

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zingst über den Bebauungsplan Wohngebiet "Blaues Wunder" Nr. 6

Das Planungsgebiet wird eingegrenzt :
- im Norden durch die Jordanstraße
- im Osten durch Wiesenflächen, die Straße Hägerende (zur Kläranlage)
- im Süden durch den Boddendeich
- im Westen durch Wiesenflächen, die in der weiteren Umgebung an das Hotel Marks ihren Anschluß haben

Hinweise zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (OVBl Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist bei den Unteren Denkmalschutzbehörden und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich anzukündigen, 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 begutachten und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Teil A : Planzeichnung M. 1 : 500

Kartengrundlage : "öffentlich-rechtlicher" Lageplan M. 1 : 500 vom 04.07.2000 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, Langendammstr. 11 18317 Kückenshagen Gemarkung Zingst Flur 5

Teil B : Text

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung
Ein "Reines Wohngebiet" sind:
 - die Baufelder B, D und
 - die Baufelder F, H (1 Abs. 1 BauNVO).Laden und nicht ständige Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Handwerks, des Gastgewerbes, des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes, die für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 3 Abs. 1 BauNVO).
 - Ein "Allgemeines Wohngebiet" sind:
 - die Baufelder A, E, I, J (§ 4 Abs. 1 BauNVO).Betriebe des Gastgewerbes, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). In allen Baufeldern des "Reinen und Allgemeinen Wohngebietes" sind je Haus max. 2 Wohnungen nach zulässig (§ 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauNVO). Nebenanlagen sind ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung - § 16 BauNVO
Überschreitung d. Grundflächenzahlen nach § 17 (2) 1-3 BauNVO
Die nach § 19 (4) 1-3 BauNVO bis zu 50 % zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen wird ausgeschlossen.
 - Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 (1) BauNVO
Die festgesetzten Höchstmaße der Grundstücke beziehen sich auf folgende Höhenangaben nach DIN:
 - Nr. 1 = 1,10 m
 - Nr. 2 = 1,00 m
 - Nr. 3 = 0,90 m
 - Nr. 4 = 0,80 m
 - Nr. 5 = 0,80 m
 - Nr. 6 = 0,80 m
 - Nr. 7 = 0,80 m
 - Nr. 8 = 0,80 m
 - Nr. 9 = 0,80 m
 - Nr. 10 = 0,80 m
 - Nr. 11 = 0,80 m
 - Nr. 12 = 0,80 m
 - Nr. 13 = 0,70 m
 - Nr. 14 = 0,60 m
 - Nr. 15 = 0,60 m
 - Nr. 16 = 0,60 m
 - Nr. 17 = 0,70 m
 - Nr. 18 = 0,80 m
 - Nr. 19 = 0,80 m
 - Nr. 20 = 0,90 m
 - Nr. 21 = 1,00 m
 - Nr. 22 = 1,00 mDie Oberkante des Erdgeschossbodens wird mit 30 cm über die verzeichneten Höhen festgesetzt.
 - Größe der Baugrubentiefe nach § 19 (1) 3 BauNVO
Die kleine Grundstücksgröße darf 110 m² nicht unterschreiten.
 - Immissionsschutz
Zur Gewährleistung des Schutzes vor Lärmbelastung nach DIN 4109 werden für die Grundstücke Nr. 1, 2 und 19 bis 23 nachfolgend aufgeführte Maßnahmen auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose des TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Treibhornweg Straße 15, 18107 Rostock, festgesetzt:
 - Die Außenfassaden und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß (M_{av}) von 30 dB zu realisieren. Schallschuttwand Räume, die im Lärmpegelbereich II liegen und den Lärmpegeln der Außenwelt und Freizeitanlagen zugeordnet sind, sind mit Fenstern mit integrierter schalldämmender Lüftungseinrichtung zu versehen. Terrassen und Balkone sind nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
 - Die Außenfassaden und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß (M_{av}) von 30 dB zu realisieren. Schallschuttwand Räume, die im Lärmpegelbereich II liegen und den Lärmpegeln der Außenwelt und Freizeitanlagen zugeordnet sind, sind mit Fenstern mit integrierter schalldämmender Lüftungseinrichtung zu versehen. Terrassen und Balkone sind nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

- Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB hier : § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**
 - In den Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden mit freistehenden bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden. Bei den Hauptbaukörpern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-50 Grad mit Naturmaterialbedeckungen zulässig.
 - Es sind Kippelgewölbe vorzuziehen. Alle weiteren Dachneigungsvarianten, -formen und -neigungen werden prinzipiell ausgeschlossen. Die Fassadeoberflächen sind ausschließlich gabelstielartige Konstruktionen vorzuziehen. In den Dachflächen der Spitzdachbereiche sind Giebeln grundsätzlich nicht zulässig. Die Fassadeoberflächen sind ausschließlich nur in Holz und Putz zulässig. Treppendeckungen und Innenwandkonstruktionen sind ohne Ausnahme nur aus nicht brennbaren Baustoffen zulässig. Das zu den Gebäuden führende Gelände ist so zu modellieren, daß die OK des Geländeausschlusses der OK Stützverankerung entspricht. Einfriedungen dürfen ausschließlich nur aus Heckpflanzungen bestehen. An den inneren Grenzen können Hecken (je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden. Alle weiteren Möglichkeiten einer Grundstücksgrenzengrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen. Bauschraffur ist nur in Verbindung mit Heckpflanzungen mit einer Höhe von max. 1,0 m erlaubt. Nebengelände, Gärten und Carports dürfen nur an den hinteren Bereichen der Grundstücke errichtet werden. Alle Dachflächen sind hier nur Grünflächen ohne jede Ausnahme zulässig. Ausgenommen von den Festsetzungen der Sätze 1 und 2

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 2 BauGB

- Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen**
 - Die vorhandene Baumflächendeckung ist zu erhalten. (§ 9 (1) 25 b BauGB)
 - In jeder Phase der Baufeldentwicklung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18259 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
 - Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Bäumen erfordern, sind für zu entfernenden Laubbäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Aufstehendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht bedachbaren, befestigten Flächen ist in wasserfesten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück oder der geplanten Wassermulde / Teich zuzuführen. Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserabschließende Bauteile zu verwenden. Private Stellplätze und die Fußwege dürfen nur mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

Maßnahmen von Verminderung von Eingriffen

- Begrenzung der Versiegelung**
 - Verkehlflächen nach § 9 (1) 1 1 BauGB
 - Stellplätze, Fahrbahnen und Fußwege sind unverriegelt, d.h. wasserdurchlässig auszuführen. Die Fahrbahnen der verkehrsbedingten Bereiche (Planstraßen A, C) darf auf einer Breite von 3,5 m versiegelt mit Bitumenbelag ausgeführt werden. Parallel daneben sind auf einer maximalen Breite von 1,5 m Schotterentwässerung zu zulassen. Die hier angeordneten Straßenentwässerungsrinnen sind mit Extensiv-Wiese zu begrünen. Zur Gewährleistung einer wasserökologischen Belebung sind Natursaumstreifen einzurichten.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

- Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB**
 - Die entlang der Jordanstraße folgende Grünfläche ist als Rasenflächen zu entwickeln. Sie ist mit Weiden (Salix alba), 3-reihig, Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3 x v zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Gestaltung zu integrieren.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB
Die ausgewiesene Fläche parallel des Deiches ist als extensive Wiese zu entwickeln. Es sind folgende Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen:
 - Mahd 1 x im Jahr, jedoch nicht vor dem 01. August
 - kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden
 - Die Mahd ist nach der Trocknung aufzunehmen und zu beseitigen.Die ausgewiesene Fläche ist als Wassermulde / Teich zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln. Die Wassermulde / Teich ist naturnah unter Beachtung der allgemeingültigen Gestaltungsgrundsätze (1. Profillierung, Flachwasserzone, Bepflanzung usw.) herzustellen. Dabei ist eine Gesamtwassersfläche von 1940 m² einzulassen. Wasserschilfröhre und die Begrenzung des Wasserlaufs nach § 9 (1) 16 und § 9 (4) BauGB
Die Wasserschilfröhre (Graben) sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln. Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB
Die Schilfröhre müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Im Bereich der Grünfläche entlang der Jordanstraße und entlang der Anlegerröhre (Planstraßen A, C) sind den Angaben im Plan entsprechend Weiden (Salix alba, Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3 x v) zu pflanzen. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Weiden (Salix alba, Qualität: Hochstamm, STU 14/16 cm, 2 x v) zu pflanzen. In den vorgeschriebenen Bereichen sind außerdem 2 422,50 m² Grundstückfläche zu entzogen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 (1) 3 BauGB

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 (1) 3 BauGB**
 - In den ausgewiesenen Bereichen des ehemaligen Bundeswehrgeländes (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstücke 608/1 und 602/2) sind entsprechend des Lageplanes der Ausgleichsmaßnahmen 301 Linden (Tilia cordata, Qualität: Hochstamm, STU 18/20 cm 3 x v) zu pflanzen. In den vorgeschriebenen Bereichen sind außerdem 2 422,50 m² Grundstückfläche zu entzogen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und nach § 86 der BauNVO vom 26. April 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Blaues Wunder" der Gemeinde Ostseebad Zingst für das nachfolgend eingegrenzte Gebiet im Norden durch die Jordanstraße, im Osten durch Wiesenflächen, die Straße Hägerende (zur Kläranlage), im Süden durch den Boddendeich, im Westen durch Wiesenflächen, die in der weiteren Umgebung an das Hotel Marks ihren Anschluß haben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.00. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsorten vom ... bis zum ... durch Abdruck in der ... (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) am 27.02.00 erfolgt.
Seeheidebad Zingst, den 26.02.00
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Seeheidebad Zingst, den 26.02.00
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.02.00 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.02.00 ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung abgelehnt worden.
Seeheidebad Zingst, den 26.02.00
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.00 über die Stellungnahme aufgefordert worden.
Seeheidebad Zingst, den 26.02.00
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 21.02.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seeheidebad Zingst, den 21.02.00
Der Bürgermeister
- Den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.03.00 bis zum 07.04.00 Auslegung während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht werden können.
Seeheidebad Zingst, den 21.02.00
Der Bürgermeister
- Der katastraltypische Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 01.01.2001 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur nach der Lage der rechtsverbindlichen Flurstückskarte (ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen im Maßstab 1:2.500 abgeleitet), vorliegt. Regelmäßigkeiten können nicht abgeleitet werden.
Richtlinie, 26.12.2003
Ort, Datum
Seeheidebad Zingst, den 26.12.2003
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat vorgeschriebene Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seeheidebad Zingst, den 26.02.00
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geordnet worden.
Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 06.03.00 bis zum 07.04.00 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänder-ten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich (Zeitung oder amtliches Verköndigungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht werden können.
Seeheidebad Zingst, den 06.03.00
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.
Seeheidebad Zingst, den 06.03.00
Der Bürgermeister
- Der Beschluß der Bebauungsplanatzung durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Freizeitanlagen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.00 in Zingst, Ort, Datum
Seeheidebad Zingst, den 26.03.00
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.
Seeheidebad Zingst, den 26.03.00
Der Bürgermeister
- Der Beschluß der Bebauungsplanatzung durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Freizeitanlagen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.00 in Zingst, Ort, Datum
Seeheidebad Zingst, den 26.03.00
Der Bürgermeister

Zeichenerklärung 1. Festsetzungen

- | | | |
|---------|--|------------------------------------|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 6 | § 9 (7) BauGB |
| WR 2 Wo | Reines Wohngebiet mit der Angabe d. höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 3 (1) BauNVO
§ 9 (1) 6 BauGB |
| WA 2 Wo | Allgemeines Wohngebiet mit der Angabe d. höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 4 (1) BauNVO
§ 9 (1) 6 BauGB |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 (2) BauNVO
§ 9 (1) 2 BauGB |
| — | Baugrenze | § 23 (1) BauNVO
§ 9 (1) 2 BauGB |
| 0,25 | Grundflächenzahl | § 16 (2) 1 BauNVO |
| 0 | offene Bauweise | § 22 (1) BauNVO |
| II | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 16 (2) 3 BauNVO |
| Fi | Höchstmaß in Meter über OK der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche | § 16 (2) 4 BauNVO |
| — | Straßenverkehrsfläche hier Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Fußgänger | § 16 (5) BauNVO |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | § 9 (1) 12 BauGB |
| — | Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität | § 9 (1) 16 BauGB |
| — | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | § 9 (1) 21 BauGB |
| — | Wasserfläche | § 9 (1) 16 BauGB |
| — | Umgegrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier Zweckbestimmung: | § 9 (1) 20 BauGB |
| TIF | Teich / Flutmulde | § 9 (1) 15 BauGB |
| W | Wiese, extensiv bewirtschaftet | § 9 (1) 25 b BauGB |
| — | Erhalten von Bäumen | § 9 (1) 25 a BauGB |
| — | Anpflanzen von Bäumen | § 9 (1) 25 a BauGB |
| — | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier Zweckbestimmung: Anpflanzen von Sträuchern als Weidenhecken, 1,0 m breit, bis 1,5 m hoch | § 9 (1) 15 BauGB |
| — | Grünfläche hier Zweckbestimmung | § 9 (1) 15 BauGB |
| — | Parkanlage | § 9 (1) 11 BauGB |
| W | Wiese, extensiv bewirtschaftet | § 9 (1) 11 BauGB |

2. ohne Normcharakter

- | | | |
|---|--|------------------|
| — | Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | wegfallende Flurstücksgrenze | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Flurstückskennung | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Bezeichnung eines Baufeldes | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | öffentliche Fläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Sichtdreieck | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | zu beseitigende Bösung | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | wegfallender Baum | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Mastlinie mit Angabe von Metern | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | abzubrechendes Gebäude | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | abzubrechender Bepflanzungsweg | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | zu verfüllender Graben | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Grundstücks- bzw. Parzellennummer | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | neue Grundstücks- bzw. Parzellengrenze | § 9 (1) 11 BauGB |

Übersichtsplan M. 1 : 15 000



Bebauungsplan Nr. 6
Wohngebiet "Blaues Wunder"
Gemeinde Ostseebad Zingst
30.07.03