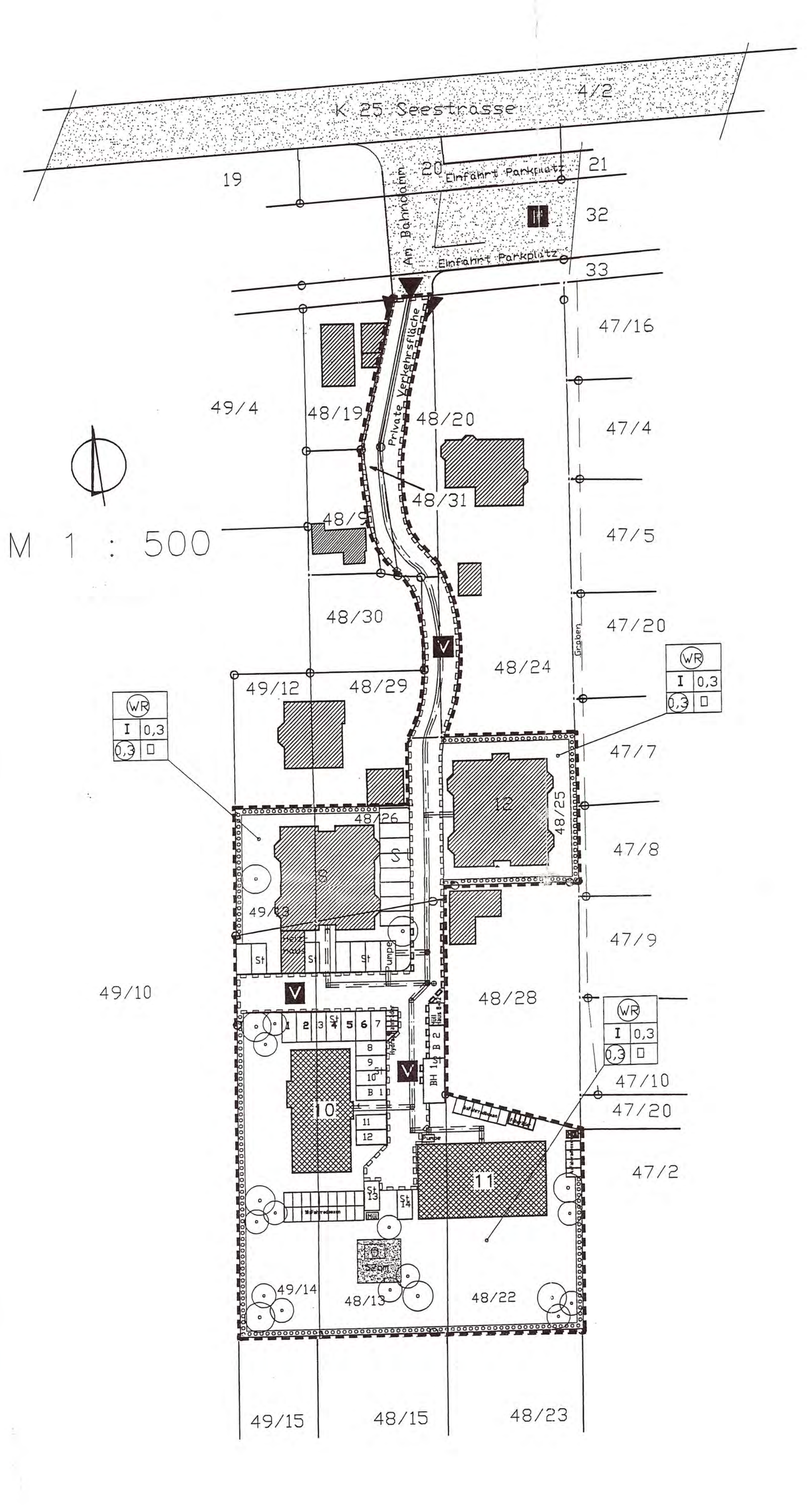
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43
DER GEMEINDE ZINGST, SEESTRASSE

Teil A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Zeichenerklärung

Festsetzungen

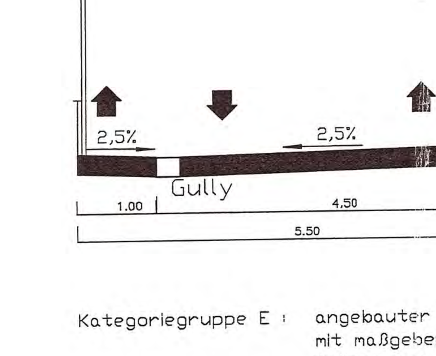
Es gilt die BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§9(7)BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
(0,3)	Geschoßflächenzahl	§16 BauNVO
o	offene Bauweise	§§22+23BauNVO
	Kinderspielfläche	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
St	Fläche für KFZ Stellplätze	§9(1)4 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken, 1,50m breit (Vergl. 4.7)	§9(25) BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(25) BauGB
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§9 Abs.1, Nr.21 u. Abs.6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
	Kennzeichnung der geplanten Bebauung	
	vorhandene Baulichkeiten	
	Leitungsführung : Abwasser, Brauchwasser, Elt, Gas. Mit Übergabepunkt.	
MÜll	Sammelplatz für wiederverwertbare Wertstoffe	
	Spielfläche	§9 Abs.1(5) BauGB
48/5	Flurstücksnummern der angrenzenden Grundstücke	
48/22	Flurstücksnummern der zu bebauenden Grundstücke	
10	Hausnummern der Gebäude	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs.1(11) und Abs.6 BauGB
P	öffentliche Parkfläche	
	Einfahrt	
	Einfahrtsbereich	
1	Stellplatz für Wohneinheit	
B	Besucherstellplatz	
BH	Behindertenstellplatz gemäß EAR 91 , 3,50m x 7,50m	

Private Verkehrsfläche

M 1 : 50

Regelquerschnitt

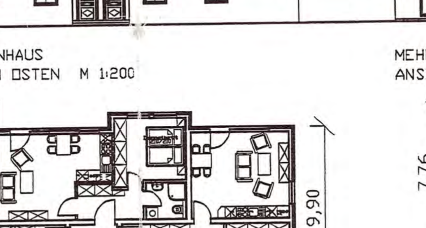


Kategoriegruppe E :	angebauter Weg innerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Aufenthaltsfunktion. Anliegerweg
Begegnungsfall :	Pkw/R Pkw/Pkw Lfw/Pkw Lfw/R
Verkehrsstärke :	<= 30 Kfz/h
Höchstgeschwindigkeit	<= 30 km/h

Am Bahndamm 10

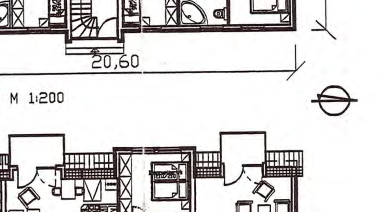
MEHRFAMILIENHAUS
ANSICHT VON OSTEN M 1:200

MEHRFAMILIENHAUS
ANSICHT VON WESTEN M 1:200

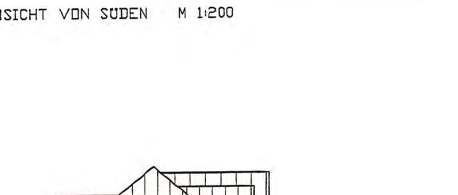


ERDGESCHOSS M 1:200

ANSICHT VON SÜDEN M 1:200



OBERGESCHOSS M 1:200

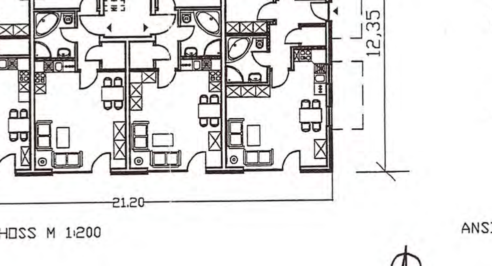


ANSICHT VON NORDEN M 1:200

Am Bahndamm 11

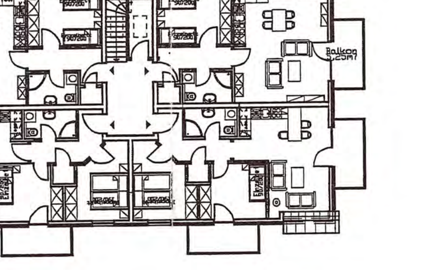
MEHRFAMILIENHAUS
ANSICHT VON NORDEN, M 1:200

MEHRFAMILIENHAUS
ANSICHT VON SÜDEN, M 1:200



ERDGESCHOSS M 1:200

ANSICHT VON WESTEN , M 1:200



OBERGESCHOSS M 1:200

ANSICHT VON OSTEN, M 1:200

SATZUNG

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.43 Seestrasse in Seeheilbad Zingst mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 26.11.2001 (BGBl.I S.3138) gültig seit dem 01.01.2002, sowie nach §9 Abs.4 BauG in Verbindung mit §86 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVOBl.M-V. S.468, ber. S.612) zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S.531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Zingst vom.......................... Folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.43 Seestrasse in Seeheilbad Zingst, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB) erlassen:

TEIL B TEXTTEIL

1. Art der baulichen Nutzung nach §9 Abs.1 BauGB

Reines Wohngebiet (WR gemäß §3(1) BauNVO). Die zu errichtenden Gebäude sind Wohngebäude. Ausnahmsweise zugelassene Anlagen wie unter §3 (3 und 4) BauNVO gargestellt sind nicht zugelassen. Es sei denn es handelt sich um untergeordnete Anlagen, die in den Abstandsflächen der Gebäude zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §9 Abs.1 BauGB

2.1. Traufhöhe und Firsthöhe

Die OberkanteStrasse wird im Mittel mit 1,50m festgelegt. Bezugspunkt für die folgenden angegebenen Höhen ist die Oberkante Strasse.

Die Traufhöhen der Gebäude Am Bahndamm betragen:	Nr. 8:	4,69m
	Nr.10:	3,00 m
	Nr.11:	3,18 m
	Nr.12:	4,62 m
Die Firsthöhen der Gebäude Am Bahndamm betragen:	Nr. 8:	9,79 m
	Nr.10:	7,76 m
	Nr.11:	8,82 m
	Nr.12:	9,75 m.

2.2. Grundflächenzahl

Hinsichtlich der möglichen Überschreitungen in bezug auf die Nebenanlagen gilt die Baunutzungsverordnung.

2.3. Dachform nach § 9, Abs.1 Nr.26 BauGB

Satteldächer mit harter Bedachung und 40 Grad Dachneigung sowie Krüppelwalmen und Dachgauben

3. Führung von Versorgungsleitungen nach §9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch und innerhalb der festgesetzten verkahrsflächen zu führen. Das baugebiet wird an die in der Seestrasse verlaufenden Strom-Gas-Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen. Das Abwasser läuft zenteal in ein Pumpwerk und wird von dort in die öffentliche kanalisation in der Seestrasse geleitet.

4. Verkehrsflächen nach §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Fahrwege werden miot Verbundpflaster ausgelegt. Die Stellplatzflächen werden als abflusslos befestigte Flächen mit hoher Versickerungsfähigkeitund geringer Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens ausgelegt. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Btonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. Heizungsbeschränkung nach §9 Abs.1 Nr.23 BauGB

Die Verwendung von festen Brennstoffen und Flüssiggas ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugealssen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung der jeweiligen Wohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

6. Bodendenkmalpflege nach §9 Abs.6 BauGB

a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DschG M-V (GBl.M-V Nr.1 vom 14.1.1998,S.12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der arbeiten , der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

b) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein könnten und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren könnten.

7. Die dargestellten Haustypen sind Bestandteil der Satzung

8. Grünordnungsplan nach §9 Abs.1 und 1a BauGB

Im Folgenden werden Möglichkeiten zur Umsetzung der geschilderten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in textliche Festsetzungen aufgezeigt (aus: Grünordnungsplan zum V+E-Plan Nr.14 (TOPIARIA GmbH, 1996- verändert). Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu zu berücksichtigenden Festsetzungen sind eingerückt.

8.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Lanschaft (§9 Abs.1Nr.20 BauGB)

8.1.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in Sickermulden oder -rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Die Befestigung von Grundstücklsfreiflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffen zu verwenden.

Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und dürfen nur mit Sickerpflaster bzw. Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden. Eine vollversiegelte Befestigung ist nicht zulässig.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen zulässig.

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 entfernten Bäume (4 Stck.) erfolgt eine Ersatzpflanzung (6Stck.) gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

8.1.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Begrenzung der Versiegelung Verkehrsflächen §) (1) Nr.11 BauGB.

Strassen- und Verkehrsflächen sind wasser- und luftdurchlässig auszubauen.

8.1.2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden,Natur und landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

An den Grundstücksgrenzen ist auf einer Länge von 150m ein Fimdlings- und Schichtholzhabitat von 1m Höhe und 1m Breite anzulegen.

Auf den Grundstücksfreiflächen ist die Anlage von naturnahen Sickermulden und-rinnen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Dabei ist eine Flächengröße von 494 qm einzuhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die Gehölze müssen ind den Qualitäten den Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Ersatzpflanzungen Für die im Geltungsbereich durch Baumaßnahmen erforderlichen Entnahmen von Bäumen werden Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 durchgeführt. Die Ersatzpflanzungen erfolgen im Geltungsbereich des B-Planes (20Stck. im Baugebiet und 15 Stck. auf der für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Fläche).

Für die Beflanzung der Ausgleichsfläche (Flurstück 223, Flur 5, Gmarkung Zingst) mit 15 Bäumen (Qualität Hochstamm, 3x v.,18-20 cm) sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Arten:	Betula pendula	Birke
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Pinus sylvestris	Kiefer
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Für die Beflanzung der Ausgleichsfläche (Flurstück 223, Flur 5, Gmarkung Zingst) mit einem Feldgehülz auf 1213 qm Fläche sind heimische, standortgerechte Arten (Qualität 2xv., ohne Ballen, 60-100cm, 1Stck. pro qm) zu verwenden.

Arten:	Betula pendula	Birke
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Malus domestica	Wildapfel
	Quercus robur	Eiche
	Salix spec.	Weiden
	Sorbus aucuparia	Ebersche

Für die Beflanzung der Grundstücksfreiflächen sind traditionelle Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschsorten als Hochstamm zu verwenden.

Arten:	Apfel:	Goldparmäne, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Gravensteiner
	Birnen:	Williams Christbirne, Clapps Liebling
	Pflaumen:	Czarpflaume, Hauszwetsche, Wangenheim
	Kirschen:	Grosse schwarze Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche

(Qualität: Hochstamm, STU 14/16 cm, 3xv.)

Alternativ zum Schichtholzhabitat ist folgende Festsetzung zu berücksichtigen:

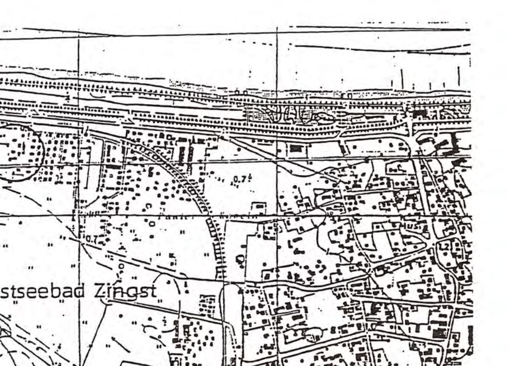
Zur Abgrenzung von hinteren Grundstücksbereichen sind ihne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität: Sträucher, 2xv., 60-100 cm, 5 Stck. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0m breit) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt.

Weiterhin ist folgende Fstsetzung zu berücksichtigen:

Grünflächen nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB:

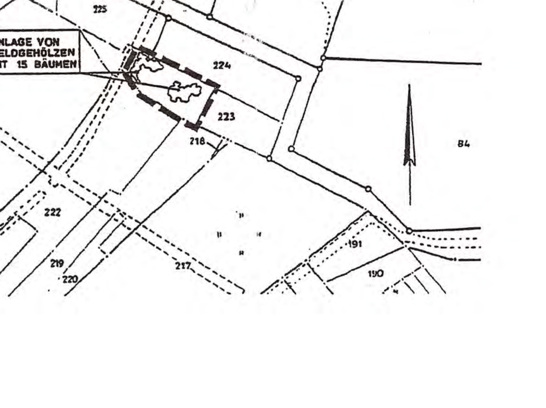
Auf den Abstandsflächen zwischen Beauung und Waldrand ist eine Befestigung (Terasse,Stellplätze) sowie das Aufstellen von Spielgeräten nicht zulässig.

Übersichtsplan



Lageplan M 1 : 1000

Lage der Ersatzfläche für Anpflanzungen



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Staßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelavanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

15.06.2005 ....
Ort / Datum ÖBVI

Kartengrundlage :	Liegenschaftskarte des Katasteramtes :	Landkreis Nordvorpommern Außenstelle Kataster- und Vermessungsamt Ribnitz-Damgarten
	Gemeinde :	Zingst
	Gemarkung :	132552 Zingst
	Flur :	2
	Maßstab :	1 : 1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) :		Januar 2005

24.01.2005
Geändert 12.05.2005

Planfertiger (Unterschrift)

LK Nordvorpommern
Gemeinde Zingst

(Stempel: Architektenkammer Sachsen-Anhalt, Matthias Prinich, Architekt)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.95 . Die ortsüblichr Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Strandboten vom 09.05.96 erfolgt.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 24.02.05 durchgeführt worden.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.04.2005 bis zum 06.05.2005 und in der Zeit vom – bis zum – während folgender Zeiten (Mo, Mi,Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr, Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Zingst, Hanshägerstraße 1 in 18374 Zingst nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Zingster Strandboten am 18.03.2005 bzw. am – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 15.6.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte außerhalb des Geltungsbereiches gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz, den 15.06.2005 (Siegel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Ulrich Zeh) (Unterschrift) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.05.05 und am – geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zingst, den 16.06.2005 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 26.05.05 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.05 gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2003 (VE Plan 14) aufgehoben und der Plan am 26.05.05 erneut als Satzung beschlossen.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zingst, den 16.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 17.06.2005 durch Veröffentlichung im Zingster Strandboten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriftewn und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 17.06.05 in Kraft getreten.

Ostseebad Zingst, den 20.06.05 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Kuhn, Bürgermeister

ARCHITEKT	BAUHERR:
ARCHITEKTURBÜRO MATTHIAS PRINICH	rg-concept Bauträger GmbH Dr. Wilhelm- Külz- Platz 9 06449 Aschersleben
KARL-LIEBKNECHT-STR.19 06114 HALLE / S. TEL.: 0345 23129-0 FAX.: 0345 23129-5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.43 der Gemeinde Zingst, Seestraße
Unterschrift:	
DATUM: 24.01.05 MASSTAB: M 1:500 PLAN - NR.: 1 INDEX:	BAUORT: 18374 Seeheilbad Zingst Am Bahndamm 10 und 11