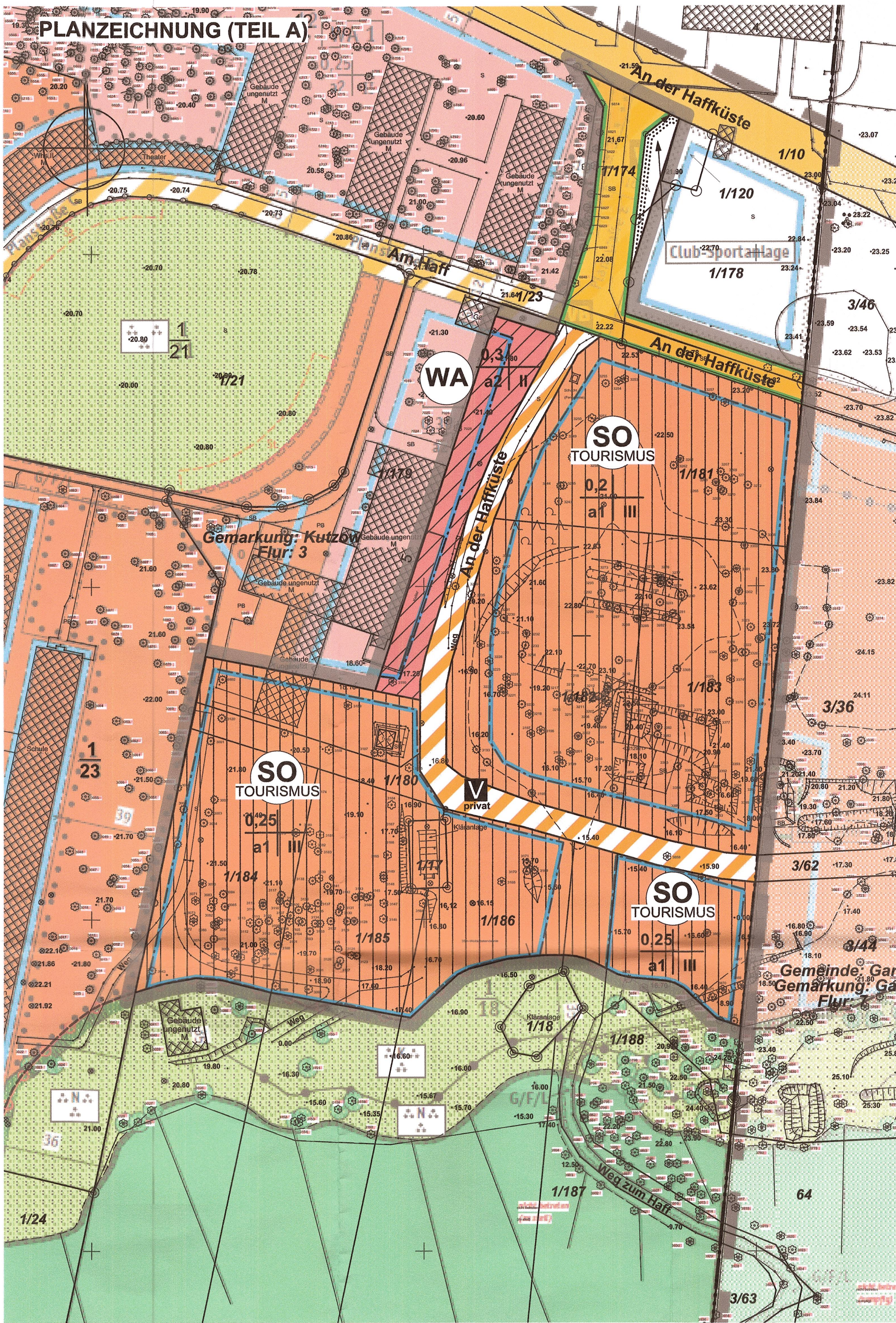




SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselräume".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2016 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 " Vitalwelt Inselräume", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.08.2015, bekannt gemacht am 19.08.2015 im Usedomer Amtsblatt .

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, ein Änderung des Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 17.09.2015 nach § 4(1) BauGB informiert und am 09.02.2016 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 31.08.2015 bis zum 02.10.2015 durchgeführt worden, bekannt gemacht im Usedomer Amtsblatt am 24.02.2016 .

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2016 den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 07.03.2016 bis zum 15.04.2016 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Usedomer Amtsblatt am 24.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.01.2016 sowie am 16.06.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 16.06.2016 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 1:2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 16.06.2016 Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9) Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.06.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

10) Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeschrieben.

Zirchow, den 19.09.16 Bürgermeister

11) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.02.2016 im Usedomer Amtsblatt 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 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 23.09.2016 in Kraft getreten.

Zirchow, den 28.09.16 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7, 13, 14, 17, 18 und 34 werden wie folgt geändert. Änderungen in **Fett kursiv**, Streichungen als solche sichtbar belassen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
6. ~~Das sonstige Sondergebiet SO „Tourismus“ nach § 11 BauNVO dient vorwiegend fremdenverkehrlichen Nutzungen sowie untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:~~
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- medizinischen Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für Freie Berufe der Gesundheitsbranche,
- Wohnungen für Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.
Ausnahme zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohngebäude.
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
Innerhalb des Sondergebietes SO 8 – Hotel – sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
Übernachtungsangebote sind nur zulässig im II. - V. Geschoss (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)
7. Innerhalb des Sondergebietes SO 9 – Clubanlage – sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
Übernachtungsangebote in Dachgeschossen sind nur zulässig auf 50 % der Dachgeschoßflächen. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens wie folgt überschritten werden:
im Baugebiet WA 1 und WA 2, SO 4, 6 und 7 bis zu 50 %,
im Baugebiet SO 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,45,
im Baugebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,40,
im Baugebiet SO 5 bis zu einer GRZ von 0,35,
im Baugebiet SO „Tourismus“ bei einer GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,35, bei einer GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4,im

Baugebiet SO 8 bis zu einer GRZ von 0,50,
im Baugebiet SO 9 bis zu einer GRZ von 0,375,
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB; § 19 BauNVO)
14. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf folgende Höhen über dem Gelände nicht überschreiten: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
im Baugebiet SO 8 – 21,0 m,
im Baugebiet SO 9 – 14,0 m,
im Baugebiet SO „Tourismus“ 14,0 m
in der Fläche für Sport- und Spielanlagen
"Club-Sportanlage" 8,0 m, "Sport- und Veranstaltungshalle" 14,0 m.
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
17. Im Sondergebiet SO 8 darf die landseitige Baugrenze um maximal 10,0 m auf einer Fläche von maximal 100,0 qm von einem Vordach im Eingangsbereich überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
18. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie im SO 3 innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht und im SO 8 innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Garagen und Carports dürfen nicht errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
34. Innerhalb der Baugebiete, innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen und innerhalb der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke bzw. die nicht überbaubaren Flächen für Sport- und Spielanlagen und für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen muss betragen: beim WA 1 und 2, SO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 9 **und beim SO „Tourismus“ 20 %**; beim SO 7 10%; bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen 25 % und bei den Flächen für Ver- und Entsorgung 40%. Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Ergänzende Hinweise
59. Bundeswasserstraße Ostsee (§§ 31, 34 WaStrG): Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. S. 971 und 972)
• ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
• dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
• Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Zirchow
3. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1
"Vitalwelt Inselräume"
Satzungsfassung
Fassung vom 07.05.2015, Stand 19.04.2016 Maßstab 1:1.000