

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zingst über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Lesexemplar

Die Satzung ist in der nachfolgenden Fassung seit dem **14.03.1996** in Kraft.

Aufgrund von § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18.02.1994 (KV M-V und GVOBl Nr. 5 S. 249) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.02.1996 folgende Satzung erlassen:

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Zingst, das in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, M = 1:10.000 schwarz umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe

Aufgrund der als Anlage beigefügten Beschreibung der Ortstypologie von Zingst (Ortslage) werden durch diese Satzung Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In allen Fällen bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 3 Genehmigungsvorbehalte

Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

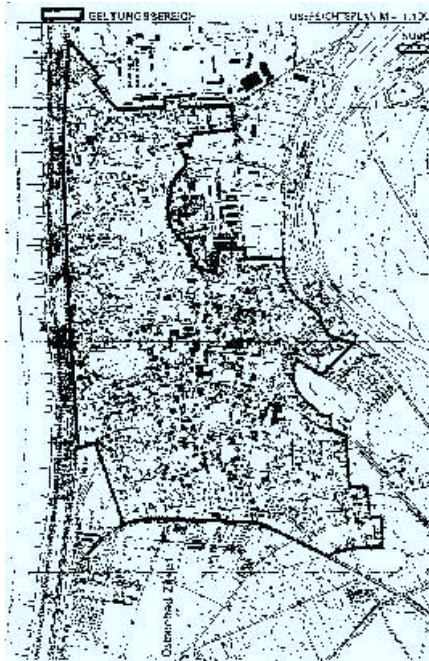
Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann auch nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu Fünftzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Anlagen :

1. Übersichtsplan, M = 1:10.000, mit Geltungsbereich
2. Beschreibung der Ortstypologie

Anlage 1



Anlage 2 zur Erhaltungssatzung Ortstypologie der Gemeinde Ostseebad Zingst (Ortslage)

Naturräumliche Topographie der Ortslage: (Reliefbeschreibung von Nord nach Süd)

- * Freie See (Ostsee)
- * Uferformation (Strand/Düne - Waldstrich - Deich)
- * Hinterland, im Mittel ca. 1.500 m tief, mit leichten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden flachen, welligen „Hügeln“ (Höhenunterschied max. 1,50 m) mit dazwischenliegenden Feuchtwiesen mit Entwässerungsgräben
- * Binnensee (Boddenlandschaft mit Zingster Strom und Inseln).

Entsprechend der v.g. naturräumlichen Topographie hat sich die Bebauungsstruktur von Zingst entwickelt: Die ersten Gebäude wurden der Topographie folgend auf den v.g. Hügelrücken errichtet und mit Straßen und Wegen in Nord-Süd-Richtung (Ostsee - Bodden) verbunden, während beidseitig der Entwässerungsgräben umfangreiche Feuchtwiesenflächen verblieben. Im Zuge der weiteren baulichen Verdichtung auf diesem Hügelrücken entstanden in Nord-Süd-Richtung verlaufende bandartige, ein- bis zweigeschossige Siedlungsstrukturen in offener Bauweise, die durch kleinere und größere Querwege durch die Wiesenflächen (z.B. der „Schwedengang“ und die „Lindenstraße“) miteinander verbunden wurden.

In Folge der früheren Seefahrerwerbetsbetätigung entstand am Zingster Strom ein Zentralbereich mit Hafen, einer Werft und sonstigen Folgeeinrichtungen, während durch den erst Ende des vorigen Jahrhunderts einsetzenden Bädertourismus in den Strandbereichen an der Ostsee (Seestraße) ein weiterer Zentralbereich entstand. Beide Bereiche sind in den vergangenen Jahrzehnten durch ein- bis zweigeschossige Laden-, Geschäfts- und Wohnnutzungen (gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise zusammengewachsen (Achse Strandstraße - Hafenstraße).

Die östlich und westlich anschließenden Ortsbereiche sind geprägt von einer überwiegenden Wohnnutzung (Wohnbauflächen (W) gemäß §1 (1) 1. BauNVO) in fast ausschließlich eingeschossiger, offener Bauweise in noch gut erkennbaren und intakten vorgenannten

gewachsenen städtebaulichen Strukturen, in die auch die historisch nicht bebauten bzw. nicht bebaubaren Wasser (Gräben) und Grünflächen (Feuchtwiesen) harmonisch miteinbezogen sind.

Ein besonders typischer Teilbereich der Ortslage ist der Kirchbereich mit Friedhof (Kirche erbaut 1863 von Arch. Stüler, Berlin), umgeben von den Straßen Seestraße, Dünenstraße, Lindenstraße und Störtebekerstraße. Hier gilt es, die Straßenrandbebauung behutsam zu ergänzen bzw. zu modernisieren und den Innenbereich im Bestand zu erhalten und grünplanerisch aufzuwerten.

Ein weiterer zu erhaltender Teilbereich, insbesondere wegen der vorhandenen Grünfläche mit Graben, ist der Bereich, der umgeben ist von den Straßen Seestraße, Störtebekerstraße, Nehmzowsgang und Klosterstraße. Hier bietet sich die einmalige Chance, im Zuge der Neubebauung an der Seestraße (V- + E-Plan Nr. 5) einen landschaftsbezogenen Kurpark anzulegen.

Erhaltenswert sind auch alle Grabenflächen (auch für bereits verrohrte) und die historischen Wiesenflächen, da diese naturräumlichen Potentiale nicht nur ortsräumlich einmalig sind, sondern auch stadtklimatisch und ökologisch von höchstem Wert sind.

Die vorgenannten Siedlungs- Nutzungs- und Landschaftsstrukturen sind unverwechselbar und typisch für die Zingster Ortslage. Sie sind deshalb auch im Zuge einer gemäß vorbereitender Bauleitplanung (F-Plan) geplanten behutsamen innerörtlichen Verdichtung zu erhalten und durch entsprechende Gebäudestrukturen zu bewahren und erkennbar zu halten.