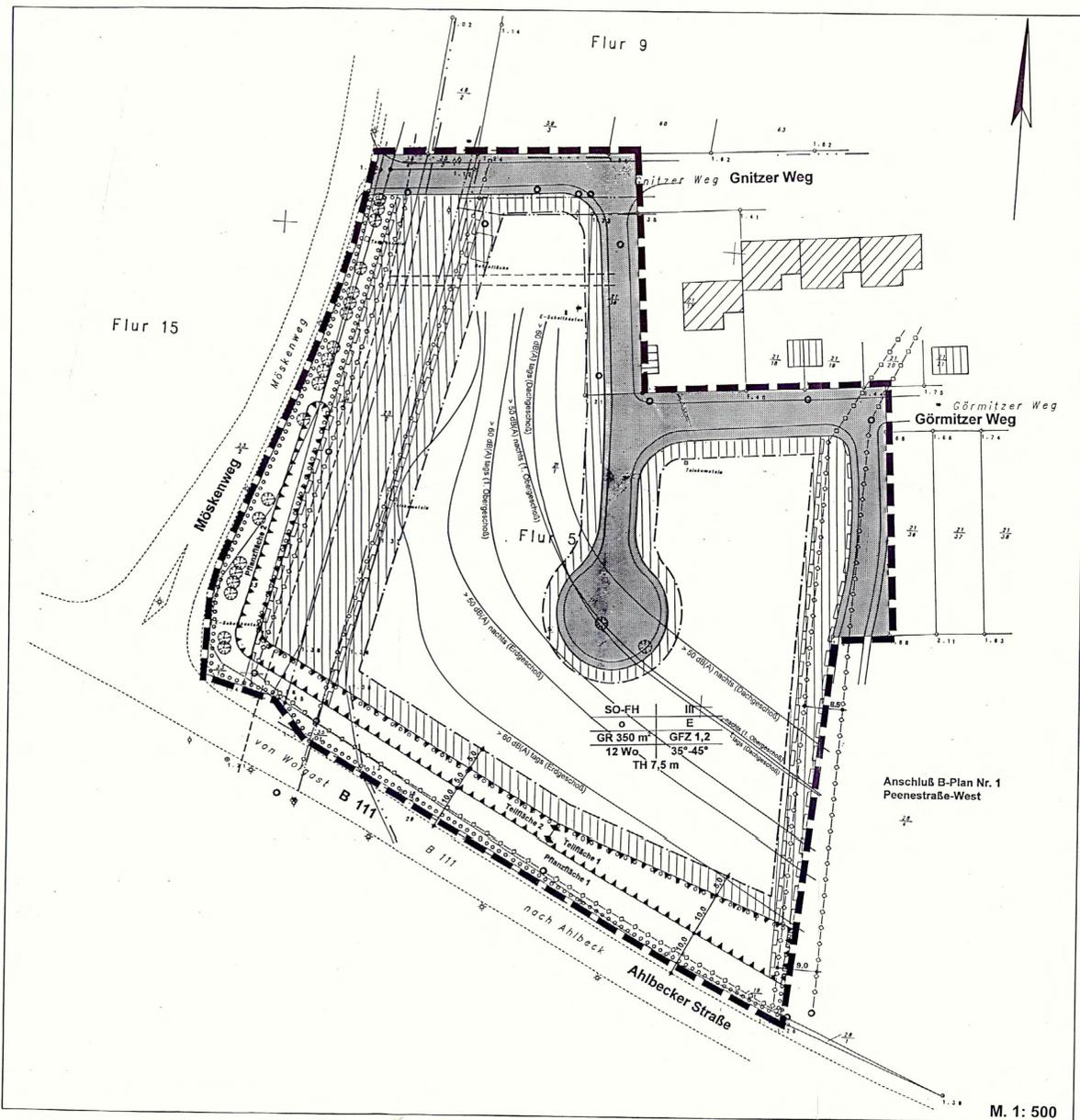
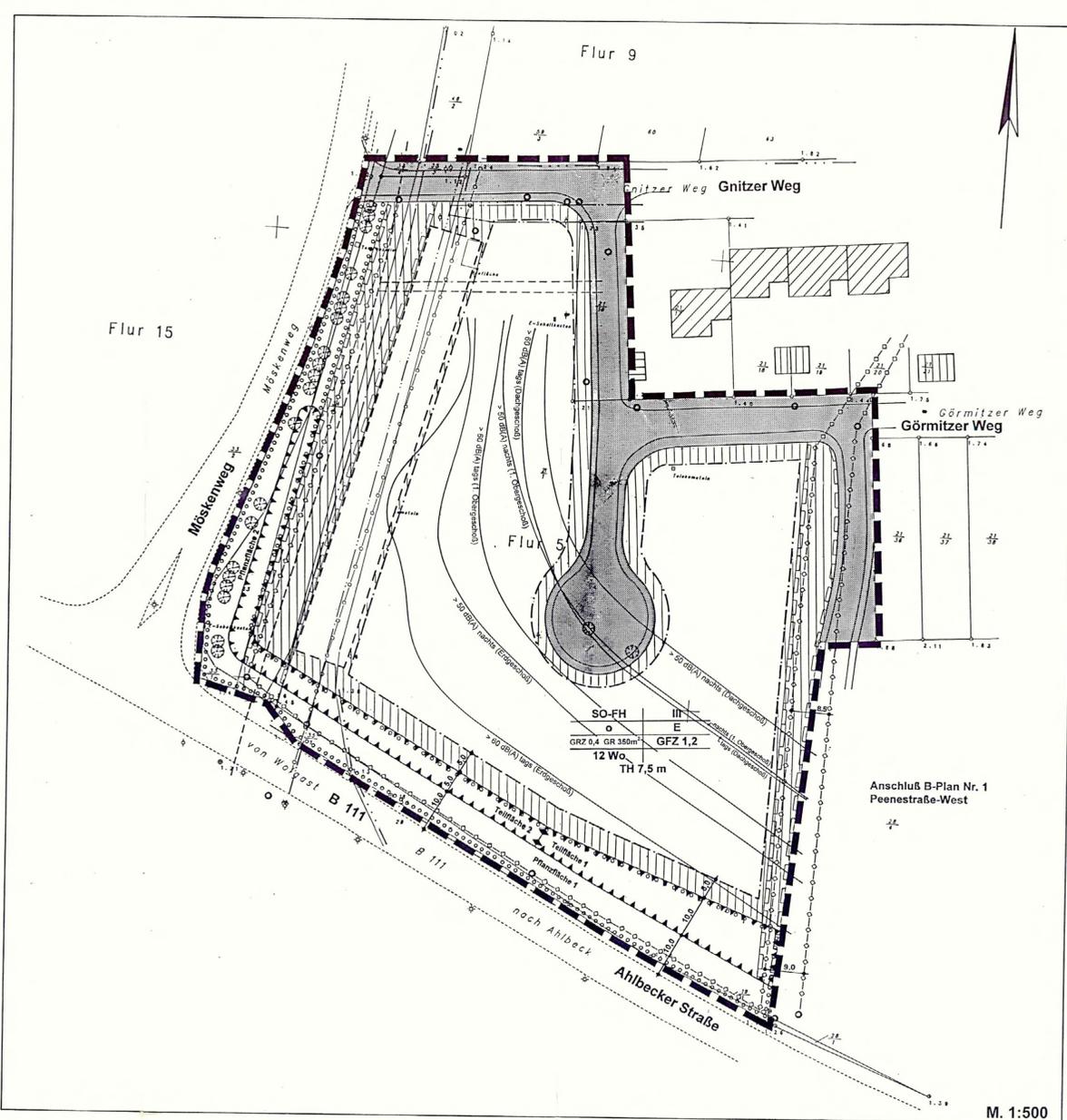


A. Nutzungsplan
Rechtsverbindlicher Stand:



1. Vereinfachte Änderung:



Verfahren

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Zinnowitz durch Endweit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement GmbH, Müllersstraße 31, 33607 Bielefeld.

Als Plangrundlage wurde ein auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten der Flur 5, 8, 16 der Gemarkung Zinnowitz erstellter Vermessungsplan des Büro Wimmer, Zinnowitz, aus dem Jahr 1999 verwendet.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus dem Teil A, Planzeichnung (Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Teil B, Text (Textliche Festsetzungen) wird hiermit ausgestellt.

Zinnowitz, 21.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Zinnowitz, 21.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Gemäß § 12 und § 13 BauGB sind der Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.98 über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.05.1998 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zinnowitz, 21.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Zinnowitz, 21.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A, Planzeichnung (Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Teil B, Text (Textliche Festsetzungen), wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 I V und § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 21.05.1998 als Satzung beschlossen; die Begründung zur Festsetzungsänderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.05.1998 gebilligt.

Zinnowitz, 21.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der katastralmäßige Bestand am 21.05.98 wird als richtig festgestellt bescheinigt.

[Signature]

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 28.04.1994 (GVBl. M-V S. 518, ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch Gemeindevertretung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Text (Teil B, Textliche Festsetzungen) erlassen.

C Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1994 (GVBl. M-V S. 518) zuletzt berichtigt am 25.05.94 (GVBl. M-V S. 975).

B. Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Grundfläche pro Gebäude darf höchstens 350 m² betragen. Im übrigen gelten die im Plan eingetragenen Festsetzungen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- Dächer**
Dachform zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünzte Dachflächen zulässig.
Dachdeckung zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°
Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 35° bis 45° zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB
- Verkehrsfächen** gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Flächen für Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) 11 BauGB

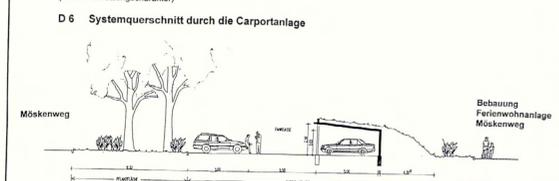
Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig.
Zulässig für die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen und Garagen ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4; die zulässige Grundfläche je Einzelgebäude darf höchstens 350 m² betragen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Innerhalb der im Plan als Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) gekennzeichneten Bereiche sind ungeschlossene Carports und auch Garagen zulässig.
- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- Dächer**
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünzte Dachflächen zulässig.
Dachneigung zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 45°.
Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 20° bis 45° zulässig.
- Fassaden**
Die zulässige Dampfsperre ist auf maximal 1,5 m festgesetzt, sofern die festgesetzte Traufhöhe von 7,5m eingehalten wird.
Die Höhe des Dampfsperre ist das senkrechte Maß von der Sohle der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dachendeckung mit der äußeren Wandfläche.
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 3 der Hinweise)
- Garagengebäude und Carports**
An den auf der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenfläche zulässigen Garagengebäude bzw. Carports ist an der rückwärtigen Seite zur Bebauung eine Anschließung zulässig. Die Anschließung ist zu begrünen.
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 6 der Hinweise)

Zeichenerklärung

1. Abgrenzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB	z. B. TH 7,5m Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzender Verkehrsfläche	5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB	9. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB	Sonstige Planzeichen	Bereiche mit Lärmberücksichtigung unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Lärmerschutzmassnahmen
2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO offene Bauweise nur Einzelhäuser sind zulässig	6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) 10 BauGB	10. Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB	z. B. 25/2 Vorhandene Flurstücksgrenze	z. B. >50dB(A) nachts (Erlagehörs)
3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO	7. Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB	7. Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z. B. 3m Bemaßung	Isophonen mit dB(A) Werten (Bezogen auf die jeweiligen Geschosse)
z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO	8. Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 11 BauGB	7. Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB	Flanzfläche mit Nummerierung	vorhandener Schmutzwasserkanal	
z. B. 350m ² Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO	8. Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 11 BauGB	7. Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	vorhandene Trinkwasserleitung	
z. B. 1,2 Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO	8. Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 11 BauGB	7. Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB	zu erhaltender Baum (eingemessen)	vorhandene ND Gasleitung	
z. B. III Zahl der Vollgeschosse (VO) als Höchstmaß	8. Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 11 BauGB	7. Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB		vorhandene HD Gasleitung DN 150	

D Hinweise zum Planinhalt
(ohne Festsetzungscharakter)



Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“
Zinnowitz Flur 5, 9, 15

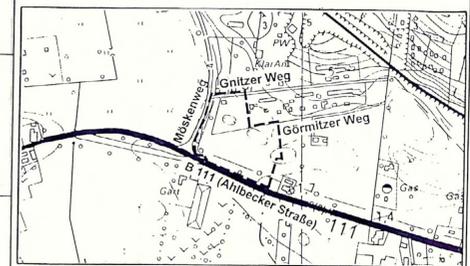
1. Vereinfachte Änderung

Bestandteile der Satzung sind:

Planzeichnung
A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
Text
B. Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind der Satzung:

C. Angaben der Rechtsgrundlagen
D. Begründung



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

Endweit & Partner GmbH
Institut für Planung und Projektmanagement

Projektnummer: 21-bau-7 Datum: 01.98
Bearbeiter: DW/RAJ
Müllersstraße 31, 33607 Bielefeld Postfach 1138 33607 Zinnowitz
Tel: 0521-96602-0 Fax: 0521-96602-22
Tel: 0521-96602-0 Fax: 0521-96602-22

NORD

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

1. Vereinfachte Änderung

des

Bebauungsplanes Nr. 7

"Ferienwohnanlage Möskenweg"

Begründung

SATZUNGSFASSUNG

1. AUSFERTIGUNG

Bearbeitung:

Enderweit & Partner GmbH

Institut für Planung und Projektmanagement

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Bearbeiter: D. Winkler

Stand der Bearbeitung:

April 1998

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beabsichtigt, den seit dem 17.08.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienwohnanlage Möskeweg" gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im vereinfachten Verfahren zu ändern.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfaßt das gesamte Plangebiet mit den bekannten Begrenzungen

- im Norden bis einschließlich des Gnitzer Weges,
- im Osten bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 28/4,
- im Süden bis zur Bundesstraße B111,
- im Westen bis zur Straße "Möskeweg".

3. Notwendigkeit der Planänderung

Nach dem jetzigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Flächen als Sondergebiet für Ferienhäuser und Ferienwohnungen festgesetzt. In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen sind nähere Bestimmungen zu Gebäudehöhe und zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines begonnenen, aber nicht zu Ende geführten Verfahrens zum Erlaß einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes seinerzeit zu einem wesentlichen Teil aus dem konkret beabsichtigten Vorhaben abgeleitet wurden.

Inzwischen ist dieses Vorhaben aus funktionalen wie auch wirtschaftlichen Gründen in einigen Punkten geändert und überarbeitet worden (siehe auch Anlage 7). Daher steht das Vorhaben nunmehr in einzelnen Punkten nicht mehr im Einklang mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies betrifft neben der Dachgestaltung und der Dachneigung die geplante Drenpelhöhe sowie die bauliche Gestaltung der Carports. Auch nach der Änderung der Dachneigung und der Drenpelhöhe erhöht sich die Traufhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude nicht, so daß keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Anzahl der Gebäude und der Wohneinheiten werden durch die überarbeiteten Planungen nicht erhöht. Nach der vorstehend geschilderten Sachlage ergibt sich, daß Bürger von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die geplanten Bauvorhaben können nur nach einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, handelt es sich um eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB.

4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sollen einzelne planungsrechtliche Festsetzungen sowie Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen geändert werden.

Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen ist es beabsichtigt, zwischen der westlichen Baugrenze und dem Möskenweg eine Reihe von Carports mit einer nach Osten zu den geplanten Ferienhausgebäuden hin geschlossenen Rückwand (Erdabdeckung und Begrünung) zu errichten. Daher wird hier im Plan eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die beabsichtigte Erdabdeckung und Begrünung der Rückwand bringt für die Erdgeschosse und die Wohnausenbereiche in der betreffenden Bereichen einen zusätzlichen, über den durch den festgesetzten Lärmschutzwall hinausgehenden Schutz vor Immissionen. Der als aktive Lärmschutzmaßnahme nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten anzulegende Erdwall ist von der Errichtung der Carports nicht betroffen und wird in der im Bebauungsplan festgesetzten Form realisiert.

Weiterhin soll zur rechtlichen Eindeutigkeit - hinsichtlich der Anrechnung der Stellplätze / Carports auf die Grundfläche - die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche geändert werden. Für das Maß der baulichen Nutzung soll für die baulichen Anlagen einschließlich der Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen etc. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig sein. Die zulässige Grundfläche der Gebäude soll wie bislang je Gebäude auf eine Grundfläche von 350m² beschränkt werden.

Weiterhin wurde das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger geändert und in Teilbereichen aufgehoben. Es ist vom Investor beabsichtigt, in dem Bereich, wo zukünftig eine Überbauung durch Garagen bzw. Carports zulässig sein soll, die vorhandenen Versorgungsleitungen auf eigene Kosten zu verlegen.

Aus der nachfolgenden Übersicht geht der rechtsverbindliche Stand der Festsetzungen sowie die beabsichtigten Änderungen hervor.

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig.

Die zulässige Grundfläche pro Gebäude darf höchstens 350 m² betragen. Im übrigen gelten die im Plan eingetragenen Festsetzungen.

Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig.

Zulässig für die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen und Garagen ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4; die zulässige Grundfläche je Einzelgebäude darf höchstens 350m² betragen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb der im Plan als Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) gekennzeichneten Bereiche sind umschlossene Carports und auch Garagen zulässig.

Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

7.1.1 Dächer

Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünte Dachflächen zulässig.

Dachneigung

Zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°

Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 35° bis 45° zulässig.

7.1.2 Fassaden

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,8 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 3 der Hinweise)

7.1.1 Dächer

Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünte Dachflächen zulässig.

Dachneigung

Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 45°.

Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 20° bis 45° zulässig.

7.1.2 Fassaden

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,5 m festgesetzt, sofern die festgesetzte Traufhöhe von 7,5m eingehalten wird.

Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 3 der Hinweise)

7.1.4 Garagengebäude und Carports

An den auf der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenfläche zulässigen Garagengebäude bzw. Carports ist an der rückwärtigen Seite zur Bebauung eine Anschüttung zulässig. Die Anschüttung ist zu begrünen.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 4 der Hinweise)

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert.