

Verfahrensvermerke:

Zingst, den 20.07.2000

beteiligt worden.

Zingst, den 20.07,2000

Zingst, den 20.07.2000

Zingst, den 20.07.2000

Zingst, den 20.01.2000

kanntgemacht worden.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Zingst, den 20.07.2000 Auslegnung

Zingst, den 20.07.2000

Zingst, den 13.12.2001

Zingst, den 13.12. 2001

Zingst, den 13.12.2001

Zingst, den 30:01.2002

(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 20.07. 2000

Zingst, den <0.07.2000

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 4 "Paaler End", angrenzend im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung, im Osten an die Barther Straße und im Süden an den Innendeich, Gemarkung Zingst, Flur 2 und Flur 7

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 1986 , sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBau0 M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Bl. Nr. 2130) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Paaler End" für das Gebiet angrenzend im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung, im Osten an die Barther Straße und im Süden an den Innendeich, Gemarkung Zingst, Flur 2 und Flur 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text

Zeichenerklärung Festsetzungen			Text Teil B		
			1. Art der baulichen Nutzung		
	Erläuterungen	Poobto as un discon	SO großflächiger Einzelhandel, zulässig sind insgesamt maximal 1450 m² Verkaufsfläche (VFL), davon ein Lebensmittelmarkt (Nah-		
	Grenze des Geltungsbereiches	Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 7 BauGB	rungs- und Genußmittel) einschließlich Kleinshops mit 850 m² und ein Gartenfachmarkt mit 600 m² Nachfolgend aufgeführte innenstadtrelevante Sortimente gemäß Erlaß des Bauministeriums M-V vom 04.07.1995 werden ausge-		
S0	Sonstige Sondergebiete	§ 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO	schlossen: Drogerien/Parfümerien, Textilien, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Spielwaren/Sportartikel, Schreib- waren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hi-Fi/Elektroartikel, Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Fahrräder.		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO	Die in einem Lebensmittelmarkt üblicherweise geführten innenstadtrelevanten Innenstadtergänzungssortimente bleiben davon un- berührt. Im Lebensmittelmarkt ist ein Souveniergeschäft nicht zulässig. 1.1. auf dem Baufeld ① sind zulässig:		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO	– ein Lebensmittelmarkt mit 850 m² VFL – Büro- und Verwaltungsräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal – Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf 1.2. auf dem Baufeld 4 sind zulässig: – ein Gartenfachmarkt mit 600 m² VFL einschließlich der Freilandverkaufsfläche		
II	Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze	- 11 -	- Schank- und Speisewirtschaften		
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	- 11 -	- Büro- und Verwaltungsräume sowie Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber		
0	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie	- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf		
		§ 22 BauNVO	1.3. auf dem Baufeld (3) sind zulässig: – eine Tankstelle mit Serviczestation		
a .	Abweichende Bauweise	- 11 -	- Eine Tankstelle mit Serviczestation - Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf		
D	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie	1.4. auf dem Baufeld (2) sind zulässig – ein Informationszentrum/Dienstleistungseinrichtung		
$\angle H$	nur Hausgruppen zulässig	- 11 -	- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber Stellplätze für den durch die Nicteurs westensichten Bedanf		
		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie	– Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf <u>2. Nutzung</u> sbeschränkungen		
/ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	- II -	Innerhalb der festgesetzten WA- Gebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige		
	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie	nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO - 11 -	zulässig.		
••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. I1 BauGB	3. Maß der baulichen Nutzung		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	6 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3.1. Grundflächenzahl Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in allen Baufeldern, mit Ausnahme des Baufeldes 2 gemäß 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.		
p	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbau- baren Grundstücksflächen in allen Baufeldern zulässig.		
P	öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3.3. Höhenfestsetzungen		
// / / / / ///			Die Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) wird für alle Gebäude in allen Baufeldern		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	auf + 0,80 m über HN festgesetzt.		
•	Flächen für Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB	Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,50 m über Oberkante (OK) der angrenzenden Straßen- verkehrsfläche (Fahrbahn), gemessen in der Mitte der vorhandenen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Die Bezugsebene für die Firsthöhe ist OK Erdgeschoßfußboden.		
Ö	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	lm WA- Gebiet liegt das II. Vollgeschoß im Dachgeschoß. 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	4.1. Sichtdreiecke Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedungen über		
	Wasserflächen - Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	0,70 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig. 4.2. Flächen im WA-Gebiet, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Wiesen- und Rasenflächen zu nutzen.		
5	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Sickermulden	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	Zäune und Bepflanzungen sind nicht zulässig. <u>5. Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 86 LBau0 M-V</u> 5.1. Wohngebäude		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	– Dachform: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach – Dachneigung: 30° bis 48°, bei Walmflächen 60°		
\odot	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	- Dacheindeckung: Dachpfannen in rot, braun oder anthrazit		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflan	- & 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	- Außenwände: Verblendmauerwerk, Wände mit Außenwandputz		
	zungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuch		Ausnahmen: Verblendmauerwerk oder Wände mit Außenwandputz mit Teilflächen in Holz, Kunststoff oder Metall 5.2. Garagen, Carports und Nebengebäude		
	u. sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern		- Dach: wie Wohngebäude, Flachdächer oder geneigte Dächer bis 30°, Flachdächer mit Begrünung		
lacktriangle	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	- Außenwände: wie Wohngebäude, Wintergärten in Glasbauweise, Carports und Gartenhäuser in Holz		
V V V	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlager u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwel	<i>t</i> -	5.3. Gewerblich genutzte Bauten auf den Baufeldern (1) bis (4) im SO- Gebiet - Dach: wie Wohngebäude, Flachdächer mit Begrünung, flach geneigte Dächer bis 30° mit Hartdacheindeckung - Außenwände: Verblendmauerwerk, Wände mit Außenwandputz		
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	einwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzge	esetzes •	6. Abweichende Bauweise (a)		
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		Im S0- Gebiet Baufeld 1 entfallen im Bereich der Baulinien die seitlichen Grenzabstände, ansonsten gilt die offene Bauweise.		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO	7. Immissionsschutz Auf den in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 m über OK Planstraße B		
			zu errichten. Die Nordost- bzw. Nordwestseite ist absorbierend auszuführen. Die auf der Grenze zwischen den SO, und WA. Gebieten festassetzte Läsmsehutzwand kann auf die Länne eines Gebärde		
Darstellu	ingen ohne Normcharakter		Die auf der Grenze zwischen den S0- und WA- Gebieten festgesetzte Lärmschutzwand kann auf die Länge einer Gebäudewand, die auf der Baulinie bzw. Baugrenze in den S0- Gebieten errichtet wird, unter folgenden Bedingungen entfallen: a) die Gebäudewand den Anforderungen einer Lärmschutzwand entspricht und		
·····	Flurstücksgrenze		b) die restliche Lärmschutzwand einen fugendichten Anschluß an die Gebäudewand erhält. Innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche II und III sind durch geeignete Grundrißgestaltung der Gebäude die Wohn- und		
-x-0-x	entfallende Flurstücksgrenze		Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.		
159	Flurstücksnummer		Für die lärmzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen ist im Baugenehmigungsverfahren der		
			Nachweis gemäß DIN 4109 über die Einhaltung des resultierenden Schalldämm-Maßes entsprechend der ausgewiesenen Lärm-		
77777777	Flurgrenze		pegelbereiche zu erbringen. Im Außenwohnbereich sind innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche II und III Balkone und Terassen nur auf der lärmab-		
	vorh. Wohngebäude		gewandten Gebäudeseite zulässig.		

	Flurstücksgrenze		
	entfallende Flurstücksgrenze		
159	Flurstücksnummer		
	Flurgrenze		
	vorh. Wohngebäude		
	vorh. Nebengebäude		
	Sichtdreieck	8 1	Grünordnungs- und Ausgleichsmaßna Baugebiete 1 Abs. 2 BauNVO (Sona
	Böschung	<i>0. i.</i>	Unverschmutztes, abfließendes Niede Versickerung auf dem Grundstück zu
1	Baufeldnummer		Zusammenhängende geschlossene Au Stellplätze sind nur innerhalb der üb
65	Anzahl der Parkplätze		Je 5 Stellplätze ist je 1 großkroniger Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pfla

derschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der zuzuführen oder zu den im Plangebiet vorhandenen Gräben zu führen. Aussenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen (Liste 3). überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Wohngebiet dürfen Stellplätze nur mit wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden. ger Baum (STU 16./18cm, Liste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit heimischen Sträuchern oder Stauden zu beflanzen. Ebene Dachflächen sind für eine dauerhaften Begrünung herzustellen, zu begrünen und zu erhalten. Sondergebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zugang oder Zufahrt dienen, zu begrünen (Liste 2). Befestigte Arbeits- und Lagerflächen sowie Stellplätze sind hier zulässig.

Lärmpegelbereich II: maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB(A) von erf. R'wres = 30 dB(A) Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) von erf. R'_{W.res} = 35 dB(A)

Kältetechnische Anlagen und Lüftungsanlagen mit einem Schalleistungspegel LWA > 67 dB(A) dürfen nur an der Südseite des

Sonstige Grundstücksfreiflächen der Baufelder 1,3 und 4 sind mit Hecken (Liste 2) zu begrünen. Sonstige Grundstücksfreiflächen des Baufeldes 2, insbesondere entlang des vorhandenen Gehölzstreifens am Graben, sind mit extensiver Wiese zu begrünen sonstige Abgrenzung Zur Anlage von naturnahen Gehölzbeständen sind einheimische, standortgerechte Bäume (Liste 1) und Sträucher (Liste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Lage- und Höhenfestpunkt Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche) Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind nur Hecken (Liste 2) zulässig. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.

Lebensmittelmarktes installiert werden.

Auf den Grundstücksfreiflächen ist 1 Baum pro Haus bzw. Reihenhausscheibe zu pflanzen. Pro Doppelhaus sind 2 Bäume zu pflanzen.

Die Fahrbahnen der Barther Straße, des Deichweges und der Planstraßen A. B. C und D werden auf einer Breite von ' 4,75-6,50m versiegelt ausgebaut. Fußwege beidseitig der Fahrbahn sind zu pflastern. Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken sind auf die Pflanzung beiddeits der Planstraße B bzw. D abzustimmen.

Für die Stellplätze werden unterschiedliche Befestigungsarten festgesetzt; Teilbereich westlich des Graben: Stellplätze und Zufahrten als Schotterrasen, Teilbereich östlich des Grabens: Stellplätze mit breitfugig verlegtem Pflaster, Teilbereich Busparkplatz: Stellplätze mit engfugig verlegtem Pflaster. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze werden den Angaben im Plan entsprechend Laubbäume (Liste 1) gepflanzt. Die Bäume sind gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. 8.3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Die ausgewiesenen Flächen entlang der Entwässerungsgräben sind als extensive Wiese zu entwickeln. Es sind folgen-

Geländehöhe (m) über HN

geplante Gebäude

de Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen: - Mahd 1x im Jahr, nicht vor dem 01. August - kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden - das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und zu beseitigen.

In den ausgewiesenen Bereichen sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden anzulegen. Abschnittsweise ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und Wildstauden (Initialpflanzung) durchzuführen. Den Angaben im Plan entsprechend werden Laubbäume (Liste 1) gepflanzt. Sie sind gegen Beschädigung durch Wildverbiß zu schützen. Zur Anlage von naturnahen Gehölzbeständen sind einheimische, standortgerechte Bäume (Liste 1) und Sträucher

(9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 Abs. 4 BauGB) Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es ist ein Gewässerschutzstreifen von 5,00 bis 7.00m im Bereich des Wohngebietes festgesetzt. Dieser ist östlich des Grabens als extensive Wiese zu entwickeln.

Westlich des Grabens ist eine Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen. Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und des Niederschlagswassers ist zulässig. (gemäß STAUN Abteilung Wasserwirtschaft i.V.m. 23 WHG). 8.5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Auf den in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zwischen Sondergebiet und Wohngebiet ist eine Lärmschutzwand

zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit dichtwachsenden, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. 8.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen mindestens einen Stammumfang von 16/18 cm haben. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste 3 empfohlen.

Fagus sylvatica Esche Fraxinus exelsior Malus communis Vogelkirsche Prunus avium Wildbirne Pyrus communis Stieleiche Quercus robur Eberesche Sorbus aucuparia Liste 2: Sträucher, Mindesthöhe 80 cm, 2 x v Roter Hartriegel Cornus sanguinea 8% Eingriff. Weißdorn Crataegus monogyna 15% Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Heckenkirsche Lonicera xylosteum aubenkirsche Prunus padus Prunus spinosa Hundsrose Rosa canina Rubus fruticosus Brombeere

Liste 1: Standortgerechte Bäume

Qualität Hochstamm STU 16 – 18 cm 3 x v

Alnus alutinosa

Acer platanoides

Salweide Salix caprea Grau-Weide Salix cinerea Holunder Sambucus nigra Wasserschneeball Vibumum opulus Liste 3: Kletterpflanzen Hedera helix Wilder Wein Parthenocissus guinguefolia Kletterrosen Rosen in Sorten

Bebauung, im Osten an die Barther Straße und im Süden an den

Bebauungsplan Nr. 4 "Paaler End" der Gemeinde Ostseebad Zingst für das Gebiet angrenzena im Norden und Westen an die vorh.

Innendeich, Gemarkung Zingst, Flur 2 und Flur 7

Übersichtsplan Maßstab 1:25 000

Entwurf: 06. März 1998 ergänzt: 21. April 1998 ergänzt: 16. Juni 1998 ergänzt: 22. November 1999

A. Kuhn Burgarmeister

Planurkunde

Heckenkirsche Lonicera var. Für die Erschließung des Plangebietes einschließlich der Realisierung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde Ostseebad Zingst und einem Erschließungsräger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Zuordnung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen auf die Baugrundstücke ist in diesem Vertrag geregelt.