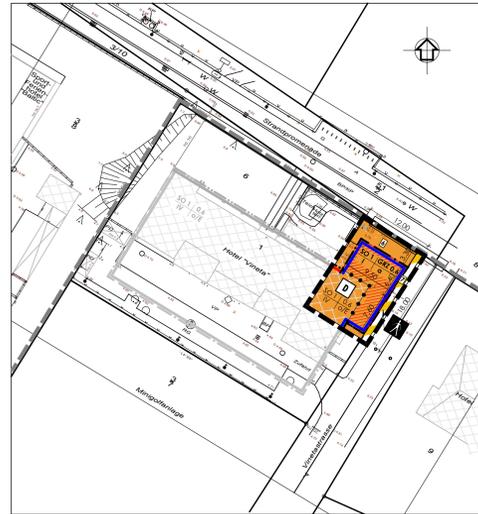


Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ für das Hotel "Vineta", Strandpromenade 1

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

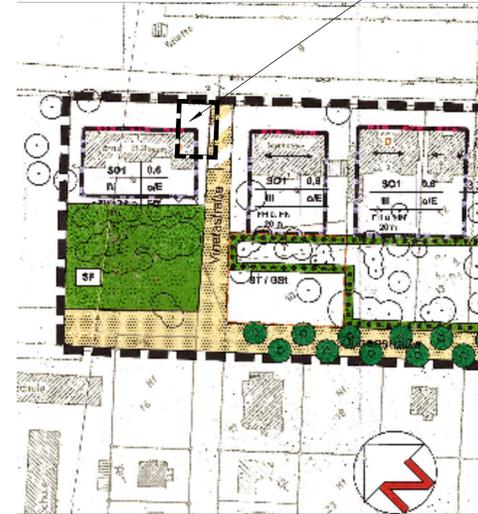
M. 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias- Anders- Böhne von 10-2014



Nachrichtlich Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M 1 : 1000



Text (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5

Die Festsetzungen sowie die sonstigen Darstellungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

1.1. Sonstiges Sondergebiet - SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Einrichtungen der Fremdenbeherbergung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter, sofern sie dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- In Untergeschossen bzw. Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe, sofern diese im untergeordneten Flächenverhältnis zur Hauptnutzung in dem jeweiligen Geschöß bestehen,
- Sonstige Wohnungen in Gebäuden, die bereits als Wohngebäude genutzt werden.

Unzulässig sind: Vergnügungsläden

1.2. Sonstiges Sondergebiet - SO 2 gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Einrichtungen der Fremdenbeherbergung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter, sofern sie dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Sonstige Wohnungen in Gebäuden, die bereits als Wohngebäude genutzt werden.

Unzulässig sind: Vergnügungsläden

Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5: **Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.**

Zulässig sind nur folgende Nutzungen: **Anbau an den Nordostgiebel des Hotels in eingeschossiger Bauweise mit der Zweckbestimmung Wintergarten mit Gastraum, ebenerdige Freizeitanlagen sowie Grün- und Freizeitanlagen.**

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 14 - 20 BauNVO

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 10 % ist zulässig, soweit die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht entgegenstehen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudedächer bzw. -treppen von bis zu 65 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze und Garagen Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur als Teilgarage und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind nur offene Stellplätze auch in den Vorgartenflächen zur Dünenstraße zulässig, wenn diese eingegrünt werden und zur Bepflanzung mit der Vorgartenzone gestalterisch verträgliche Materialien wie z. B. Rasenrasen oder ähnliche Materialien verwendet werden.

Ausnahme der Gemeinschaftsstellplätze Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze sind bestimmt für das Parken von Kfz der Bewohner und Besucher der Hotels und Pensionen Strandpromenade Nr. 1 und Dünenstraße Nr. 1, Flurstücke 6 und 9, Flur 8 sowie Dünenstraße Nr. 15 und 18/19, Flurstücke 77 und 78, Flur 8. (Zur Begründung der Gemeinschaftsstellplätze siehe Ziffer 8.1.)

5. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB

FGb 1 Zweckbestimmung: Touristische Nutzungen (z.B. Lesehalle, Kurverwaltung, Bibliothek)

FGb 2 Zweckbestimmung: Touristische und kulturelle Nutzungen (z.B. Haus des Gastes, Begegnungstafel, Theater)

FGb 3 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Seenotrettungsstation)

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (P. öffentlicher Parkplatz) Auf der festgesetzten Fläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit ebenerdigen, offenen Stellplätzen zulässig. (Zur Begründung des öffentlichen Parkplatzes siehe Ziffer 8.1.)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Bodenversiegelung Grundstücksflächen und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite befestigt werden. Zur Befestigung der Grundstücksflächen - insbesondere der Grundstückszufahrten, Wege, Hofflächen, Stellplätze und Terrassen - sind nur nicht vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z. B. wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterstein und Betonpflaster sowie Betonrasensteine zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen und Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

Vorgartenflächen zur Strandpromenade Im SO 1-Gebiet sind die Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Grundstücks- und der südlichen Grundstücks- und der festgesetzten Baulinie als Grünanlagen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme ist in diesen Vorgärten im Anschluss an die Gebäude die Befestigung von max. 30% der Fläche für Terrassen zulässig. Ca. 50 % der nicht als Terrasse genutzten Flächen sind als Rosenanlage anzulegen. Ein geringerer Rosenanteil ist zulässig, wenn dies der historischen Situation entspricht.

Vorgartenflächen zur Dünenstraße Entlang der Dünenstraße ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baugrenzen ein Streifen von mindestens 7,5 m als Vorgartenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, sofern in der Planzeichnung für den Abstand von Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Ausgenommen hiervon bleiben Grundstückszufahrten in der erforderlichen Breite (siehe hierzu auch Ziffer 7 der Textlichen Festsetzungen). Offene Stellplätze sind in den Vorgartenflächen als Ausnahme zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen).

Anzuflanzende Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche Bei der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen ist entlang der Dünenstraße beispielsweise eine Anpflanzung mit mittelgroßen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 14/18) dauerhaft zu unterhalten, und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll bei beidseitiger Pflanzung ca. 1,5 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Mindestbepflanzung der Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen Die Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umplanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch 1,5 m breite Pflanzstreifen zu gliedern; in diesen ist jeweils ein mittelgroßer Baum (Stammumfang der Sortierung 14/16) zu pflanzen.

Öffentliche Parkplätze/Gemeinschaftsstellplätze Der öffentliche Parkplatz und die Gemeinschaftsstellplätze sind zur Dünenstraße mit einer Hecke abzupflanzen. Die Anlagen sind alle 10 Stellplätze durch eine mind. 1,5 m breite Pflanzinsel zu gliedern; in diesen ist jeweils ein mittelgroßer Baum (Stammumfang 14/16) zu pflanzen.

Anpflanzungen zum Ausgleich für zusätzliche Bebauung Je angelegte Fläche 100 m² Erweiterung der baulichen Anlagen über die bestehenden Hauptgebäude hinaus sind als Ausgleich für die hierdurch hervorgerufenen Eingriffe zwei kleinkronige Bäume (Stammumfang der Sortierung 12/14) und 20 Sträucher in einer Sortierung je nach Art von 60/80 oder 80/100 auf den Grundstücksflächen zu pflanzen.

8.2. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandene Großgruppenbestände Der auf den nicht überbaubaren Flächen der Flurstücke 3, 9, 10, 11, 12, 13 und 24 sowie innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 7 vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Entwicklungsbereich und -kanal) beeinträchtigen können. Als Ausnahme sind in unterhalb der Bäume private Stellplätze zulässig, wenn sie so angelegt werden, dass der Entwicklungsbereich der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Vorhandene Bäume Die auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Flächen und die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Neue Strandstraße, Dünenstraße) vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Ersatzpflanzungen Abgängige Bäume, die nach § 9 (1) 25 a und b BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen. Bei der Festlegung des Umfangs der Ersatzpflanzungen sind der Stammdurchmesser und die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu berücksichtigen.

9. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

9.1. Gestaltung der Außenwände und Außenanlagen

9.1.1. Dächer

(1) Dachform Zulässig sind nur Satteldächer, Warm- und Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Ausnahmsweise sind auch Pyramid- und Flachdächer zulässig.

(2) Dachneigung Für Sattel- und Pyramiddächer ist nur eine Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Für Warm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer sind auch größere Dachneigungen zulässig.

(3) Dachbedeckung Als Dachbedeckung sind schwarze oder grauschwarze Tegel, Betondachsteine oder Pappbahnen und Schindeln zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Eindeckungen aus Metall zulässig. Glänzende Dachplatten sind als Dachbedeckung unzulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie flächig in die Dachebene eingebunden sind und die Farbe der Dachhaut haben.

(4) Dachaufbauten, Dachschneitten und Dachfenster Dachaufbauten, Dachschneitten und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Breite jeweils 1,5 m nicht überschreitet und sie von den Dachbegrenzungen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens 40 % der Traufbreite betragen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5: **Für die Wintergärten werden Fullächer mit einer Dachneigung ab 9° zugelassen. Die Dachbedeckung hat mit Glasstrukturen zu erfolgen.**

9.1.2. Gestaltung der Außenwände

Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein. Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen, glänzende Metallflächen, glänzende Metallbleche, wie z. B. glänzende Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Die Grundfarbe der Fassade muss weiß sein und eine matte Oberfläche aufweisen. Statt reinem Weiß soll weiß mit bis zu 5 % Schwarzanteil und bis zu 2 % Blauanteil, also sehr helle gelbliche, rötliche, bläuliche oder grüne Grüntöne verwendet werden. Für Bauelemente sind auch andere Farbgebungen zulässig, wenn sie dem historischen Zustand entsprechen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5: **Für die Fassadengestaltung des Wintergartens sind Glasstrukturen vorzuziehen.**

9.2. Sonstige Gestaltungsvorschriften

9.2.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Anordnung und Größe auf die Gliederung der Fassade des einzelnen Gebäudes beziehen und sich in Gestalt, Maßstab, Material und Farbe einordnen.

(1) Gestaltung und Anordnung Sie dürfen architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden oder verdecken. Werbeanlagen sind auch auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen und nur im Bereich des Erdgeschosses bzw. unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

(2) Größe und Abmessungen Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 10 cm gegenüber der Außenwandfläche vorstehen. Abweichend hiervon dürfen individuell gestaltete Werbeschilder als Ausleger bis zu 1 m gegenüber der Fassadenfläche ausstrecken, sofern ihre Ansichtshöhe nicht mehr als 0,5 m beträgt. Die größte Höhe der Werbeanlagen darf 40 cm nicht überschreiten. Die Summe aller Werbeanlagen an einer Fassade darf 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten, die einzelne Werbeanlage jedoch nicht mehr als 5 m breit sein.

(3) Lichtwerbung Kastenförmige Lichtwerbeanlagen dürfen nicht angebracht werden. Leuchtende Einzelbuchstaben oder hinterleuchtete Schriftzüge sind zulässig. Lichtwerbung darf nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht erfolgen.

9.2.2. Einfriedigungen

(1) Grundstücks-einfriedigungen Einfriedigungen der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grundstücksgrenzen in Form einer geschweiften Hecke mit einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über Oberkante Gelände anzulegen. Inmittenliegende Zäune sind zulässig, wenn sie das optische und gestalterische Erscheinungsbild nicht stören.

Die Kombination von Hecken mit niedrigen max. 40 cm hohen Stützmauern und aufgesetzten schmiedeeisernen Zäunen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Mauern sind aus Natursteinen oder Klinkern herzustellen oder mit diesen Materialien zu verbinden. Die Gesamthöhe von Mauer und aufgesetztem Zaun darf 1 m nicht überschreiten.

(2) Stützmauern Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig und sind mit Natursteinen oder Klinkern auszuführen oder verblenden. Ausnahmsweise sind auch höhere Stützmauern zulässig, wenn die Geländevertikallinie dies im Einzelfall erfordert. Daran Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

C Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt (ohne Festsetzungscharakter)

C 1 Verträge gegen gestalterische Festsetzungen

Zwischenhandlungen gegen die gem. § 86 BauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) BauO M-V und können als solche geahndet werden.

C 2 Hinweise zum Bodenklimatschutz

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenklimatschutz anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenkerne (Längenschnitten, Stielproben, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVöBl. M-V Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 ff., unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig besteht gem. § 11, Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenklimatschutz oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

C 3 Hinweise zum Baudenkmalsschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die mit denkmalgeschützten Gebäuden in einem Zusammenhang stehen, sind die Belange des Denkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf:

- die Gebäudestellung,
- die Gebäudegröße und die Kubatur,
- die Dachgestaltung,
- die Gliederung und die Maßstäblichkeit der Fassade,
- die Gestaltung der Baudetails,
- die Malerikolorit und Farbgebung (historischer Zustand)

zu berücksichtigen. Bei den Denkmälern sind die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe der Denkmale für Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen nicht zu übernehmen. Sie müssen sich den Denkmälern klar unterordnen sowie von ihnen abheben und sind daher auf eine maximale Höhe, die der Traufhöhe des jeweiligen Denkmals entspricht, zu begrenzen. Die Einzelheiten hierzu sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Die Denkmalliste hat gesetzlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand wird von der unteren Denkmalbehörde des Landkreises geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, gerade im Hinblick auf den Umgebungsschutz.

C 4 Schematische Varianten zu baulichen Erweiterungen

Die Denkmalliste hat gesetzlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand wird von der unteren Denkmalbehörde des Landkreises geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, gerade im Hinblick auf den Umgebungsschutz.

C 5 Vorschläge zur Gehölzverwendung

Bäume Rotbuche Buchsbaum Stäucher

Rotbuche Buchsbaum Besenröhrlar

Eiche Eibe Blühahorn

Bergahorn Feldahorn Färberkornel

Linde Hainbuche Felsenbirne

Kastanie Liguster Flieder

Kiefer Ribes Kornelkirsche

Walnuss Rotbuche Sanddorn

Feldahorn Schneeberebe Schneeberebe

Mehlbäume Weißdorn Tamariske

Rotdorn

Linien: Die festgesetzten Pflanzgrößen sind zu beachten.

C 6 Ausbau der Verkehrsflächen

Die Denkmalliste hat gesetzlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand wird von der unteren Denkmalbehörde des Landkreises geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, gerade im Hinblick auf den Umgebungsschutz.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVöBl. M-V, S. 344), in der derzeit gültigen Fassung und § 11 Abs. 3 BldSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 04.09.2017 bis zum 06.10.2017 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.08.2017 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/V