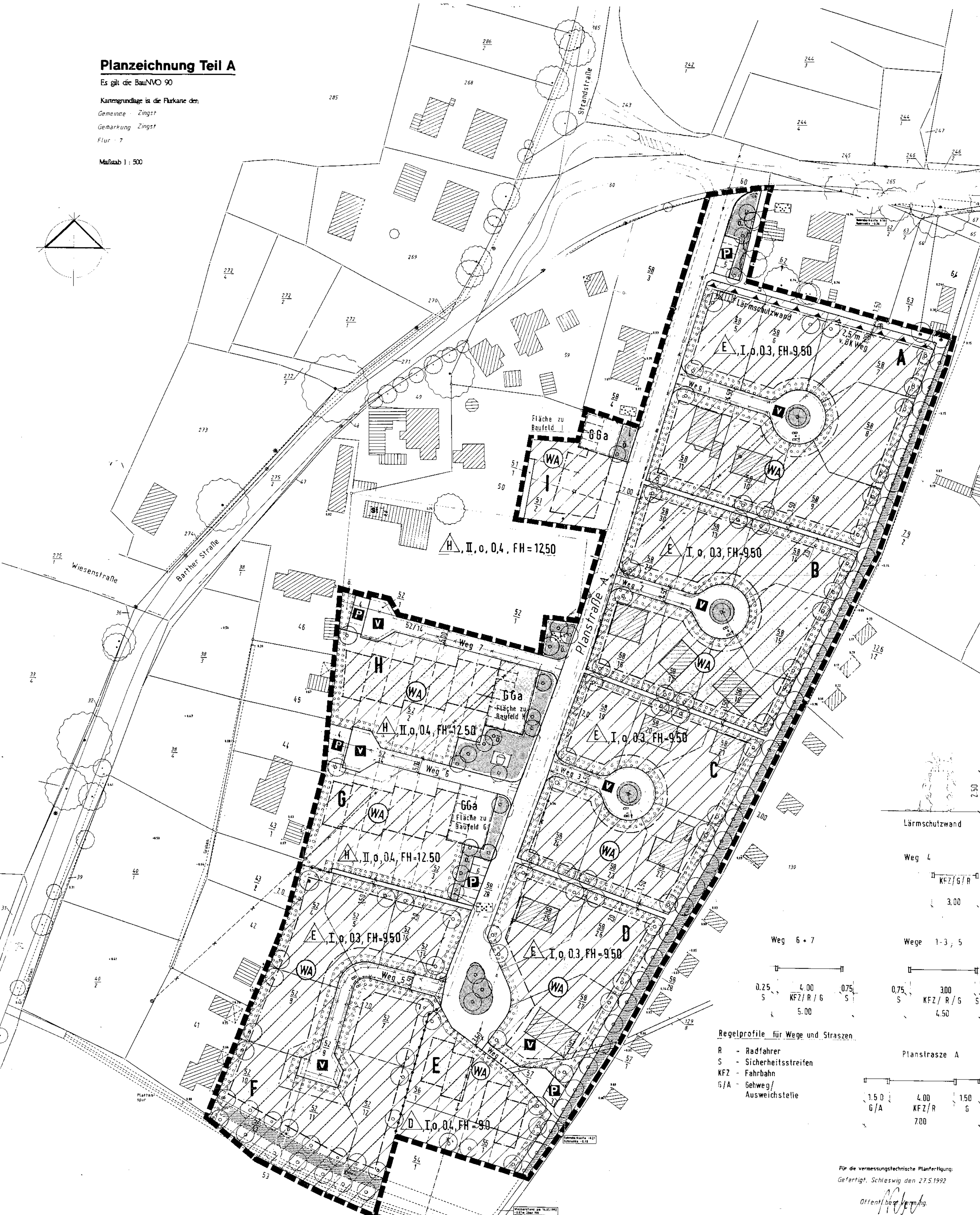
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet Jordanstrasze •

Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 90

Kartengrundlage ist die Flurkarte der:
Gemeinde Zingst
Gemarkung Zingst
Flur 7

Maßstab 1 : 500



Teil B : Text

A. Art der baulichen Nutzung

1. Die Baufelder A - I werden als " Allgemeines Wohngebiet " (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Auf den Baufeldern A - D und F sind Wohngebäude als Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.2 Auf dem Baufeld E sind Wohngebäude als Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.3 Auf den Baufeldern G - I sind Wohngebäude als Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.4 Zulässig sind weiterhin nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Pkt. 2) und Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Pkt. 1 - 3 BauNVO).

2. Weitere Nutzungen werden auf allen Baufeldern ausgeschlossen (§ 4 BauNVO).

3. Auf allen Baufeldern sind je Haus max. 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB).

B. Maß der baulichen Nutzung

1. Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
   - . Baufelder A - D und F = 0,3
   - . Baufelder E = 0,4
   - . Baufelder G - I = 0,4

   Die Grundflächenzahl der Baufelder G - I kann zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 Pkt. 1 - 3 BauNVO).

2. Anzahl der Vollgeschosse
   - . Baufelder A - F = I
   - . Baufelder G - I = II

3. Höhe der baulichen Anlagen

   Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf OK der jeweils nächstliegenden Verkehrsfläche.
   Die Oberkante der Erdgeschossfußböden haben mit max. 60 cm den gleichen Bezugspunkt.

C. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Pflanzen, Gehölze und Zäune eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten.

D. Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V werden folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen

1. In allen Baufeldern sind Baukörper mit senkrechten Außenwänden zulässig.
2. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 40 - 50 ° zulässig. Krüppelwalme sind erlaubt. Reine Walmdächer werden ausgeschlossen.
3. Als Dachhaut ist anthrazith - oder rot - rotbraune Ziegeldeckung erlaubt.
4. Sichtmauerwerk (weiß oder rot) oder Putz (weiß). Holz oder Kunststoff nur beschränkt als architektonisches Detail.
5. Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
6. Bei den Garagen sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.
7. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind zweireihige geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten vorzusehen.
8. Zur Vermeidung wasserundurchlässiger Oberflächenversiegelungen werden private und bestimmte öffentliche Fahr,-und Fußgängerbereiche in Betonpflaster hergestellt.
   Der Fußweg entlang des Jordangrabens und die Verbindungswege sind unversiegelt, d.h. wasserundurchlässig auszubauen.

E. Bodendenkmalspflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist das Landesamt für Bodendenkmalspflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler sind der Finder sowie der Leiter der Erdarbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalspflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen.

F. Immisionsschutz

Auf Grund des Schallschutzgutachtens vom 23.08.95 werden folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

1. aktiver Schallschutz

   Auf den Flurstücken 58/5; 58/6 und 58/7 (siehe Teil A - Planzeichnung) ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.

2. passiver Schallschutz

2.1 Baufeld A
Es sind Winkelhäuser, deren lange Seiten nach Norden und Westen auszurichten sind, vorzusehen. Auf der geräuschbelasteten Seite des Hauses sind Schallschutzfenster der Klasse 1 im Erd-und Dachgeschoss einzubauen sowie die schutzbedürftigen Räume in die Süd-und Osthälften der Häuser zu verlegen.
Diese Maßnahmen gelten für die Gebäude der Flurstücke 58/5 bis 58/8 und 58/11. Terrassen sind südlich der Häuser mit max. 5,00 m Abstand zu diesen zulässig.
Im Dachgeschoss der Häuser der Flurstücke 58/5 bis 58/7 sind der schallzugewandten Seite Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

2.2 Baufeld H
Ab Grundstücksmitte in Richtung Westen sind die Häuser auf den West-, Nord- und Südseiten mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 vorzusehen. Die Sclaf-und Kinderzimmer sind im östl. Hausbereich vorzusehen. Terrassen und Sitzecken im Freien sind östl. der Gebäude anzuordnen. Die Häuser an der westl. Baugrenze sind so aufzustellen, daß sie den Schall von den nachfolgenden Häusern soweit wie möglich abschirmen.

2.3 Baufeld C
Die Häuser auf den beiden Grundstücken sind möglichst Nahe der westl. Baugrenze aufzustellen. Sitzflächen und Terrassen sind auf der Ostseite zu errichten. Im Osten der Wohnungen sind die schutzbedürftigen Räume zu planen.

2.4 Baufeld E
Schutzmaßnahmen wie Baufeld C

G. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Grünflächen
   Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
   Die Gehölze müssen den in den Qualitäten den Bedingungen des " Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher müssen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 60 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen mind. einen Stammumfang von 18 - 20 cm haben. Im Bereich der Stell und Parkplätze und entlang der Straße werden auf den Grundstücksfreiflächen nach Planzeichnung gepflanzt :

Betula pendula	Birken
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn

   (Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm 3 x v.)
   An den Grenzen der Grundstücke sind 2,0 m breite Hecken anzulegen. Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Hölze zu verwenden. Die Anpflanzung darf für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Zu verwendende Gehölze sind :

Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
ilex aquifolia	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Zier-Stachelbeere
Sambucus nigra	Holunder

   (Qualität: Sträucher 2 x v 60-100 cm)
   Am Jordangraben und am südlichen Grabenabschnitt sind im Abstand von 8,00 m Kopfweiden zu pflanzen.

3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
   In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

4. Grünflächen
   Im Bereich der Zufahrten der Gemeinschaftsgaragen dürfen die öffentlichen Grünflächen in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

5. Ausgleichsmaßnahmen (Anlageblatt zur Begründung)
   Für die für Ersatzmaßnahmen vorgesehene Fläche (Flur 5 Flurstück 172 der Gemeinde Zingst) soll aus der Nutzung genommen und im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt werden. Zulässig ist die Anlage eines naturnahen Stillgewässers (ca. 1500 m²), die Anlage eines Feldgehölzes aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie die Umwandlung der Weideflächen in Extensivwiesen.
   Zur Anlage von Gehölzbeständen (ca. 500 m²) ist je m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch bzw. Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S 466), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26.April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom .... und mit Genehmigung des Bau-und Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das nachfolgend eingegrenzte Gebiet - im Norden durch die südliche Seite der Jordanstraße und die südlichen Grundstücksgrenzen der südl. der Jordanstraße befindlichen Wohngrundstücke, im Osten durch die östliche Seite des dort vorhandenen Grabens II. Ordnung und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62/1 und 54/1, im Süden durch die südliche Kante des Spurplattenweges (nördl. Flurstücksgrenze des Flurstückes 53) und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 54/1 und 52/1, im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen diverser angrenzender Wohngrundstücke, die westlichen Grenzen der Flurstücke 52/1 ; 58/4 ; 58/3 - 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58).

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum .... / durch Abdruck in der .... (Zeitung / im amtlichen Verkündigungsblatt) am erfolgt.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

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

   Ostseebad Zinst , den .... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... in (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang : in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .. vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz Damgarten , den .... Leiter des K-V-Amtes

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes , ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum .... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten): Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   oder :
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ..... gebilligt..

    Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    , den .... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

    Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des 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 ist, sind am sind am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang : In der Zeit vom .... bis zum ....durch Aushang - 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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

    Ostseebad Zingst , den .... Bürgermeister

Zeichenerklärung :

1. Festsetzungen :

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3	§ 9 (7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (1) BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
— · —	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (4) BauNVO
FH=9,0	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m ü. OK Straßenverkehrsfläche	§ 16 (2) BauNVO
•—•	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
▭	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentl. Parkplätze mit Angabe der Anzahl	§ 9 (1) 11 BauGB
——	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
D	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
▲▲	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 5 (2) 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 a BauGB
GGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier:Gemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) 4,22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Grünfläche als Kinderspielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 4,22 BauGB
	Grünfläche, hier Parkanlage	§ 9 (1) BauGB
⊙	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
○	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB

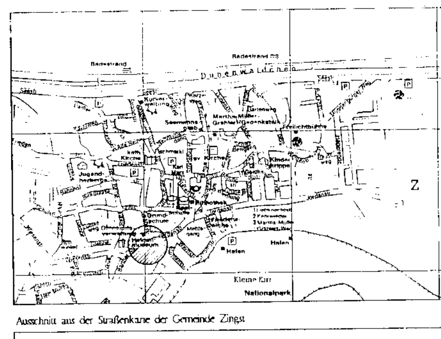
2. ohne Normcharakter :

Zeichen	Erklärung
	Flurstücksgrenze im Bestand
	wegfallende Flurstücksgrenze
	neue Grundstücksgrenze
52/16	Flurstücksnummer
3,0	Maßlinie mit Angabe in Metern
	abzubrechendes Gebäude
ö	öffentliche Fläche
p	private Fläche
	entfallende Leitung
	Vermessungsstandlinie mit Vermessungspunkten alle 50 m
A	Bezeichnung eines Baufeldes
	Sichtdreiecke
▭	Wohngebäude im Bestand

Geltungsbereich

Das zu planende Gebiet wird eingegrenzt :

- im Norden durch die südliche Seite der Jordanstraße und die südlichen Grundstücksgrenzen der südl. der Jordanstraße befindlichen Wohngrundstücke
- im Osten durch die östliche Seite des dort vorhandenen Grabens II. Ordnung und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62/1 und 54/1 .
- im Süden durch die südliche Kante des Spurplattenweges (nördl. Flurstücksgrenze des Flurstückes 53) und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 54/1 und 52/1 .
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen diverser angrenzender Wohngrundstücke, die westlichen Grenzen der Flurstücke 52/1 ; 58/4 ; 58/3 .



Ausschnitt aus der Straßenkarte der Gemeinde Zingst

Ostseebad Zingst
Bebauungsplan Nr. 3
Wohngebiet Jordanstraße M 1 : 500