

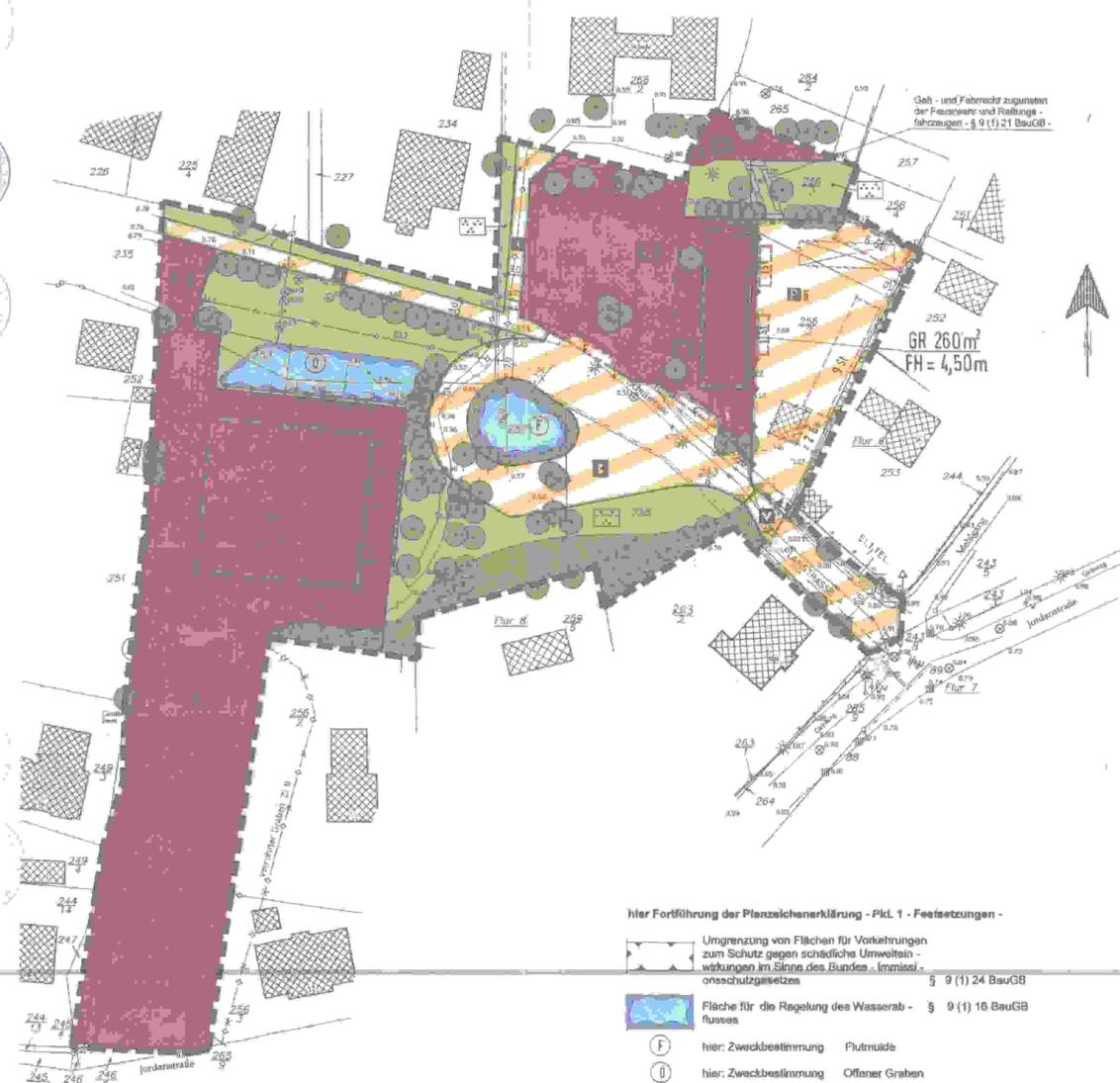
**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2009. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 18.08.2009 erfolgt. Seeheilbad Zingst, den 18.08.2009, Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Seeheilbad Zingst, den 18.08.2009, Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Seeheilbad Zingst, den 25.10.2009, Der Bürgermeister
- Den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2009 bis zum 16.11.2009 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können, am 12.11.2009 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. Seeheilbad Zingst, den 12.11.2009, Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.11.2009 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Seeheilbad Zingst, den 23.11.2009, Der Bürgermeister
- Der latestensmögliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 am 16.11.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) i. M. 1 : 1.500 (aus ursprüngl. Maßst. 1 : 2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden. Ribnitz-Damg., den 23.11.2009, Off. best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. U. Zeh, Ribnitz-Damg.
- Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 23.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Seeheilbad Zingst, den 23.11.2009, Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 ist nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt worden. Daher haben die Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.11.2009 bis zum 16.11.2009 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die Stellungnahmen sind erneut eingeholt worden. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können, am 12.11.2009 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB Satz 4 durchgeführt. Seeheilbad Zingst, den 12.11.2009, Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.11.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.2009 gebilligt. Seeheilbad Zingst, den 23.11.2009, Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansetzung der Innenentwicklung Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Seeheilbad Zingst, den 23.11.2009, Der Bürgermeister
- Der Beschluß der Bebauungsplansetzung der Innenentwicklung Nr. 15 durch die Gemeinde 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 03.05.2008 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15 ist mit Ablauf des 03.05.2008 in Kraft getreten. Seeheilbad Zingst, den 03.05.2008, Der Bürgermeister

# Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

## Teil A : Planzeichnung M. 1 : 500

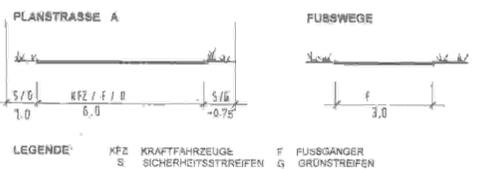
**Kartengrundlage:** Öffentlich-rechtlicher Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. U. Zeh, 18 311 Ribnitz-Damgarten vom 24.11.2006  
Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst, Flurstücke der Flur 6: Teilstück von 243/6, 254; 255/2, 256/3  
Flurstücke der Flur 8: Teilstück aus 235; 253; 254; 255; 257 und 258



**hier Fortführung der Planzeichnerklärung - Pkt. 1 - Festsetzungen -**

- Umgränzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB
- hier: Zweckbestimmung Flutmaße
- hier: Zweckbestimmung Offener Graben
- anzupflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB
- Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier Hecke mit Angabe der Breite in Meter § 9 (1) 25a BauGB

### REGELPROFILE DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN



**Hinweis zur Bodendenkmalpflege:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M - V) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 nach 5 Werktagen nach Zügung der Anzeige.

**Erklärung der Nutzungsschablone:**



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I 2006 S. 3316) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 18. April 2006 das Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze (GVBl. Nr. 5, S. 102) wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.11.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“, eingegrenzt im Norden durch die Fläche der regionalen Schule mit Grundschule Zingst, im Osten durch Wohngrundstücke und die Verlängerung der Mehlisgasse, im Süden durch die Jordanstraße und einige Wohngrundstücke und im Westen durch die Kindertagesstätte der Gemeinde Zingst und Wohngrundstücke bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. III 213 - 1 - 0).

## Teil B : Text

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 4 und § 9 (1) 5 BauGB**
    - Nachfolgend genannte Baufelder werden als Flächen für Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit entsprechenden Zweckbindungen festgesetzt.
      - Baufeld A: Zulässig sind den schulischen Zwecken dienende Aussenanlagen
      - Baufeld B: Zulässig sind zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für den Schul- und Freizeitsport
      - Baufeld C: Zulässig ist der Anbau zu schulischen Zwecken dienender Anbau von Gartenbauzeugnissen
      - Baufeld D: Zulässig sind Gebäude und Anlagen zur Wärmeverminderung aller Schulgebäude und Einrichtungen für fakultativen Unterricht (Hauswirtschaft)
      - Baufeld E: Zulässig sind Anlagen zur Pausen- und Freizeitgestaltung der Schüler
    - Anlagen für die Kleinierhaltung als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind ohne Ausnahme ausgeschlossen. Ausnahmeweise sind Geräteschuppen, Fahrgastunterstände und eine Doppelgarage zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB und § 10 (1) BauNVO**
    - Höhe der baulichen Anlagen: Die festgesetzte max. Firsthöhe des Baufeldes B bezieht sich auf 0,85 m und die des Baufeldes D auf 1,17 m Geländehöhe über HN. Höhe der Erdgeschosßböden: Die Oberkante der Erdgeschosßböden der baulichen Anlagen der Baufelder B und D wird mit 0,30 m über die festgesetzten Bezugspunkte festgesetzt.
- Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier: § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**
  - Bei den Baukörpern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 35 Grad zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Pult- über der festgesetzten Dachneigung zulässig.
  - Dachneigungen sind nur bis 10 Grad zulässig und antrichtharbenen Dachziegel zulässig. Auf dem bestehenden Gebäude des Baufeldes D ist ausnahmeweise Bitumenpappe als Dachdeckungsmaterial zulässig.
- Immissionsschutz nach § 9 (1) 24 BauGB**

Der Schutz der Bewohner angrenzender Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuscheinwirkungen sind nach DIN 4108 folgende Maßnahmen umzusetzen:

  - Die Fassaden der geplanten Turnhalle sind so zu errichten, dass für die gesamte Fassade ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von R<sub>w, res.</sub> = 39 dB erreicht wird.
  - Das Dach der geplanten Turnhalle ist so zu errichten, dass für die gesamte Dachfläche ein bewertetes Schalldämmmaß von R<sub>w, res.</sub> = 30 dB erreicht wird.
  - Zum Schutz der Bewohner der nach Osten an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung, hier Parkplatz, angrenzenden Wohnnutzung, zur Erhaltung der Orientierungswerte und zur Sicherung, dass diese in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht überschritten werden, ist eine Schranke- oder Kettenanlage im Einfahrtbereich des Parkplatzes anzubringen und damit eine Nutzung des Parkplatzes in der vorgenannten Zeit auszuschließen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB**
  - Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselseitigen Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Die ausgewiesenen Flächen sind als naturnaher Graben zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln. Dabei ist eine Gesamtfäche von 300 m² (Graben + Böschungflächen) einzuhalten.
  - Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB:
    - Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten.
    - In jeder Phase der Bau durchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18 920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
    - Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für die entfernten Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst vorzunehmen.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) BauGB:
    - Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
    - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt eine Pflanzung von 32 Bäumen (Qualität: Hochstamm, STU 18/18cm, 3x.v.) Folgende Arten sind zu verwenden: Rotbuche (Fagus sylvatica), Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus ornus), Eiche (Quercus robur) und Vogelkirsche (Prunus avium).
    - Zur öffentlichen Abgrenzung ist eine einreihige Heckerpflanzung aus Weißbuche (Carpinus betulus) anzulegen (Qualität: Heckenpflanzung, 60 - 100 cm, 2x.v., 3 Stk. pro m).
    - Die öffentliche Grünfläche ist als Abgrenzung zu der Einfamilienhausbebauung mit Bäumen und Sträuchern auf einer überhöhten Erdmündung abzugrenzen. Folgende Sträucher (1 Stk. pro m² sind zu verwenden: Liguster ovalifolius, Str., 2x.v., 60/100 cm) und Heckenbuche (Carpinus betulus, Heckenpflanzung, 80/100 cm), Fleischer (Syringa vulgaris, Str., 30/100 cm, 8 Tr. und Reusen in Sorten, Arten Bäume siehe oben).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB**
  - Im Abstand von 7,0 m zur Böschungskante ist der offene Graben mit einem Maschenzaun in einer Höhe von 1,20 m einzuzäunen. Der Zaun ist mit einem verschließbaren Tor mit einer Breite von 3,50 m zu versehen.

## Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 § 9 (7) BauGB
  - Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
  - Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB
  - hier: Zweckbindung Schule
  - hier: Zweckbindung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen der Schule
  - hier: Zweckbindung Schulgarten
  - hier: Zweckbindung Spielanlagen
  - GR 1 000 m² Grundfläche mit Flächenangabe § 16 (3) 1 BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
  - FH = 9,00 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höhenmaß in Meter bezogen auf festgesetzten Bezugspunkt § 16 (2) BauNVO
  - Verkehrsfähige besond. Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauNVO
  - hier: Zweckbestimmung verkehrsruhiger Bereich
  - hier: Zweckbestimmung Bereich Fußgänger
  - hier: Zweckbestimmung Bushaltestelle
  - hier: Öffentliche Parkfläche mit der Angabe der Anzahl der Parkplätze
  - Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
  - Mit Geh- und Fahrstreifen zu befestigende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
  - Unterirdische, unzuverlässiger verrohrter Graben II. Ordnung (Zi 11) § 9 (1) 13 BauGB
  - Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
  - G hier: Zweckbindung Geräteschuppen
  - F hier: Zweckbindung Fahrgastunterstand
  - 2 Ga hier: Zweckbindung Garagen mit Angabe der Stückzahl
  - 9 St hier: Zweckbindung Stellplatz mit Angabe der Stückzahl
  - Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
  - hier: Zweckbestimmung Parkeinlage
  - zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25a BauGB
  - Unterird. verrohrter Graben II. Ord. (Zi 11) § 9 (1) 13 BauGB
  - Hauptversorgungsleitung Elt bzw. Tel., Ein- und Aushaft § 9 (1) 11 BauGB

## 2. ohne Normencharakter

- vorhandene Gebäude
- zu beseitigendes Gebäude
- zu beseitigender ehemaliger Fahrradständer
- Bezeichnung eines Baufeldes
- Maßlinie mit Angabe von Metern
- 256 Nummer eines Flurstückes
- Flurstücksgrenze
- Fulgrenze
- Nummer der Flur
- zu erhaltender Zaun
- zu ersolligender Zaun
- öffentlich
- abzubrechende befestigte Fläche
- abzubrechende Straßenlampe
- zu erhaltende Straßenlampe
- zu beseitigender unterirdischer Schacht
- unterirdischer Schacht
- Geländehöhe in Meter bezogen auf HN
- zu beseitigender Baum

## Übersichtsplan Maßstab 1:15 000



## Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Seeheilbad Zingst „Bushaltestelle Zingst“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: 12.03.2008  
Der Bürgermeister