SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53, für den Bereich "Touristik - Zentrum Zingst" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 01.08.2014 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 06.10.2014 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2014 nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 2BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2014 bis zum 28.11.2014 während folgender Zeiten

   - montags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - dienstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
   - mittwochs 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - donnerstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - freitags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr

   in der Gemeindeverwaltung Zingst, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.53 unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht worden.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2015 einen teilweise veränderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), zur erneuten öffentlichen Auslegung (Teilauflage) gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt und den Entwurf der teilweise veränderten Begründung gebilligt.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des teilweise veränderten Bebauungsplanes Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der teilweise veränderten Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten

   - montags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - dienstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
   - mittwochs 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - donnerstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - freitags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr

   in der Gemeindeverwaltung Zingst, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 4a III BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr.53 unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht worden.

   Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

9. 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 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Stralsund, _____ Siegel _____ Landkreis Vorpommern - Rügen Fachdienst Kataster und Vermessung

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am _____ von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom _____ gebilligt.

    Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr.53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.53 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 _____ im „Zingster Strandboten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen.
    Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

    Zingst, _____ Siegel _____ Der Bürgermeister

2. ohne Normencharakter:

- 240/13 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Nutzungsgrenze
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- 5,0 Bemaßung in m

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die Gemeindestraße „Inselweg"
- Im Osten durch die Gemeindestraße „Zur Heide" sowie durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Zur Heide"
- Im Süden durch die Grundstücke „Boddenweg 4 bis 16"
- Im Westen durch die Gemeindestraße „Boddenweg"

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für den Bereich „Touristik-Zentrum Zingst", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

vom: 19. Mai 2014

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Hotel
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. 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)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Einfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. 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)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche mit Minigolf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ö Grünfläche, öffentlich
p Grünfläche, privat

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
RT Regenwasserteich

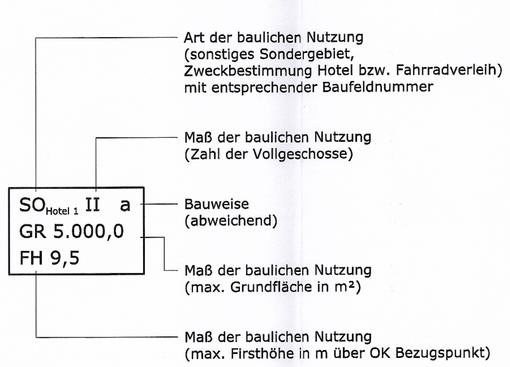
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bäume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

9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
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)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines

Teil A: Planzeichnung - M 1:500

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Erklärung der Nutzungsschablone:



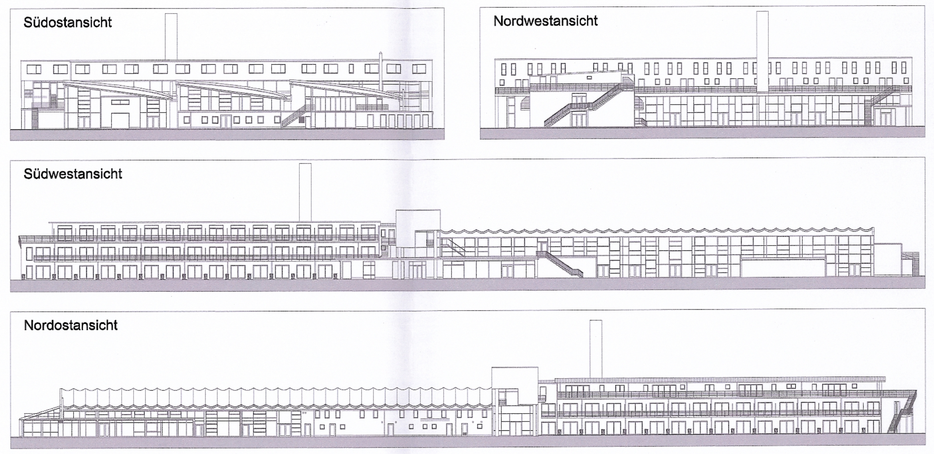
Vorhaben: Überplanung des vorhandenen Hotels

(Darstellung ohne Normencharakter)

Hinweis: Die Darstellung der vier Hauptansichten des Vorhabens entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß § 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Planung: Ingenieurbüro Jessen GmbH
Bessemerstraße 82
12103 Berlin

Stand: 27. Juni 2014



Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristik - Zentrum Zingst" dient der Unterbringung eines Hotels mit Gastronomie sowie Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.
Zulässig sind der Hotelbetrieb mit insgesamt 190 Betten, eine Gastronomie mit maximal 162 Plätzen, ein Kongress- und Konferenzbereich mit Bühne, eine Multisporthalle, ein Fitness- und Gymnastikbereich, ein Wellnessbereich sowie eine separate Sauna und ein externer Fahrradverleih.

1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Unterbringung von maximal drei Wohnungen für das Personal zulässig.

1.3 Gemäß der Stellplatzsatzung vom 20. September 2006 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt.

1.4 Im Rahmen der nach Nr. 1.1 bis Nr. 1.3 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 IIIa BauGB).

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

Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßengradiente) der Gemeindestraße „Boddenweg".

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

3.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Flachdach, flach geneigtes Pultdach, ausschließlich Dachbahnen, Dachplatten,
Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit

gilt für das gesamte Baufeld:
bis 15° Dachneigung - Hauptdach

3.2 Fassadengestaltung : ausschließlich Putz, Verblendmauerwerk oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig.

4. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

5. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß der aktuellen „Schalltechnischen Untersuchung" im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

6. Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB

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

7. Kompensation § 9 Ia BauGB

Die im Teil A „Planzeichnung" dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist jeweils ein standortgerechter heimischer Baum in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm, als Ersatzpflanzung vorzusehen.
Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

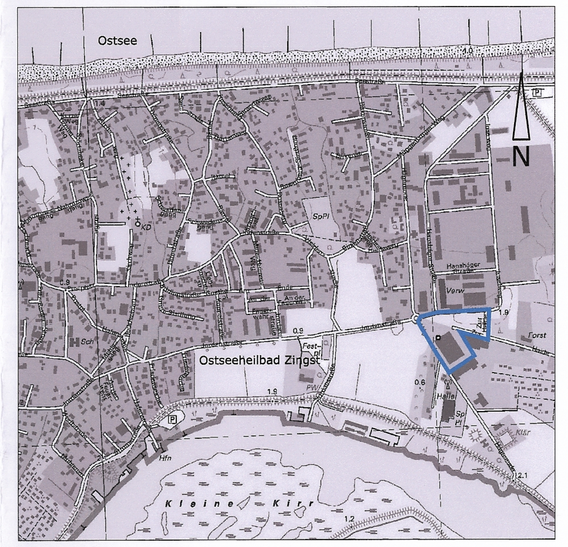
Hinweis zu Bodendenkmalen

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.

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 für den Bereich „Touristik-Zentrum Zingst" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bearbeitungsstand: 05. Sept. 2014
geändert: 03. Juli 2015



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst, Flur 5

Flurstück: 60/90, 60/93, 60/95, 60/97, 60/98, 85/5, 85/6, 85/8, 85/10 tlws., 240/13

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