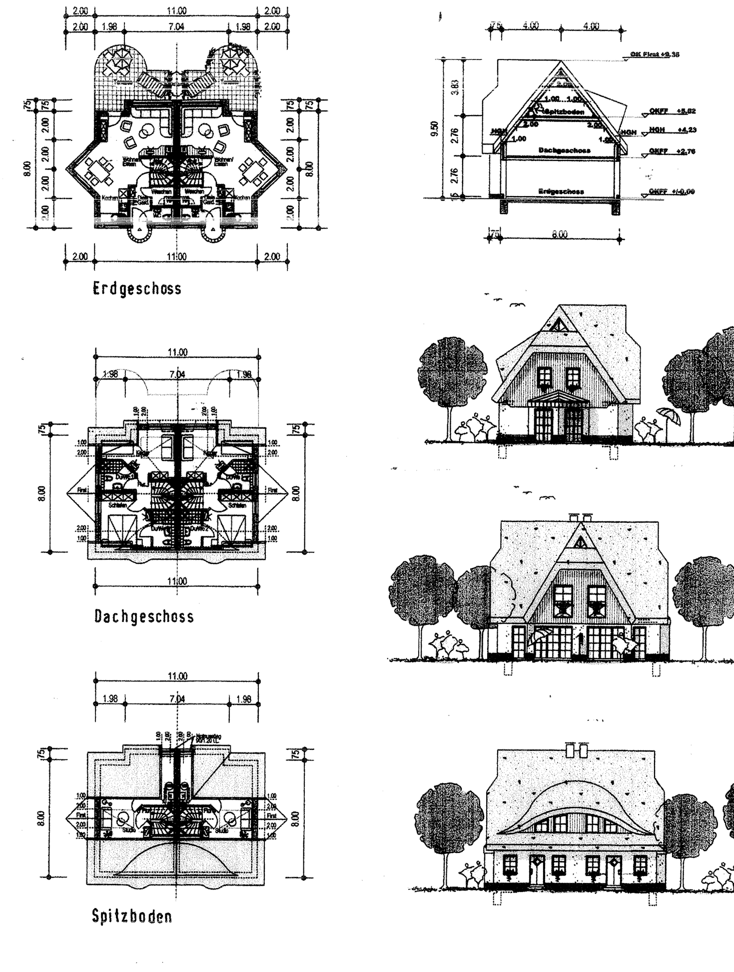
6.2.7 Gasversorgung
Die Versorgungsleitung DN 80 wird von der Lindenstraße in der inneren Erschließungsstrasse verlegt.

6.2.8 Versorgung mit Elektroenergie
Die Hauptleitung mit einer Abmessung NAYY - J 4 x 150 sichert von der vorhandenen Transformatorenstation die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie.

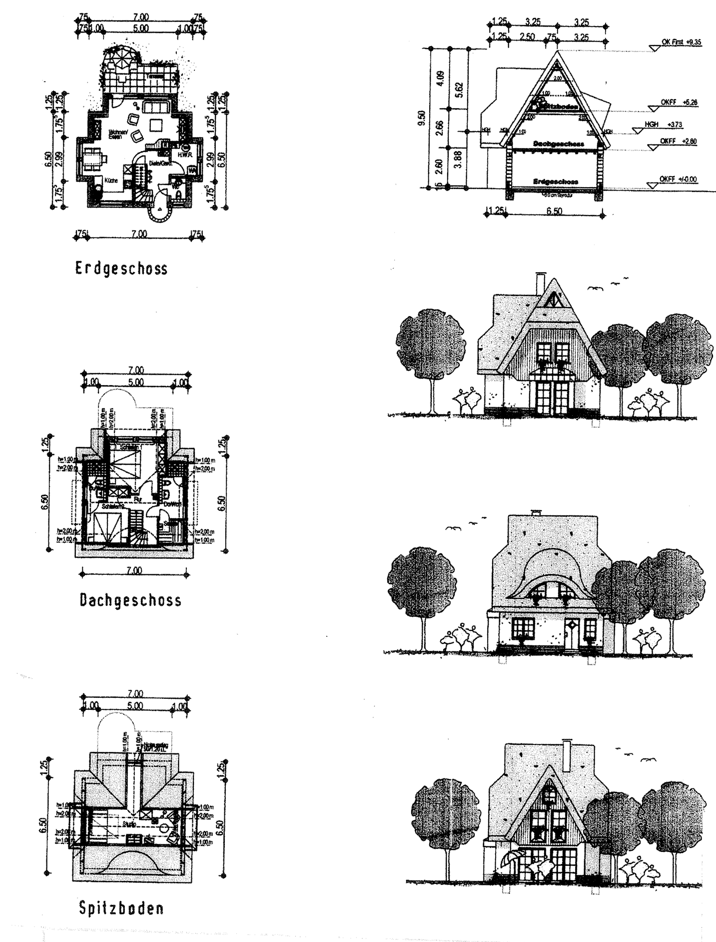
6.2.9 Fernmeldetechnische Versorgung
Die Versorgungsleitung wird durch den Versorger Telekom gesichert.

6.2.10 TV - Erschließung
Die fernmeldetechnische Versorgung wird über ein Koaxial - Kabel 75 OHM und eine SAT - Anlage mit Unterverteilung gesichert.

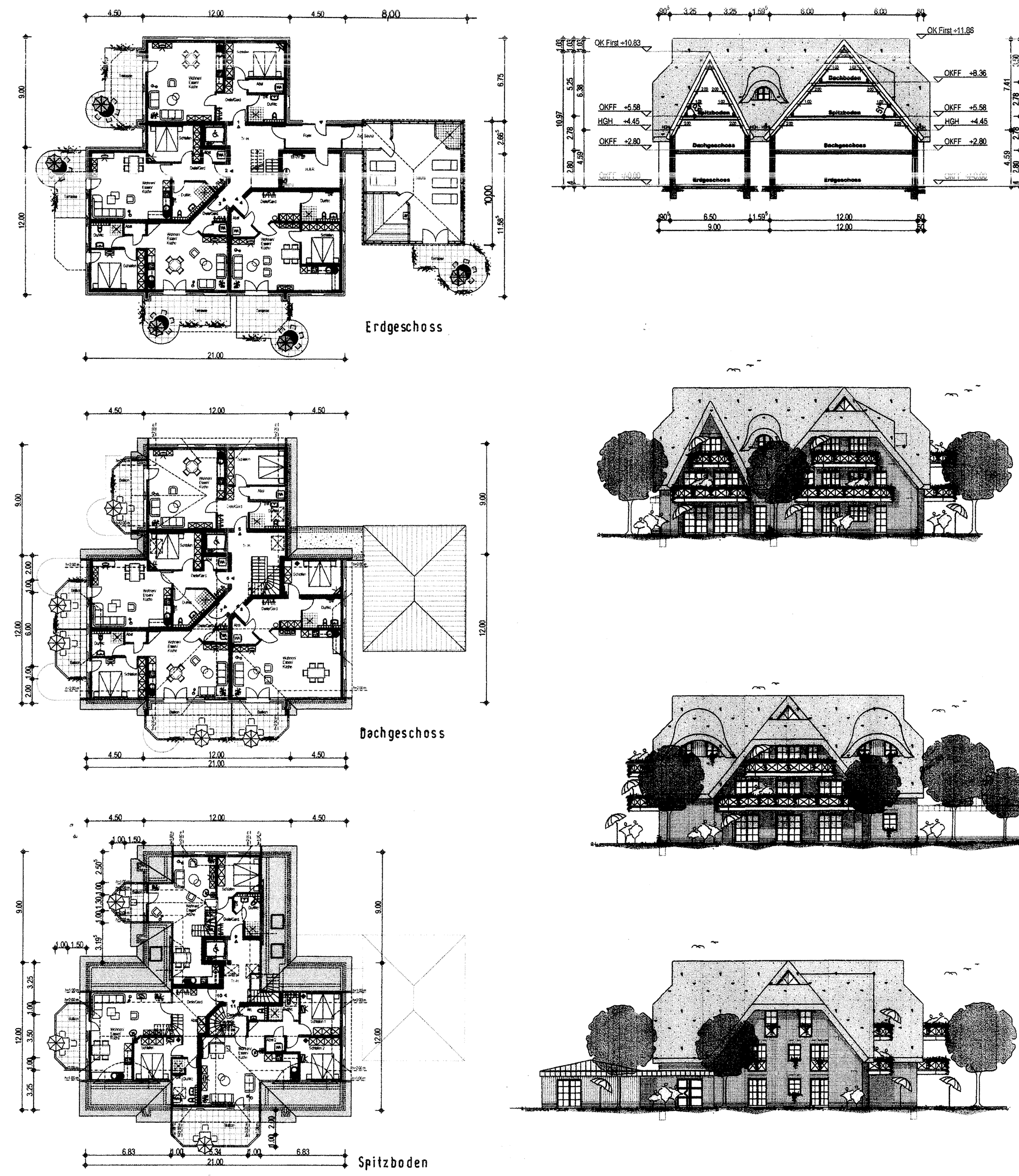
Gebäudetyp 1



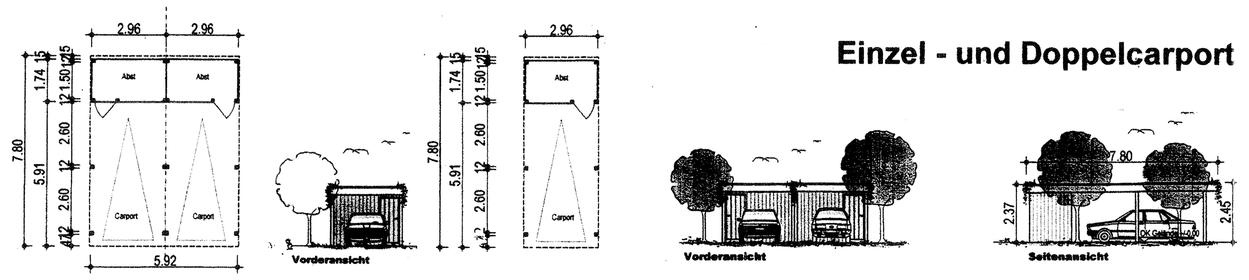
Gebäudetyp 2



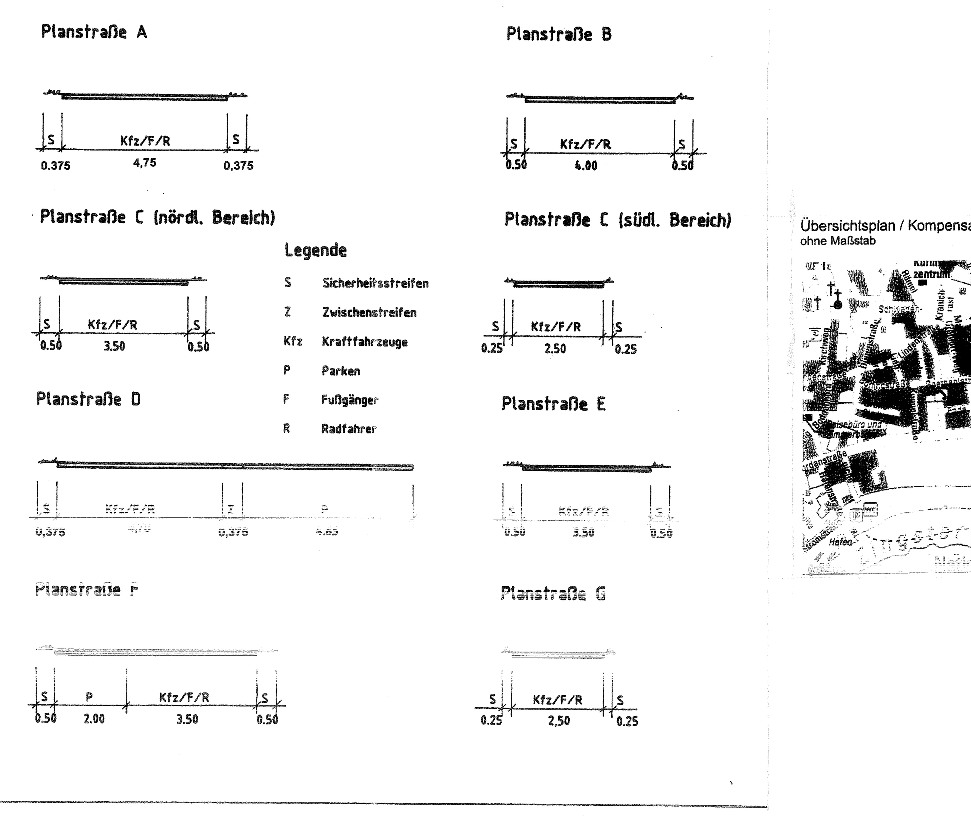
Gebäudetyp 3



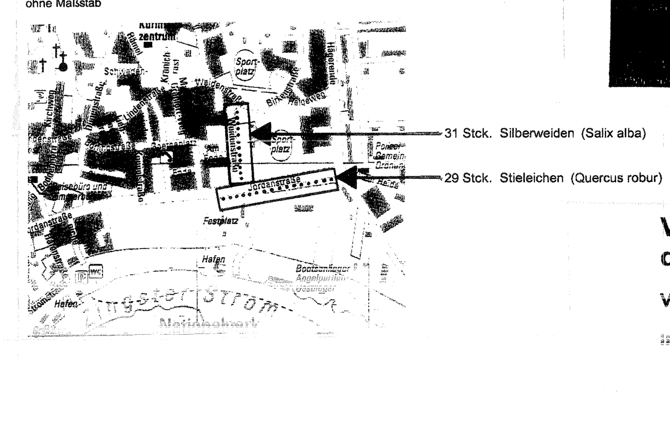
Einzel - und Doppelcarport



Regelprofile der Erschließungsstraßen



Übersichtsplan / Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet von Zingst
ohne Maßstab



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20	§ 9 (7) BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
hier: Zweckbestimmung Parkplatz	
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
unterirdische Hauptversorgungsleitungen Elt, Wasser, Telekom., Abwasser, Gas	§ 9 (1) 13 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung hier Zweckbindung:	§ 9 (1) 12 BauGB
Löschwasser	
Elektrizität	
Television	
Abfall	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier Zweckbestimmung :	§ 9 (1) 4 BauGB
6 ST Stellplätze mit der Angabe der Stückzahl	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauBG

2. ohne Normencharakter

A	Bezeichnung eines Baufeldes
	neu zu errichtende Gebäude
	Carport
	Doppelcarport
1	Nummer des zu errichtenden Gebäudes
A	Nummer des zu errichtenden Carports
4,00	Maßlinie mit Angabe von Metern
92/7	Nummer eines Flurstückes
	Flurstücksgrenze
	zu beseitigende Flurstücksgrenze
	zu beseitigender Baum
	Entwässerungsschacht
	Terrasse
	Eingangspodest
p.	privat
1 BH	Behindertenparkplatz mit Angabe der Anzahl
1.23	Höhenpunkt mit Angabe der Höhe auf HN

Übersichtsplan Maßstab 1 : 15 000

A.Kuhn Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Vorhaben : „ Martha - Müller - Grählert - Siedlung “

Investor und Vorhabenträger: Gormann / Grabusch Projektmanagement GmbH Lindhorststraße 140 46 242 Bottrop

Gemarkung : Zingst, Flur 6

Seeheilbad Zingst, den 20.02.2006

Architekt Willi Schön, Dipl.- Ing. + Im Kloster 11 + 18 311 Ribnitz - Damgarten + Tel. 03821 / 4321