TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Streichungen als solche kenntlich, Änderungen in ***Kursiv fett***

1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 ~~Alle Baufelder werden nach § 4 (1) BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ohne Ausnahme ausgeschlossen.~~

SO „Feriengebiet": Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: „Feriengebiet"
Das SO „Feriengebiet" dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.1.2 In den Baufeldern A und B sind je Wohnhaus maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
1.1.3 Nebenanlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 u. 18 (1) BauNVO
Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Lageplan dokumentierten Bezugspunkt des örtlich festgelegten Höhennetzes in der Störtebeker Straße.
1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
In Bereichen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie bei Grundstückszufahrten und Ausweichstellen nicht zulässig.

2. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier: § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

2.1 In allen Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf rechteckigen bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden.
2.2 Bei allen Baukörpern der Baufelder A bis C sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit Naturrohreindeckungen zulässig. Bei den Hauptbaukörpern sind Krüppelwalme vorzusehen.
Für untergeordnete Anbauten wie Erker, Windfänge und Giebelbauwerke sind andere feste Dacheindeckungen und Dachneigungen möglich.
Auf den Baufeldern A und B sind Dachneigungen von 49 bis 60 Grad und auf dem Baufeld C von 45 bis 60 Grad zulässig.
2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 6 m von der Einfahrtsseite zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben. Hier sind ohne Ausnahme nur Flachdächer zulässig.
2.4 Einfriedungen dürfen ausschließlich nur aus Heckenpflanzungen bestehen. An innenliegenden Grenzen dürfen die Hecken je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden.
Alle weiteren Möglichkeiten der Grundstückseingrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen.
Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,0 m erlaubt.

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.
- Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwanden."
- Private Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (mind. 15% Fugenanteil pro qm) ausgeführt werden."

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten."
- In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen."
- Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für zu entfernende Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst vorzunehmen. Für die im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume (2 Stück) erfolgt eine Ersatzpflanzung (4 Stück) gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

3.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen
Begrenzung der Versiegelung
Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die Fahrbahn der Anliegerstraße, die Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (mind. 15 % Fugenanteil pro qm) auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird unter der Straße in einem Rigolensystem aufgenommen und abgeleitet und wird dem Graben zugeführt. Es wird ein Notüberlauf an den Jordangraben hergestellt.

3.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wasserflächen und Flachen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 (1) Nr. 16 und 9 (4) BauGB
- Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln.
- Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und des Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STAUN Abtlg. Wasserwirtschaft i.V.mm. § 23 WHG) und hier zu nutzen.

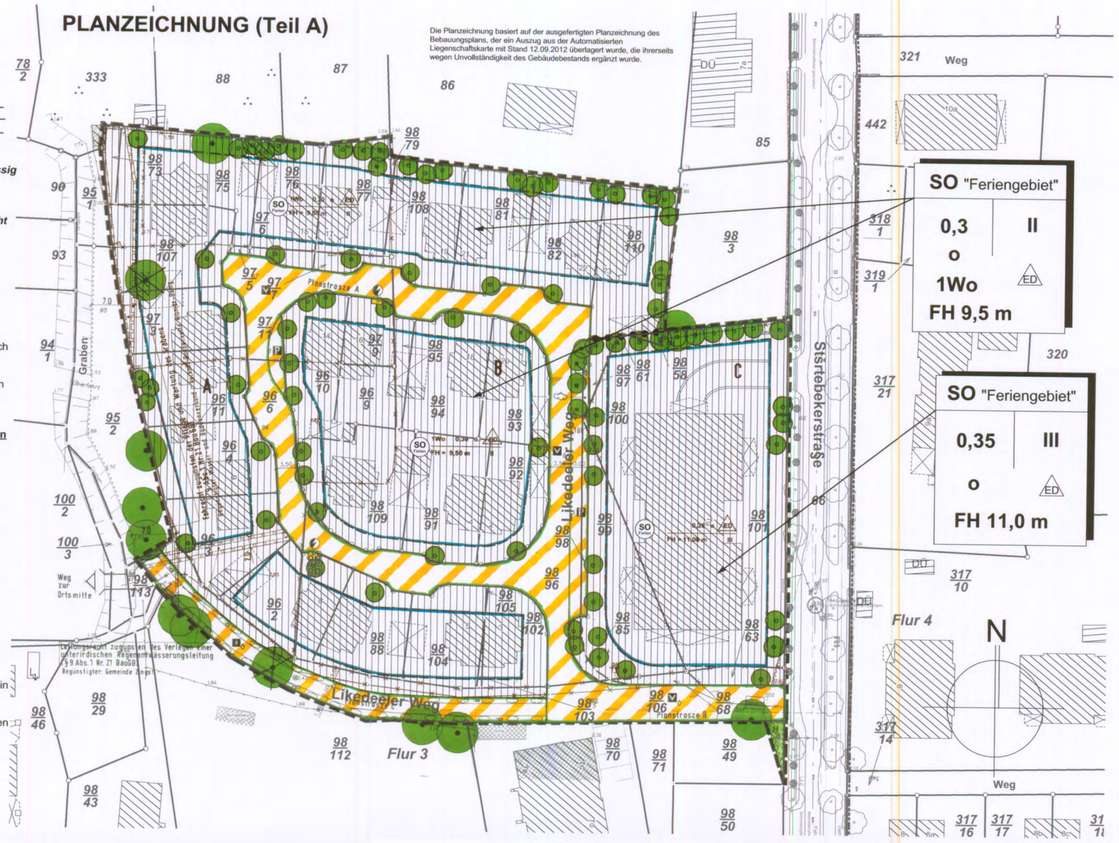
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.
- Für die Bepflanzung der sonstigen Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:

Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv.)
Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus communis Beech Hifi), Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's'Scarlet'), Blumenesche (Fraxinus ornus), Silberweide (Satix alba).
Sträucher: (Qualität: Str., 60-100 cm, 2xv.)
Schneeball (Vibumum opuus), Hundsrose (Rosa canina), Dünenrose (Rosa pimpinellifolia), Stechpalme (Ilex aquifolia), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder (Syringa vulgaris), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Ginster (Cytisus scoparius), Kornelkirsche (Cornus mas), Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qua lität: Sträucher, 2xv., 60-100 cm, 5 Stk. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig."
- Für die wegebegleitenden Hecken (1 m breit, 80 cm hoch, geschnitten) wird Weissdorn (Crataegus monogyna, Qualität: Heckenpflanze, 60-100 cm, 2xv) gepflanzt. Durchlässe für Grundstückseinfahrten sind zulässig.

Hinweise zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB1. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalspflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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 zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13	§ 9 (7) BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
SO	sonstige Sondergebiete hier: "Feriengebiet"	§ 11 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
FH = 9,5 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen örtl. festgelegtes Höhensystem	§ 16 (2) BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
V	hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
F	hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich	
5 P	hier: Öffentliche Parkfläche mit der Angabe der Anzahl der Parkplätze	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
1,0	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier Zweckbestimmung: wegbegleitende Hecke mit Angabe der Breite in Metern	§ 9 (1) 25a BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen hier Zweckbindung:	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB

2. ohne Normencharakter

A	Bezeichnung eines Baufeldes
3,50	Maßlinie mit Angabe von Metern
	Sichtdreieck
98 / 7	Nummer eines Flurstückes
	Flurstücksgrenze
	zu beseitigende Flurstücksgrenze
	zu beseitigender Baum
	zu beseitigender Zaun
	zu beseitigendes Gebäude
	Ersatzpflanzungen von Bäumen
ö	öffentlich
1 BH	Behindertenparkplatz mit der Angabe der Stückzahl

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.04.12.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 26.09.12 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am ..... durchgeführt.
Zingst, den ——— Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.12 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 05.09.12 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 20.09.12 bis zum 25.09.12 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 7.30 bis 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, am 03.08.12 im amtlichen Verkündungsblatt „Zingster Strandbote" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.12 geprüft.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 12.9.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung des Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1250 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz-Damgarten, den 6.12.12 ÖbVI Zeh

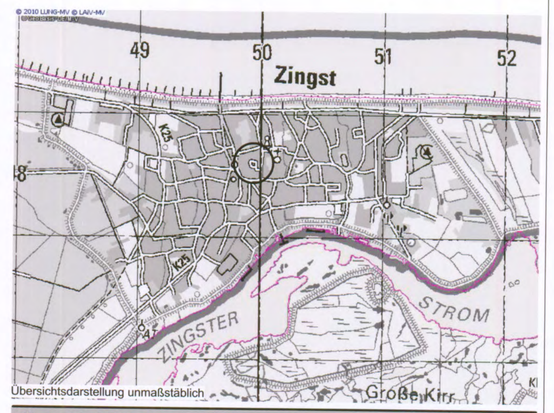
9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 22.11.12 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Zingst, den 06.12.12 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 am 03.12.12 im amtlichen Verkündungsblatt „Zingster Strandbote" ortsüblich 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.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.12.12 in Kraft getreten.
Zingst, den 18.12.12 Bürgermeister

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage Klaus Störtebeker" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.11.12 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage Klaus Störtebeker", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsdarstellung unmaßstäblich

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

Ostseeheilbad Zingst

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Nr. 13

"Wohnanlage Klaus Störtebeker "

Satzungsfassung

Fassung vom 26.06.2012, Stand vom 28.09.2012 Maßstab 1:500