Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“

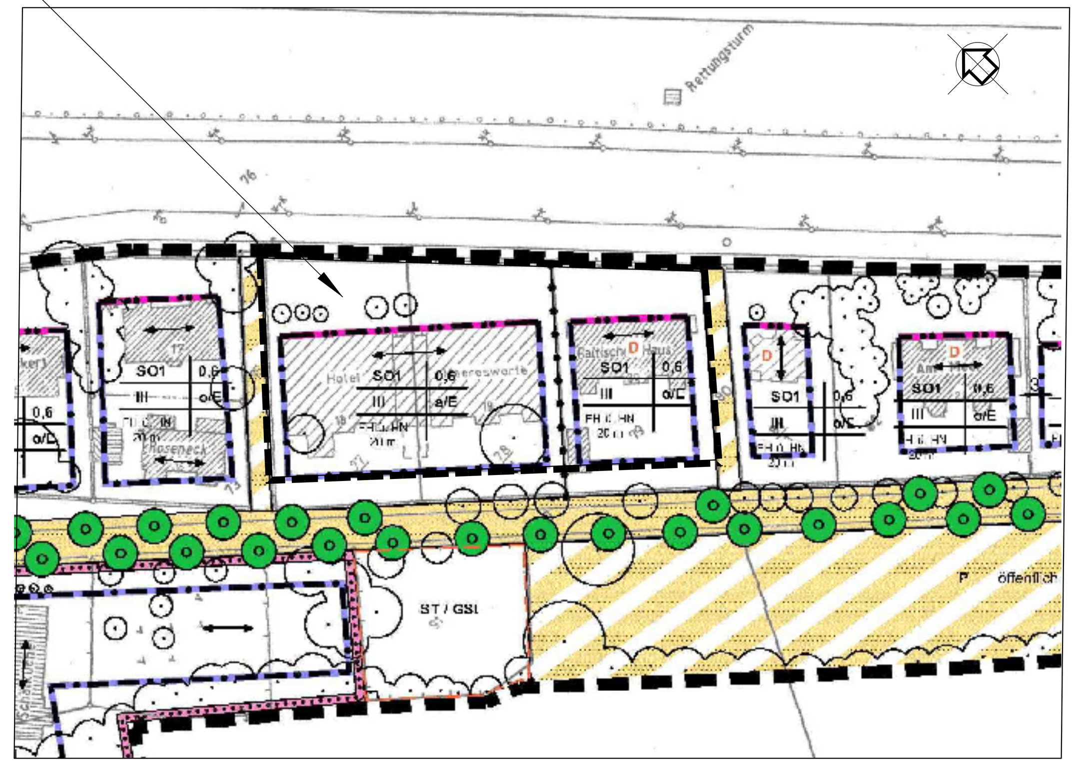
für das Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 und das Hotel Asgard, Dünenstraße 20

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 04-2019

nachrichtlich
Auszug aus der PLANZEICHNUNG (TEIL A)
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2 . Änderung
M.: 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO 1	Sonstiges Sondergebiet 1 Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung	§ 11(2)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
I, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20	BauNVO
FH über HN	Firsthöhe über HN	§§ 16 und 18	BauNVO
FH 2,80 m über OKG	Firsthöhe 2,80 m über Oberkante Gelände	§§ 16 und 18	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baulinien	§ 23 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
Erhalten:	Bäume mit Nummer der Baumliste		
Sonstige Planzeichen			
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baugebiete	§ 16 (5)	BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Geschossigkeit)	§ 16 (5)	BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 (7)	BauGB
	Hauptfirstrichtung		

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
Höhenangaben über NHN	Maßangaben in Meter
geplanter Wintergarten/ geplanter eingeschossiger Vorbau	Gebäudebestand Hauptgebäude/Nebengebäude
Carport	Treppenanlagen
Stützmauer	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 im Bereich der 2. Änderung	

nachrichtliche Übernahme

D — Baudenkmal

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

75/1 Flurstücksbezeichnung — Flurstücksgrenzen

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 17.12.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz am 23.10.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.11.2018 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 22.05.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 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 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 19.06.2019 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 17.12.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 17.12.2019 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 17.12.2019 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Zinnowitz* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Text (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5

Die Festsetzungen sowie die sonstigen Darstellungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 fort.
Zusätze für den Geltungsbereich der 2. 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:
1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter, sofern sie dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
(1)
Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.
(2)
Zusätzlich zu den gemäß Punkt 1.1 zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig:
- ***Hotel Asgard's Meereswarte***
  - ***Im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade ist die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus mit der Zweckbestimmung Gastraum zulässig.***
  - ***Am West- und am Ostgiebel ist für die dahinterliegenden Gästezimmer die Nachrüstung von Balkonen zulässig.***
  - ***Bestehende Dachflächenfenster dürfen durch Gauben ersetzt werden.***
- ***Hotel Asgard***
  - ***Auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade ist die Errichtung eines Wintergartens mit der Zweckbestimmung Gastraum zulässig.***

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. In Untergeschossen bzw. Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe, sofern diese im untergeordneten Flächenverhältnis zur Hauptnutzung in dem jeweiligen Geschoss stehen.
2. Sonstige Wohnungen in Gebäuden, die bereits als Wohngebäude genutzt werden.

Unzulässig sind:
Vergnügungsstätten

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

Zweckbestimmung:
Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind folgende Nutzungen:
1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Wohnungen für Aufsichts- 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:
Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 10 % ist zulässig, soweit die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht entgegenstehen.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze sowie als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.
Als Ausnahme ist in begründeten Fällen eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze um ein Vollgeschoss innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Dies gilt z. B. für Neubauten / Bauteile mit niedrigeren Geschosshöhen als in den vorhandenen Altbauten oder Sockelgeschosse, die nach LBauO M-V als Vollgeschoss gelten.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO
In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen von bis zu 2m zulässig. Dies gilt insbesondere für untergeordnete Bauteile, die dem Gebäudeschmuck dienen, wie Turmhauben u. ä. oder technische Anlagen, wenn durch diese Bauteile das Gesamtbild des Promenadenensembles in seiner Höhenentwicklung nicht gestört wird.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Die in der Nutzungsschablone für den Wintergarten des Hotels Asgard festgesetzte Firsthöhe von 2,80 m über OKG muss unterhalb der Gesimse der Fenster im Erdgeschoss abschließen.

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 Gebäudelängen bzw. -breiten von bis zu 65 m zulässig.

Ausnahme zu den Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO
Als Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in Abschnitte ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,5 m zulässig. Eingeschossige Vorbauten sind als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig, wenn im Bestand bereits Vorbauten vorhanden sind und die Größe und der Umfang von Neu- oder Ersatzbauten nicht wesentlich von diesen abweichen.

Ausnahme zu den Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
Als Ausnahme ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss zur baulichen Verbindung von zwei Gebäuden zulässig, wenn die Wirkung der Hauptbaukörper als Solitäre eindeutig erhalten bleibt.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Als Ausnahme ist für das Hotel Asgard's Meereswarte eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen an den West- und Ostgiebeln um maximal 2 m durch jeweils über alle drei Etagen reichende Balkonanlagen zulässig.

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

Stellplätze und Garagen
Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind nur offene Stellplätze auch in den Vorgartenflächen zur Dünenstraße zulässig, wenn diese eingegrünt werden und zur Befestigung mit der Vorgartenzone gestaltverträgliche Materialien wie z. B. Rasengittersteine oder ähnliche Materialien verwendet werden.

Zuordnung 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 Begrünung 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, Begegnungsstätte, 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 Begrünung 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
Grundstückszufahrten 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, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster 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) 25a und b BauGB

8.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen zur Strandpromenade
Im SO1-Gebiet sind die Grundstücksteilflächen zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke 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 Rasenfläche anzulegen. Ein geringerer Rasenanteil 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 mindesten 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).

Anzupflanzende Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche
Bei der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen ist entlang der Dünenstraße beidseitig eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 16/18) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll bei beidseitiger Pflanzung ca. 15 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

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

Öffentlicher Parkplatz/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 mittelkroniger Baum (Stammumfang 14/16) zu pflanzen.

Anpflanzungen zum Ausgleich für zusätzliche Bebauung
Je angefangene 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

Vorhandener Großgrünbestand
Der auf den nicht überbaubaren Teilflächen 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 der Bäume (Wurzel und Krone) beeinträchtigen können. Als Ausnahme sind 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 Umfanges der Ersatzpflanzung sind der Stammumfang, der Vitalitätszustand sowie die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu berücksichtigen.

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

9.1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

9.1.1. Dächer

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

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Als Dachform des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard ist nur ein Satteldach zulässig.

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

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

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Zusätzlich zu den gemäß Punkt 9.1.1(3) zulässigen Dacheindeckungen ist folgende Dacheindeckung zulässig:
Für die Dacheindeckung des eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.

(4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster
Dachaufbauten, Dacheinschnitte 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 Trauflänge betragen.

9.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen

Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein. Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen, glänzende Materialien, wie z. B glasierte 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 % Buntanteil, also sehr helle gelbliche, rötliche, bläuliche oder grünliche Grautöne verwendet werden.
Für Baudenkmale sind auch andere Farbgebungen zulässig, wenn sie dem historischen Zustand entsprechen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
(1)
Zusätzlich zu der gemäß Punkt 9.1.2 zulässigen Gestaltung der Außenwandflächen ist folgende Fassadenoberfläche zulässig:
Für die Fassadenoberflächen des eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.
(2)
Die tragende Konstruktion des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard ist der Fassadenfarbe des Hotels anzupassen.

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 flach auf die 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 vorspringen. Abweichend hiervon dürfen individuell gestaltete Gewerbeschilder als Ausleger bis zu 1 m gegenüber der Fassadenfläche auskragen, sofern ihre Ansichtsfläche nicht mehr als 0,5 m² beträgt. Die größte Höhe der Werbeanlagen darf 60 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) Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grundstücksgrenzen in Form einer geschnittenen Hecke mit einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über Oberkante Gelände anzulegen. Innenliegende 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 verblenden. 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 zu verblenden. Ausnahmsweise sind auch höhere Stützmauern zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies im Einzelfall erfordern. Deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

C Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt (ohne Festsetzungscharakter)

C 1 Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen

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

C 2 Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, 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 Land Mecklenburg-Vorpommern ***(DSchG M-V vom. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)***, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht 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 Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

C 3 Hinweise zum Baudenkmalschutz

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 Materialwahl und Farbgebung (historischer Zustand)

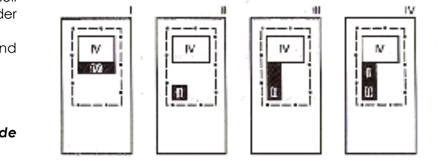
zu berücksichtigen.
Bei den Denkmalen sind die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe der Denkmale für Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen nicht zu übernehmen. Sie müssen sich den Denkmalen klar unterordnen sowie von ihnen absetzen und sind daher auf eine maximale Höhe, die der Traufhöhe des jeweiligen 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.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

(1)
Bei dem Hotel Asgard handelt es sich um das in der Liste des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragene Baudenkmal mit der Positionsnummer OVP 1936, Hotel (Asgard), Dünenstraße 20.
Dieses ist gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ein geschütztes Baudenkmal.
(2)
Bei der weiteren Planung sind die nachstehenden Hinweise zu berücksichtigen:
- ***Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Baudenkmals kommt.***
- ***Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Denkmal bedürfen der einvernehmlichen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflichtigkeit unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 (1) DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmebeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.***

C 4 Schematische Varianten zu baulichen Erweiterungen

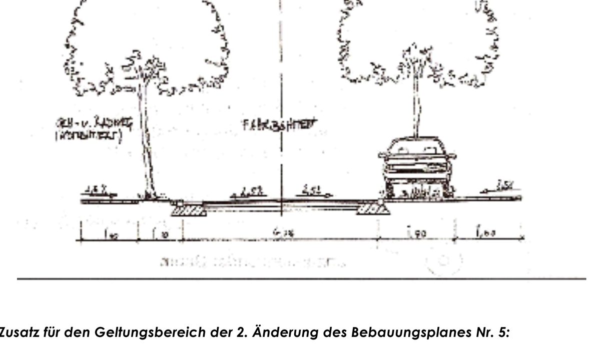


C 5 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Bäume	Hecken	Sträucher
Rotbuche	Buchsbaum	Besenginster
Eiche	Eibe	Bluthartriegel
Bergahorn	Feldahorn	Färberginster
Linde	Hainbuche	Felsenbirne
Kastanie	Liguster	Flieder
Kiefer	Ribes	Kornelkirsche
Walnuss	Rotbuche	Sanddorn
Feldahorn	Schneebeere	Schneebeere
Mehlbeere	Weißdorn	Tamariske
Rotdorn		

Hinweis: Die festgesetzten Pflanzgrößen sind zu beachten.

C 6 Ausbau der Verkehrsflächen



Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

C 7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

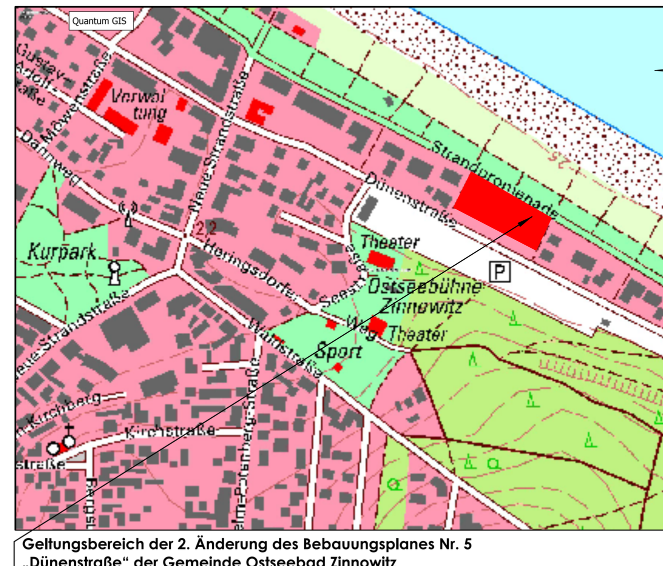
C 8 Der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften

Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	8
Flurstücke	77/1 teilweise, 78/1 teilweise und 79 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Dünenstraße“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für das Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 und das Hotel Asgard, Dünenstraße 20

Satzungsfassung	12-2019	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500, 1 : 1000
Entwurfsfassung	05-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“
für das Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 und das Hotel Asgard, Dünenstraße 20

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026
Projekt Nr.: 18-08

UPEG