

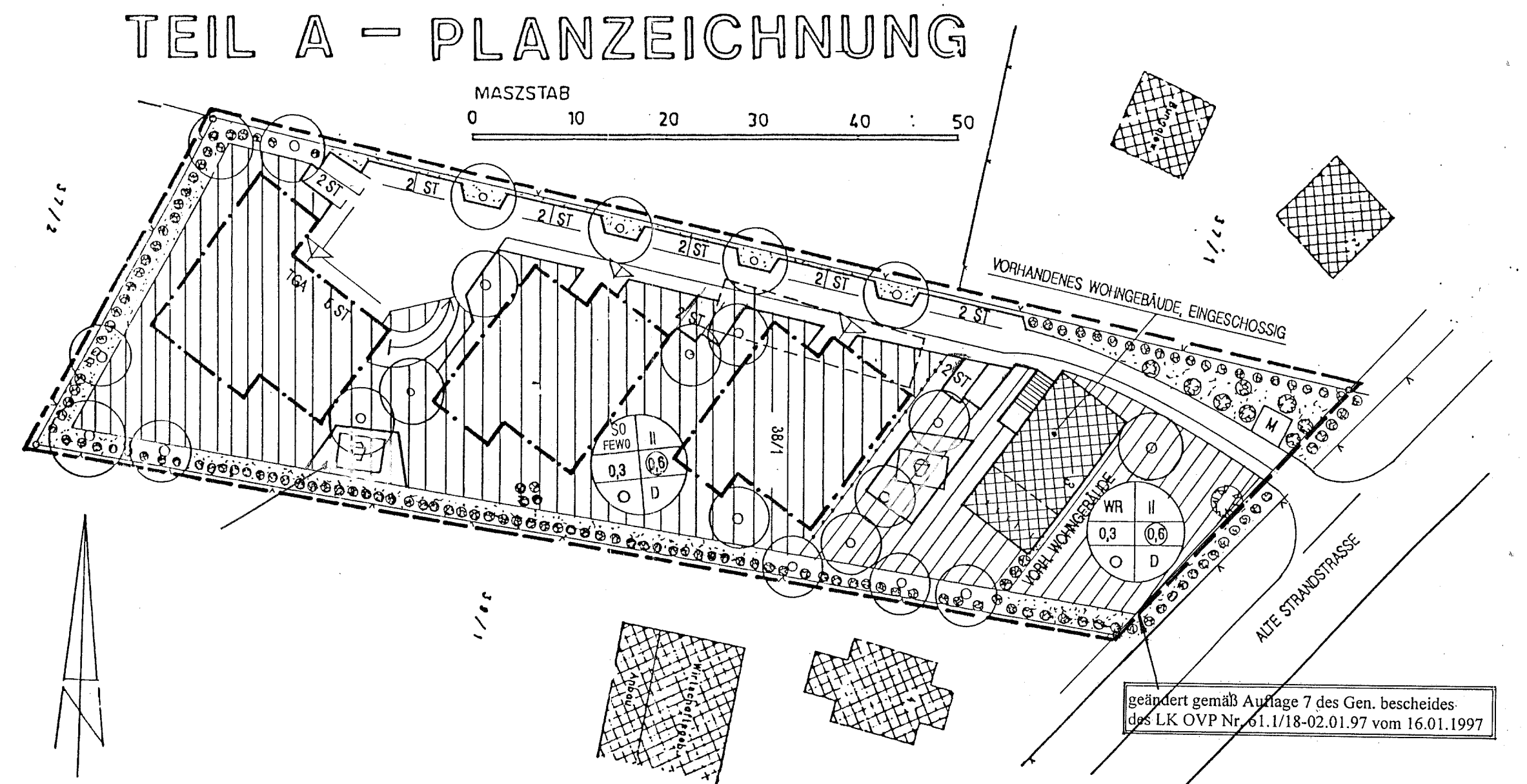
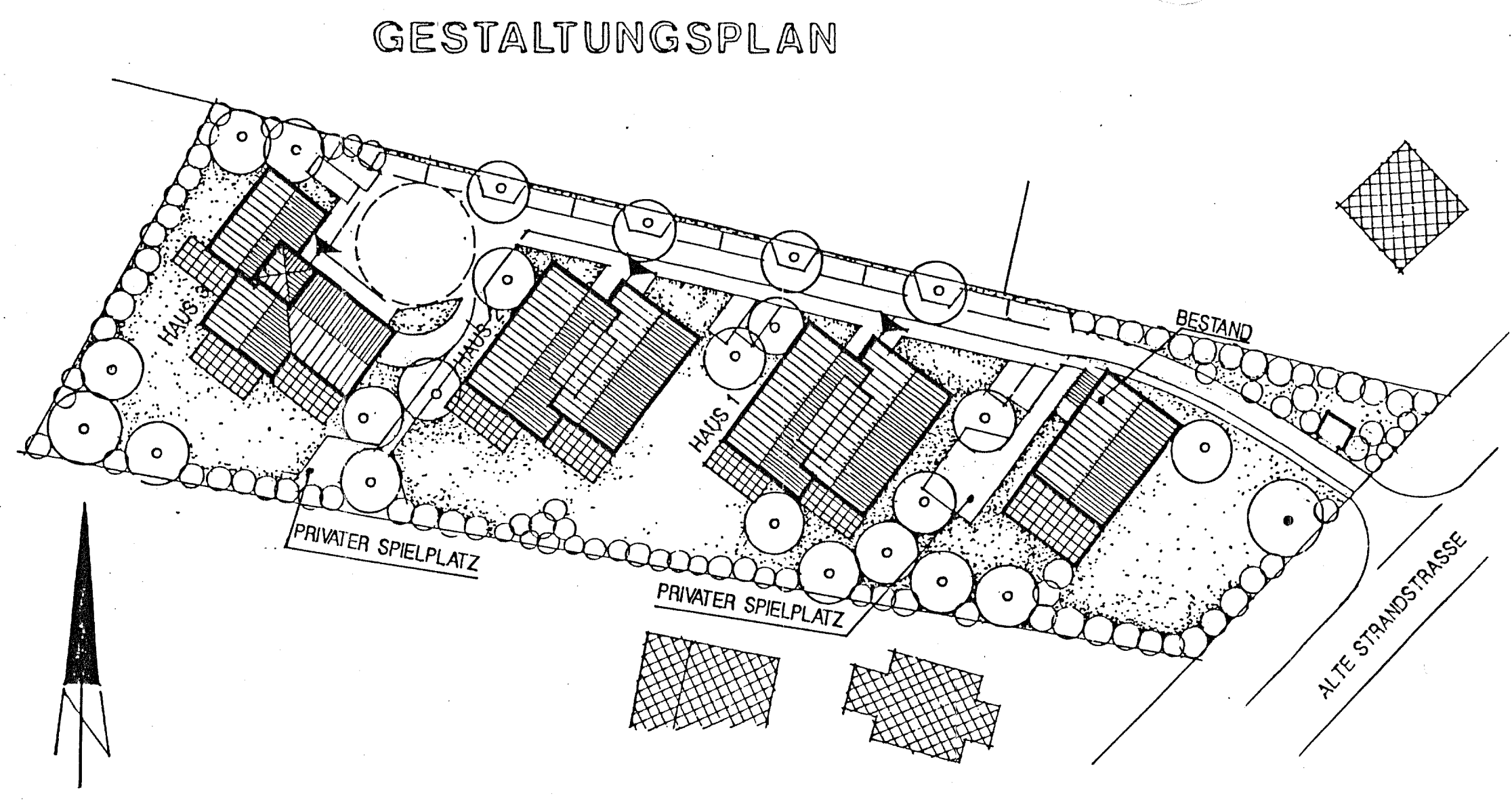
SATZUNG DER GEMEINDE ZINNOWITZ ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.13

EINSCHLIESSLICH GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 DER BAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN

„WOHNANLAGE ALTE STRANDSTRASSE 03“

geändert gemäß Auflage 1 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

als satzungserweiternde Bestimmung vom 26.01.1999



AUFGUND VOM § 7 BAUGB-MASSNAHMENG. I.D.F. DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESGESETZES VOM 22.04.1993 SOWIE NACH § 86 DER LANDESBBAUORDNUNG M-V VOM 26.04.1994 (GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT FÜR M-V 1994 NR. 11 S. 518FF) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG SEEBAD ZINNOWITZ VOM 22.12.1995 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 13 „WOHNANLAGE ALTE STRANDSTRASSE 03“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GESCHOSSEFLÄCHEN-ZAHLE HOCHSTGRENZE	ART DER DACHFORM
SO	II	0,6	D
GRUNDFLÄCHENZAHLE HOCHSTGRENZE			
BAUWEISE	O		

ergänzt gemäß Auflage 6 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

ergänzt gemäß Auflage 10 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG REINES WOHNBEZIEH (S3 BAU-NVO) SONDERGEBIET (§10 (4) BAU-NVO) FERIEWOHNUNGEN FÜR WECHSELN DEN PERSONENKREIS
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR.1 BAU-GB) - HÖCHSTGRENZE FÜR DIE ANZAHL DER GESCHOSSE II - HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHLE 0,3 - HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE 0,6
- BAUWEISE (§9 (1) NR. 2 (BAU-GB)) - OFFENE BAUWEISE - BAULINIE (§23 (2) BAU-NVO) - BAUGRENZE (§ 23 (3) BAU-NVO)
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 (1) NR. II BAU-GB) PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAU-GB) PRIVATER GRÜNSTRANDSTREIFEN SPIELPLATZ (PRIVAT) PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES V/VE-PLANS (§ 9 (7) BAU-GB) UND FLURSTÜCKSGRENZE GENEIGTES DACH FIRSTRICHTUNG BESTEHENDE GEBAUDE MÜLLKONTAINER OFFENER STELLPLATZ TIEFGARAGE GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEIL B - TEXT

- Zulässig sind im Bereich WR (an der Straße) nur Wohngebäude (Bau NVO §3), im Bereich SO (hinterer Bereich) nur Gebäude mit Ferienwohnungen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO)
 - Im Planungsgebiet ist offene Bebauung (o) anzuwenden
 - Zwei-Geschosse- und ein-ausgebautes-Dach-als-Nichtvollgeschoss-sind maximal zulässig
 - Die Traufhöhe darf nicht mehr als 6,50 m über Gelände betragen.
 - Es sind 19 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.
 - Das Gebiet ist mit Pflanzflächen in 3-reihiger hochwärtiger Strauch- sowie Baumpflanzung zu umgeben. Das dort vorhandene Grün ist zu erhalten.
- G e h ö r l i s t e:**
- | | | |
|-----------|--------------------------------------|---------------------|
| Bäume | Stiel-Eiche | Quercus robur |
| | Winter-Linde | Tilia cordata |
| | Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| | Baumpflanzung mittelgroßkronig 16/18 | |
| Sträucher | Pflaumenhütchen | Euonymus europaeus |
| | Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| | Bruch-Weide | Salix fragilis |
| | Hasel | Corylus avellana |
- Gestalterische Festsetzungen:**
- Es ist eine geneigte Dachform (D) mit einer Neigung zwischen 25° und 46° vorzusehen. Für Dachaufbauten, Erker, Gaupen sowie Terrassen sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
 - Die Dächer sind in Ziegels- oder Metallblechdeckung auszuführen.
 - Die Fassadenflächen sind mit halbhaltigen oder weißem Glattputz zu versehen.
 - Freisitze - Balkone, Loggien, Veranden - sind in Holzkonstruktion auszuführen.
 - Als Wegebefestigung ist wasserdurchlässiger Pflasterbelag zu verwenden.
- Hinweis ohne Normcharakter**
- Im Falle von archäologischen Bodenfunden auf dem Planungsgebiet ist die Tätigkeit zu unterbrechen bis mit der für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörde Einvernehmen erzielt wurde.

UPEG
USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Sternstr. 1 a · 17449 Seebad Trassenheide
Tel.: (038371) 260-0 Fax: (038371) 2 60 26

Satzungsfassung geändert durch die
USEDOM Projektentwicklungsges. mbH/Trassenheide
gemäß Satzungsänderndem Beschluß
der Gemeinde Zinnowitz vom26.01.....1999

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 22.12.1995 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und vom 23.02.1995 bis zum 29.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.12.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.10.1995 bis zum 30.11.1995 während folgender Zeiten:
Montags bis Mittwochs von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Donnerstags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 14.30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.10.1995 bis zum 20.12.1995 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 09.02.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.11.96 gebilligt.
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am 16.01.1997, AZ.: 61.1/18-02.01.97 mit Massgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am 16.01.1997, AZ.: 61.1/18-02.01.97 mit Massgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.

geändert gemäß Auflage 7 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

geändert gemäß Auflage 3 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

ergänzt gemäß Auflage 9 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

geändert gemäß Auflage 8 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

geändert gemäß Auflage 9 des Gen. bescheides des LK OVP Nr. 61.1/18-02.01.97 vom 16.01.1997

VORHABENSTRÄGER
GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT GBR
KALISCH & KREISELER
STRESEMANNSTRASSE 21 10963 BERLIN

ARCHITEKT:
PROF. DR.-ING. HABIL. WOLF-R. EISENTRAUT
ARCHITEKT BDA
SCHÖNEBERGER UFER 51 10785 BERLIN

B E G R Ü N D U N G

zum

*Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13
für die „Wohnanlage Alte Strandstraße 03“
im Seebad Zinnowitz*

Geänderte Satzungsfassung 01/99

Usedom Projektentwicklungsges. mbH Trassenheide
Strandstraße 1a
17449 Trassenheide
Tel.: 038371-2600 Fax.: 038371-26026

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
1.0 <i>VORBEMERKUNGEN</i>	3 - 4
1.1 <i>Grundlagen der Planung</i>	3
1.2 <i>Begründung der Planaufstellung</i>	3 - 4
1.3 <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
2.0 <i>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</i>	5 - 9
2.1 <i>Planrechtliche Festsetzungen</i>	5 - 8
2.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
2.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	5 - 6
2.1.2.1 <i>Grundflächenzahl</i>	5
2.1.2.2 <i>Geschoßflächenzahl</i>	5 - 6
2.1.2.3 <i>Zahl der Vollgeschosse</i>	6
2.1.2.4 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	6
2.1.3 <i>Bauweise</i>	6 - 7
2.1.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	7
2.1.5 <i>Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen</i>	7
2.1.6 <i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	7
2.1.7 <i>Private Grünflächen</i>	7 - 8
2.1.8 <i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	8
2.2 <i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</i>	8 - 9
2.2.1 <i>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</i>	8 - 9
2.2.1.1 <i>Fassade</i>	8
2.2.1.2 <i>Dachneigung</i>	8 - 9
2.2.1.3 <i>Dacheindeckung</i>	9
2.2.1.4 <i>Wegebefestigung</i>	9
2.3 <i>Hinweise</i>	9
2.3.1 <i>Belange der Bodendenkmalpflege</i>	9
3.0 <i>ERSCHLIESSUNG</i>	9 - 10
3.1 <i>Verkehr</i>	9 - 10
3.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	10
4.0 <i>FLÄCHENBILANZ</i>	10
5.0 <i>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</i>	10 - 11
6.0 <i>VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM</i>	11 - 12
7.0 <i>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</i>	12
7.1 <i>Hinweise des StAUN, Abfallwirtschaft</i>	12
7.2 <i>Hinweise des StAUN, Wasserwirtschaft</i>	12

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bildeten die Grundlage zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 ff.)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 518 ff.)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)

Grundlage für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 bildete außerdem der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Zinnowitz.

1.2 Begründung der Planaufstellung

Die Gemeinde Zinnowitz hat am 21.02.1995 den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 „Wohnanlage Alte Strandstraße 03“ gefaßt.

Die Planaufstellung wurde erforderlich, da die Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden konnte.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan war der Nachweis zu erbringen, daß sich das Vorhaben in die vorhandene Umgebungsbebauung einpaßt und die Erschließung und Versorgung gesichert sind.

Vorhabenträger ist die Grundstücksgemeinschaft GbR Kalisch & Kreiseler, Stresemannstr. 21 in 10963 Berlin.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zinnowitz von 1998 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

In gemischten Bauflächen sind Wohngebäude und Beherbergungsgewerbe allgemein zulässig, so daß die beabsichtigte Nutzung nicht im Widerspruch zur Flächennutzungsplanung steht.

Insgesamt sollen im Plangebiet maximal 20 Einheiten als Ferienwohnungen realisiert werden. Hinzu kommt die Modernisierung des vorhandenen Einfamilienhauses zu Wohnzwecken.

Die vorgesehenen Einheiten sind Bestandteil der Zusammenstellung der gemeindlichen Gesamtkapazitäten entsprechend Anlage zum Flächennutzungsplan.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines Lage- und Bestandsplanes des Vermessungsbüros Hille erstellt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	14
Flurstück	38/1

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Wolgast – Ahlbeck und westlich der alten Strandstraße.

Es wird im Norden und Süden durch ein- und zweigeschossige Wohn- und Ferienhausbebauung, im Westen durch Gartenland und im Osten durch die Alte Strandstraße begrenzt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 3.933 m².

Zustand der Plangebietsfläche

Auf der Plangebietsfläche befinden sich ein Einfamilienhaus und Schuppenanlagen.

Die Schuppen werden im Rahmen der Baufreimachung beseitigt.

Das Plangebiet ist eingefaßt durch Sichtschutzpflanzungen vorrangig bestehend aus Eiben und Tannen.

Die Versorgungsmedien liegen an den Grundstücksgrenzen an.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und das Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis gemäß Darstellung in der Planzeichnung und den Nutzungsschablonen.

Zulässig sind maximal 20 Ferienwohnungen.

Das vorhandene Wohngebäude unmittelbar an der Alten Strandstraße soll auch perspektivisch für eine Wohnnutzung vorgesehen werden.

Begründung:

Die Gemeinde Zinnowitz möchte mit Erstellung der Satzung Voraussetzungen für die Schaffung von weiteren Beherbergungsmöglichkeiten im Ortskern schaffen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die Grundflächenzahl mit maximal 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde vom notwendigen Maß der Überbauung ausgegangen.

Dies resultiert aus den bereits objektkonkret vorliegenden Plänen für die Bebauung des Grundstückes.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um die Anlagen gemäß § 19 (4) 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist allgemein zulässig.

2.1.2.2 Geschößflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 20 BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die Geschößflächenzahl mit maximal 0,6 festgesetzt.

Begründung:

Bei der Festlegung der Geschößflächenzahl wurde ausgehend von der maximalen Grundflächenzahl 0,3 ein zweites Vollgeschoß zugelassen.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschosßflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.) zulässig sind.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ (16) 2 BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Der Begriff Vollgeschosß wird im § 2 (6) der LBauO M-V wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder, wenn kein darunterliegendes Geschosß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischenböden und Zwischendecken, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschosß abtrennen, bleiben bei der Anwendung von Satz 1 unberücksichtigt.“

Begründung:

Die Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Baugebietes.

Die Festlegung als Höchstgrenze war erforderlich, um die Einpassung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und an die vorhandene Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

2.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) – Punkt 4 wird eine zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m über Gelände festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Geländehöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Begründung:

Die als Obergrenze festgelegte Traufhöhe soll sicherstellen, daß die geplanten Gebäude eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet vermitteln.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Begründung:

Die offene Bauweise wurde gewählt, um keine zu massive Bebauung zuzulassen, die der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht entsprechen würde und die den Erholungswert des Grundstückes reduzieren würde.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wurden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden parallel zum vorhandenen Wohnhaus vorgesehen, um die vorhandenen Baustrukturen harmonisch weiterzuführen.

Begründung:

Die Festsetzung von Baugrenzen gehört zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Plan. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO M-V ist dabei zu berücksichtigen.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung und Festsetzung im Text (Teil B) – Punkt 5 sind auf dem Grundstück im Reinen Wohngebiet 2 Stellplätze und im Sondergebiet 14 Stellplätze und 5 Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Carports sollen demnach nicht zugelassen werden.

Begründung:

Die Ausweisung der o. g. Stellplätze und Tiefgaragenplätze ist notwendig, um die erforderlichen Kapazitäten für den ruhenden Verkehr entsprechend der vorgesehenen Einheiten zu gewährleisten.

Festlegungen nach Landesrecht werden im zweiten Teil der LBauO M-V §§ 4 – 9 getroffen.

2.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan wird im Baugebiet ein Fahrweg mit Fußgänger- und Ausweichspur dargestellt, der die Erschließung der geplanten Bebauung gewährleistet.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

2.1.7 Private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wurden im Sondergebiet an der südlichen Plangebietsgrenze und im Reinen Wohngebiet an der Westseite Flächen mit Zweckbestimmung privater Spielplatz festgesetzt.

Begründung:

Gemäß § 8 LBauO M-V ist die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Im Text (Teil B) wurde unter Punkt 6 folgendes Pflanzgebot festgesetzt, welches die vorhandene Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sinnvoll ergänzen soll: Das Gebiet ist mit Pflanzflächen in 3-reihiger hochwertiger Strauch- sowie Baumpflanzung zu umgeben.

Außerdem sind in der Planzeichnung Standorte für geplante Einzelbaumpflanzungen dargestellt und gemäß Text (Teil B) – Punkt 6 folgende Liste zur Gehölzverwendung vorgegeben:

mittelgroßkronige Bäume 16/18

Berg- Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Stiel- Eiche	-	Quercus robur
Winter- Linde	-	Tilia cordata

standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald- Hasel	-	Corylus avellana

Begründung:

Die geplanten Anpflanzungen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren sowie Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind gemäß Text (Teil B) – Punkt 9 hellfarbiger oder weißer Glattputz zulässig.

Gemäß Punkt 10 sind Freisitze, Balkone, Loggien und Veranden in Holzkonstruktion auszuführen.

2.2.1.2 Dachneigung

Entsprechend Festsetzung im Text (Teil B) unter Punkt 7 werden Dachneigungen zwischen 25° und 46° zugelassen.

Für Dachaufbauten, Erker, Gauben sowie Terrassen sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2.2.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind gemäß Text (Teil B) – Punkt 8 in Ziegel- oder Metalleindeckung auszuführen.

2.2.1.4 Wegebefestigung

Als Wegebefestigung ist wasserdurchlässiger Pflasterbelag zu verwenden. Dies ist in Punkt 11 des Text (Teil B) festgesetzt.

2.3 Hinweise

2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege (§ 9(6) BauGB)

Aus den Stellungnahmen der Bodendenkmalpflege zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 ist bekannt, daß sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Plangebiet befinden.

Da jedoch jederzeit bei Bauarbeiten Funde auftreten können, sind folgende Hinweise zu beachten:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Bl. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3).“

Auf die Planzeichnung wurde unter „Hinweise ohne Normcharakter“ folgendes vermerkt:

„ Im Falle von archäologischen Bodenfunden auf dem Planungsgebiet ist die Bautätigkeit zu unterbrechen bis mit der für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörde Einvernehmen erzielt wurde.“

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Die gemeinsame Zu- und Abfahrt erfolgt über die Alte Strandstraße.

Der Anliegerweg wurde entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Er endet an der westlichen Gebietsgrenze mit einem Wendehammer, der für Feuerwehr, Krankenwagen und Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert wurde.

Entsprechend Text (Teil B) – Punkt 11 sind für die Wegebefestigungen wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Alle Medien wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Fernmeldeversorgung liegen an den Grundstücksgrenzen an.

Die Erschließung des Gebietes kann über die vorhandenen Anschlüsse erfolgen.

Wasserversorgung

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 04.01.1996 ist die in der Alten Strandstraße vorhandene Leitung (150 St.) für das Vorhaben ausreichend dimensioniert.

Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 04.01.1996 kann über die in der Alten Strandstraße vorhandene Leitung (DN 300) die Entsorgung gesichert werden.

Regenentwässerung

Die Regenwasserableitung erfolgt über Versickerungsrigolen auf dem Grundstück.

Hinweise des Zweckverbandes:

Das Ableiten des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser sowie das notwendige Ausführungsprojekt sind dem Zweckverband zur Stellungnahme vorzulegen.

Gasversorgung

Gemäß Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 08.01.1996 ist eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas generell möglich.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	3.933 m ²	100,0 %
davon		
- private Grundstücksflächen	3.253 m ²	82,7 %
- private Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Stellplätze)	680 m ²	17,3 %

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Menschen.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Wohnbebauung ausgehend auf das geplante Wohn- und Sondergebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten, da beide Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit genießen.

Äußere Lärmquellen, die Schutzmaßnahmen erfordern würden, sind nicht auszumachen.

In der Bauphase ist durch die Bauherren darauf zu achten, daß der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Durch den geplanten Bodenverbrauch wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert. Hierzu wurden im Text (Teil B) – Punkt 6 Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, daß die vorhandene Natur nach Möglichkeit geschützt, die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert sowie Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen geschaffen werden.

Insbesondere die Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes wie objektkonkrete Baugrenzen, maximale Geschossigkeit und der geplante Anschluß an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz sollen die Anpassung des Gebietes an die vorhandene Umgebungsbebauung und die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Die Erschließung des Plangebietes hat im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers zu erfolgen. Dies ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Vorhabenträger verankert.

Als positive Auswirkung der Planung wird insbesondere die Schaffung von Kapazitäten für die Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis gewertet.

6.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan	21.02.1995
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß	23.02.1995 – 29.03.1995
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	12.09.1995
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	27.10.1995 – 30.11.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	12/95
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	02.04.1996
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	02.04.1996
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes	20.05.1996 – 20.06.1996
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05/96
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Satzungsbeschluß	07.11.1996
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung beim Landkreis Ostvorpommern	12/96

Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	16.01.1997
Satzungsändernder Beschluß zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise	26.01.1999
Einreichung der Verfahrensakten zur Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise	02/99

7.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Hinweise des StAUN, Abfallwirtschaft

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen der Abt. Abfallwirtschaft nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem StAUN abzustimmen.

7.2 Hinweise des StAUN, Wasserwirtschaft

Der Bau der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedarf der Genehmigung nach § 38 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669).

Die Genehmigungspflicht gilt auch für die wesentliche Änderung und Stilllegung solcher Anlagen.

Das Bauvorhaben liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz. In den Trinkwasserschutzzonen sind verschiedene Nutzungen entsprechend dem DVGW- Regelwerk W 101 untersagt.

Zinnowitz im Januar 1999


Dr. Krug

Bürgermeister

