Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48
„ Bau eines Seniorenpflegeheimes “

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vertretung vom 04.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt " Zingster Strandbote " am 17.08.2001 erfolgt.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2001 Der Bürgermeister

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

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2001 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.09.2001 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen worden.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2001 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2001 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch in Hinblick auf § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 1, Satz 1, Halbsatz 1 BauGB, aufgefordert worden.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2001 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2002 nach der Unterrichtung und der Erörterung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.48 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2002 Der Bürgermeister

6. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.10.2002 bis zum 08.11.2002 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen – während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.48 unberücksichtigt bleiben können, am 01.10.2002 im amtlichen Verkündungsblatt " Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003 Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2001 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B - Planes am 24.07.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur gegen Belege, die die rechtsverbindliche Fortführung (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem unsrc. Maßstab 1:250 abgeleitet) bilden, liegt keine Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz - Damgarten, den 6.8.2003
Öff. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Zeh, Tönnitz - Damgarten

9. Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 03.07.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003 Der Bürgermeister

10. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt worden. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48, 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) nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen sind erneut eingeholt worden. Dabei ist bestimmt worden, daß Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 unberücksichtigt bleiben können, am ..... im amtlichen Verkündungsblatt " Zingster Strandbote " bekanntgemacht worden.
oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB Satz 4 durchgeführt.

Seeheilbad Zingst, den ..... Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.01.2004 nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.01.2004 gebilligt.

Seeheilbad Zingst, den 04.03.2004 Der Bürgermeister

12. Die Geltendmachung im Genehmigungsverfahren von Rechtsverletzungen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit Hinweis ..... und 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 ..... Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung Nr 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text B), wird hiermit ausgefertigt.

Seeheilbad Zingst, den 04.03.2004 Der Bürgermeister

14. Der Beschluß der Bebauungsplansatzung Nr. 48 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 07.03.2005 im amtlichen Verkündungsblatt " 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 wieter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 ist mit Ablauf des 07.03.2005 in Kraft getreten.

Seeheilbad Zingst, den 10.03.2005 Der Bürgermeister

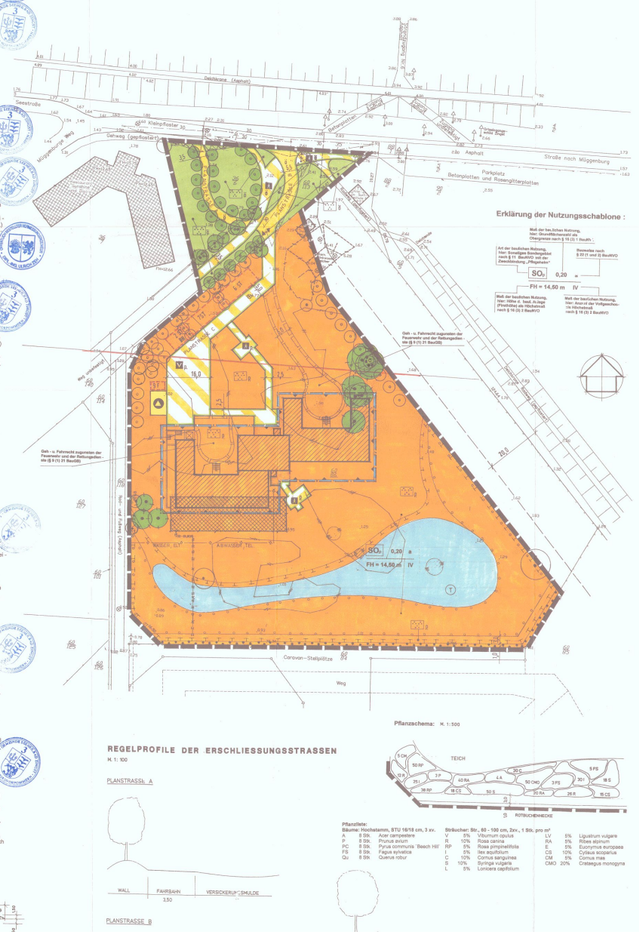
Hinweis zur Bodendenkmalpflege:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (zuletzt geändert am 22.11.2001 (GSchG M - V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten 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 nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das Planungsgebiet wird einge - grenzt durch :

- **im Norden** durch den Müggenburger Weg, die Grünanlage hin - ter der „Ostseeresidenz“ und die Straße der ehe - maligen Armeeeingangschaft im Flurstück 60/113
- **im Osten** durch den Riegeldeich an der „Alte Straminske“ mit dem Rad - Wanderweg und landwirtschaftlich ge - nutzten Flächen
- **im Süden** durch den Caravan - und Campingplatz „Camp Dü - ne 06“
- **im Westen** durch den Geh- / Radweg auf dem Flurstück 60/118 bzw. das an diesem Weg anliegende Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38

Teil A : Planzeichnung M. 1 : 500

Kartengrundlage : Bestands- und Höhenplan (HN) M. : 1 : 500
Flur 5, Fl.-St. 60/86 der Gemarkung Zingst vom 15.08.2006 des Öffentlich bestellten Vermessungs ing. Dipl.- Ing. U. Zeh, 18 311 Ribnitz - Damgarten



REGELPROFILE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

M. 1: 100

Pflanzschema: M. 1:500

Pflanzliste:
Bäume: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3 xv.
A Bi Betula pendula
P Pa Prunus avium
PC Sb Pyrus communis ' Beech Hill'
FS Bi Fagus sylvatica
Qu Bi Quercus robur

Sträucher: Str., 60 - 100 cm, 2xv., 1 Stk. pro m²
Ro 10% Rosa canina
Rp 5% Rosa pimpinellifolia
C 10% Cornus sanguinea
B 10% Syringa vulgaris
L 5% Lonicera caprifolium
R 5% Rosa rubiginosa
E 5% Euonymus europaea
CS 10% Cytisus scoparius
CM 5% Cornus mas
CMO 20% Crataegus monogyna
I 5% Ilex aquifolium
Lv 5% Ligustrum vulgare

Teil B - Text -

1. **Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 und 11 BauNVO:
Zulässig sind Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Senio - Zulässig sind Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Senioren entsprechend nebenstehender Gebäudeausweisungen und die zugehörigen Funktionsflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 16 (5) und 18 (1) BauNVO:
- Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen wird 1,115 m über HN festgesetzt.
- Zusätzlich zu den vier obenliegenden Vollgeschossen ist ein Keller - geschoss mit max. 1 200 m² Grundfläche zulässig.

1.3 Bauweise nach § 22 BauNVO:
Innerhalb der bebaubaren Fläche mit der festgesetzten abweichen - den Bauweise (a) sind Hausgruppen über 50 m in der Länge und Breite zulässig.

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) nach § 9 (1) 10 BauGB:
- In den Bereichen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sicht - dreiecke), sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht zulässig.

1.5 Höhenlagen der Endgeschoßfußbboden:
Die Oberkante der Endgeschoßfußbodens des geplanten Gebäu - des wird mit 1,115 m HN festgesetzt.

1.6 Immissionsschutz nach § 9 (1) 24 BauGB:
Zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen sind nach DIN 4109:
- Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohnräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm - Maß von > 30 dB
- Gebäudeseiten und Dachflächen von Bettenräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm - Maß von > 35 dB zu realisieren.

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

1.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist.
- Abfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wasserflaechten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

1.5.2 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 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
- Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für die entfernenden Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Ge - hölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vorzunehmen.
- Vor der Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist ein entsprechender Antrag unter Angabe von Standort, Art, Umfang der Bäume und Zustand bei der Unteren Naturschutzbehörde zustellen.

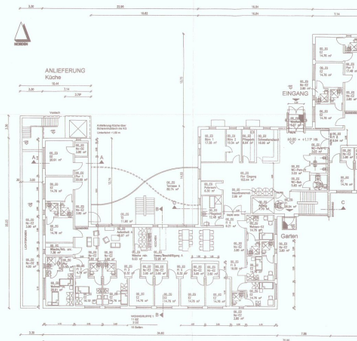
1.5.3 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen
Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen ft. Planzeichnung dürfen versiegelt ausgebaut werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Vegetationsmul - den versickert. Feuerwehrzufahrten/Aufstellflächen sind in Schotter - rasen auszuführen.

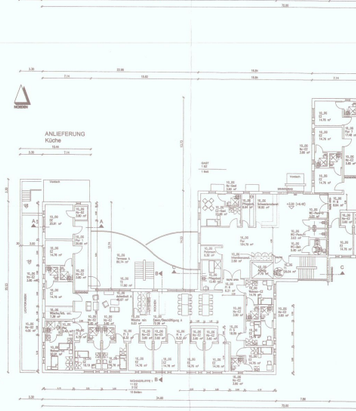
1.5.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB
- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bun - des Deutscher Baumschulen“ entsprechen.
- Es ist nach Pflanzliste und Pflanzschema zu pflanzen.
- Für die im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume (17 Stk) erfolgt eine Ersatzpflanzung (38 Stk) mit Linden (Ti - ia cordata, Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv.) gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst innerhalb des Geltungsbereiches.
- Zur südlichen Abgrenzung sind mehrreihige Heckenpflanzungen mit mit Überhältern auf 2 000 m² zusammenhängender Fläche zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden.
Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv.: 8 Stk. Feldahorn (Acer campestere), 8 Stk. Vogelkirsche (Prunus avium), 8 Stk. Wildbirne (Pyrus communis ' Beech Hill'), 8 Stk Rotbuche (Fagus sylvatica), 8 Stk. Stieleiche (Querus robur)
Sträucher: (Qualität: Str., 60 - 100 cm, 2xv., 1 Stk. pro m²): 5% Schneeball (Viburnum opulus), 10% Hundsrose (Rosa canina), 5% Dünenrose (Rosa pimpinellifolia), 5% Stechpalme (Ilex aquifolium), 10% Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), 10% Flieder (Syringa vulgaris), 5% Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), 5% Liguster (ligustrum vulgare), 5% Wildschenkrosebere (Rosen alpinum), 5% Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), 10% Ginster (Cytisus scparius), 5% Kornelkirsche (Cornus mas), 20% Weissdorn (Crataegus monogyna).
- Die ausgewiesenen Flächen sind als Teich zur Aufnahme des Oberflächenwassers anzulegen. Der Teich ist naturnah unter Beachtung der allgemeingültigen Gestaltungsgrundsätze (Uferprofilierung, Flachwasserzonen, Bepflanzung usw.) herzustellen.
- Dabei ist die Gesamtfläche von 1 500 m² einzuhalten.

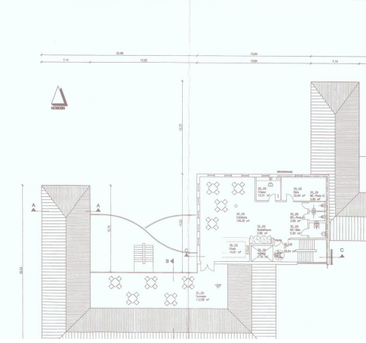
2. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier:
§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern
- Dachform: flachgeneigtes Satteldach und Flachdach
- Dachhaut: Ziegel, Farbe: antrazith.
- Außenwände: Verblendmauerwerk, Farbe: rotbunt ,helle Putzflächen
- Sockel: Verblendmauerwerk, Farbe: rotbunt
- Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

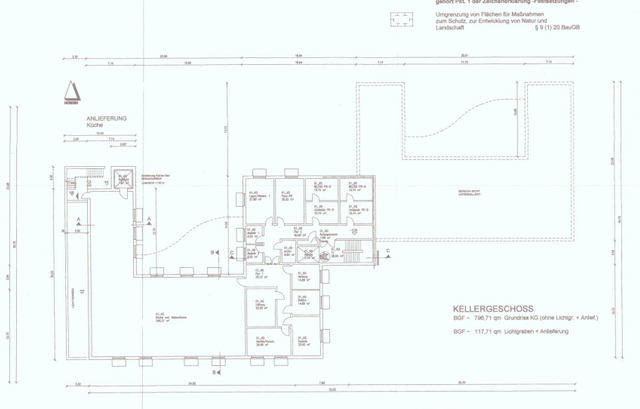
3. Erschließung
3.1 Verkehrserschließung
- Verkehrsführung - kommunale Erschließungsstraßen
Die neu geordnete Verkehrslösung im Bereich der Straße nach Müggenburg sichert die Befahrbarkeit entsprechend den geltenden Vorschriften und Richtlinien. Die Planstraße A erhält eine Oberfläche aus Bitumen, Die Planstraße B wird in Betonpflaster ausgeführt. Die geplanten Trassen der Fuß - und Radwege binden an vorhandene an. Sie werden in kleinformatigem Pflaster hergestellt.
- Innere Erschließungsstraße
Die Erschließungsstraße aus Betonpflaster und ihre Anbindung an die kommunale Strasse sichern, dass die Gebäude und Nebenanlagen fahrtechnisch und fußläufig erreicht werden können.
- Ruhender Verkehr - Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze und ihre Abmessung entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst. Ihre Oberfläche werden aus Betonpflaster hergestellt.
- Die Feuerwehrzufahrt wird als Rasenschotter hergestellt.

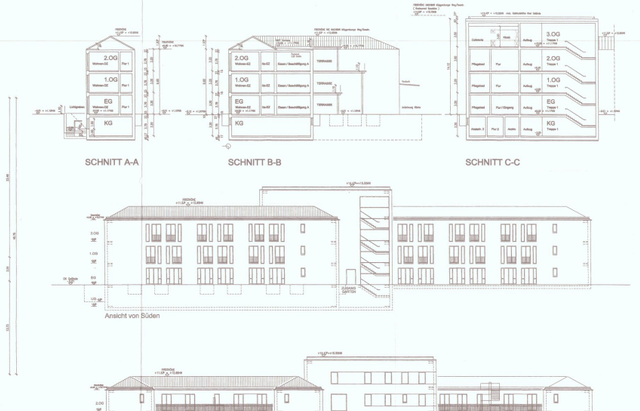
3.2 Stadttechnische Ver - und Entsorgung
- Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung wird über einen Oberflurhydranten (Hydrant Nr. 29006 des grafischen Informationssystems der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland Ribnitz - Damgarten) gesichert.
- Versorgung mit Trinkwasser und Gas
Von der im westlich zum Gebäude verlaufenden Rad - und Fußweg befindlichen Versorgungsleitungen werden die Gasleitung in DN 50 und die Trinkwasserleitung in DN 50 zum Hausanschlussraum geführt.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Über ein für ca. 95 Anschlüssen zu verlegendes Kabel vom An - schlusspunkt in der Hansihäger Straße zum Hausanschlussraum wird die fernmeldetechnische Versorgung gesichert.
- TV - Erschließung
Es erfolgt eine separate SAT - Versorgung mit Kanalaufbereitung.
- Versorgung mit Elektroenergie
Einspeisung v. Elektroenergie erfolgt aus dem Netz der E.ON e dis AG, Anschlusspkt. in der Hansihäger Straße mit Erdkabel NAYY-J 150 mm².
- Aussenbeleuchtung
Aussenbeleuchtung der Zufahrten und Parkflächen erfolgt mittels nach oben abgeschirmter Mastansatzleuchten (NA 50/70 W, LPH ca. 3,5 m).
- Schmutzwasserentsorgung
Im westlich zum Gebäude laufenden Fuß - und Radweg befindet sich der Anschlusspunkt an die Entsorgungsleitung des öffentlichen Abwas - sernetzes. Die Grundleitungen werden in der Außenlage zusammengeführt.

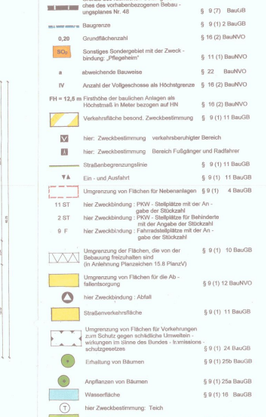












1. zeichenerklärung nach PlanV

	Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48	§ 9 (7) BauGB
WA1 WA2 WA3 WA4	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
0,20 SO$_{0,2}$	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung „Pflegeheim“	§ 11 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
IV	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
FH = 12,8 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen auf HN	§ 16 (2) BauNVO
	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
V	hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
R	hier: Zweckbestimmung Bereich Fußgänger und Radfahrer	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
TA	Ein - und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
1 I ST	hier Zweckbildung : PKW - Stellplätze mit der Angabe der Stückzahl	
2 ST	hier Zweckbildung : PKW - Stellplätze für Behinderte mit der Angabe der Stückzahl	
9 F	hier Zweckbildung : Fahrradstellplätze mit der Angabe der Stückzahl	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (in Anlehnung Planzeichen 15.8 PlanzV)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 12 BauNVO
	hier Zweckbildung : Abfall	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes. - Immissions schutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
T	hier Zweckbestimmung : Teich	
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	hier Zweckbestimmung : Parkanlage	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
	unterird. Hauptversorgungsleitung mit der Angabe der Medien	§ 9 (1) 13 BauGB

2. ohne Normencharakter

	neu zu errichtendes Gebäude
	abzubrechendes Gebäude
	abzubrechende unterirdischer Trinkwasserspeicher
	abzubrechende Betonstraße
	abzubrechender Schaltschrank
	abzubrechender unterirdischer Schacht
	Maßlinie mit Angabe von Metern
	Sichtdreieck mit der Angabe der Schenkellänge in Metern
60 80	Nummer eines Flurstückes
	Flurstücksgrenze
	zu beseitigende Flurstücksgrenze
	zu beseitigender Baum
0	Windrich
p.	privat
1.00	Höhenpunkt bezogen auf HN
	abzubrechende Rohrleitung
	zu beseitigende Holz - bzw. Schutthaufen
	zu beseitigenden Bodenaushub

3. nachrichtliche Übernahme

	Begrenzung des 200 m - Gewässerschutzbereiches	§ 19 LNATG M - V
	Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone)	§ 89 LWAG

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 48
der Gemeinde Seeheilbad Zingst
„Bau eines Seniorenpflegeheimes“