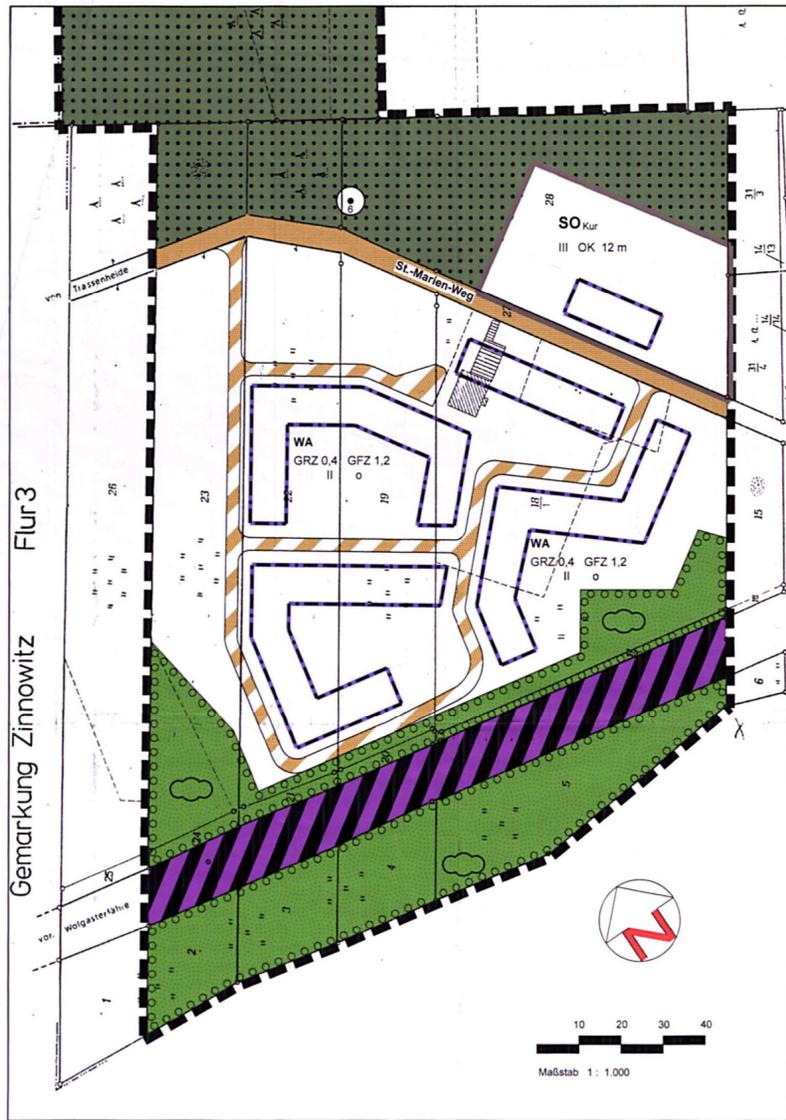


A. Nutzungsplan
Rechtsverbindlicher Stand:



B. Textliche Festsetzungen

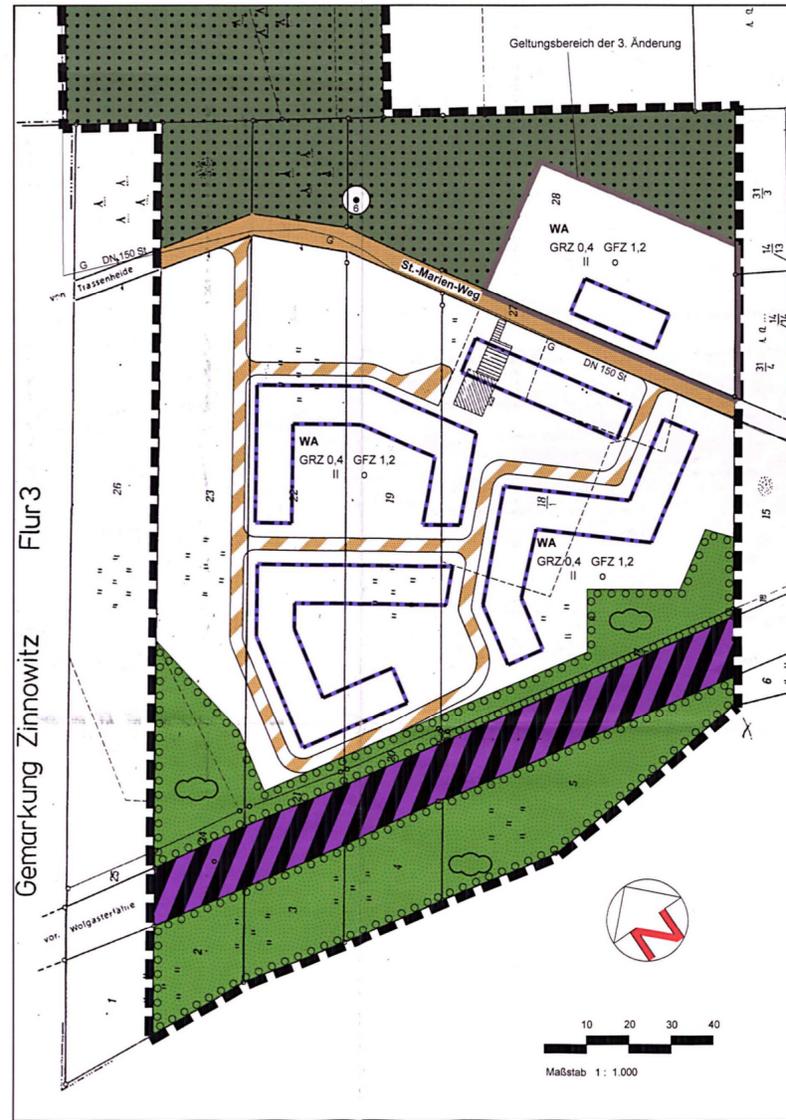
Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

SO Kur Teilfläche "Kurklinik"
gemäß § 11 (2) BauNVO
Zulässig sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb.
Ausnahmsweise sind zulässig bauliche Anlagen für sozialpädagogische und sonstige soziale Einrichtungen, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erholungs- und Therapienutzungen zulässig, diese Bereiche sind Waldfächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Festsetzungen gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) 1 und (3) 1 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3. Änderung:



Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB
G DN 150 St vorhandene Gashochdruckleitung (G)
Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Dächer Die Dachausbildungen werden einheitlich als Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer bis 5° Neigung festgesetzt.

Festsetzungen gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes

Dächer Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer.
Dächer von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur passiven und aktiven Sonnenenergieerzeugung sind zulässig.

Zeichenerklärung

- Abgrenzungen**
gemäß § 9 (7) BauGB
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB
Grenz des Gebiets der 3. Änderung des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (1) 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO
SO Kur Sondergebiet - Kur gemäß § 11 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 18 - 20 BauNVO
GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauGB
GFZ 1.2 Geschöflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 12m Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
o offene Bauweise
Baugrenze gemäß § 23 (2) BauNVO
- Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
private Mischverkehrsfläche
Bahnanlage
- Wald**
gemäß § 9 (1) 10 BauGB
Wald
- Grünflächen**
gemäß § 9 (1) 15 § 9 (1) 23 BauGB
Private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 15 § 9 (1) 23 BauGB
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 23 § 9 BauGB
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 23 § 4 BauGB
eine Eiche (Ø 80)
- Sonstige Planzeichen**
Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flurstücksnummer
z. B. 31

Verfahren

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit & Partner GmbH, Institut für Planung und Projektmanagement, Mühlentstraße 31, 33607 Bielefeld.
Als Plangrundlage wurde die Flurkarte Gemarkung Zinnowitz Flur 12, herausgegeben im Jahr 1973, verwendet.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand am 20.01.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, dass die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche konnten nicht abgeleitet werden.
Greifswald, 17.02.04
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeindevertretung hat gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 20.01.2004 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2004 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.
Die fröhenzige Bürgerbeiratsung gem. § 3 (1) Satz 1 zu diesem Plan wurde in der Sitzung am 20.01.2004 durchgeführt.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 20.01.2004 beteiligt worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 2 (1) BauGB am 20.01.2004 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 20.01.2004 bis 05.02.2004 öffentlich ausliegen.
Die Offenlegung wurde am 05.02.2004 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 20.01.2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2004 gemäß § 10 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 20.01.2004 erneut geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2004 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan durch einen satzungsbekräftigenden Beschluss erneut als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 20.01.2004 angezeigt.
Siehe Verfüzung des Landkreises Ostvorpommern vom 20.01.2004.
Anklam, 18.02.2003
Az. 61.1 LB-010 103
Landkreis Ostvorpommern
im Auftrag

Die 3. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus dem Teil A: Flanzzeichnung (Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Teil B: Text (Textliche Festsetzungen), wird hiermit ausgeteilt.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 ist der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über welchen Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom 20.01.2004 bis zum 05.02.2004 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 (§ 214 + 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KVMV) und weiter auf die Fähigkeit und Entschiedenheit der Entscheidungsgangspräsidenten (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.01.2004 in Kraft getreten.
Zinnowitz, 20.01.2004
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 23.07.2002 (BBGL. I/S.2850), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.01.2004 folgende Satzung über die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Text (Teil B. Textliche Festsetzungen) erlassen.

C. Angaben der Rechtsgrundlagen

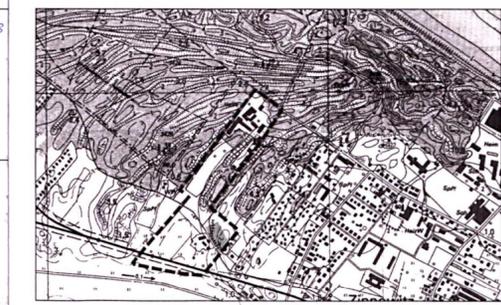
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 23.07.2002 (BBGL. I/S.2850).
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466,479).
Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S.690).

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

Nutzungsplan **Satzungsfassung**

Bestandteile der Satzung sind:
Planzeichnung
A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
Text
B. Textliche Festsetzungen
Beigefügt sind der Satzung:
C. Angaben der Rechtsgrundlagen
D. Begründung



Übersichtsplan
Änderungsbereich
Maßstab 1:10.000
9.6.2004

Enderweit + Partner GmbH
Mühlentstraße 31 • 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 • Fax 0521.96662-22
mail: stadplanung@enderweit.de

Projektnummer: 13-04-8
Planbezeichnung: 03m/PA3-Satzung
Datum: 01.2004
Bearbeiter: DTEAMR

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 4

"St. Marien"

Begründung

- Satzungsfassung -


[Handwritten signature]
06.05.2003

Bearbeitung:

Enderweit & Partner GmbH

Institut für Planung und Projektmanagement

Mühlenstraße 31

33607 Bielefeld

Stand der Bearbeitung:

November 2000

1. Allgemeines

Gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) wird der seit dem 02.06.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „St. Marien“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für Teilflächen nordöstlich des St. Marien Weges (ehem. Trassenheider Weg) geändert.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 28 (Flur 12, Gemarkung Zinnowitz)
- im Südwesten durch den St. Marien Weg (ehem. Trassenheider Weg)

Der Änderungsbereich umfaßt Teilflächen des Flurstückes 28 (Flur 12, Gemarkung Zinnowitz) mit einer Größe von ca. 0,4 ha. .

3. Notwendigkeit der Planänderung

Nach dem jetzigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die vorgenannten Flächen als Sondergebiet „Kur“ gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb. Ausnahmsweise sind zulässig bauliche Anlagen für sozialpädagogische und sonstige soziale Einrichtungen, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erholungs- und Therapienutzungen zulässig, diese Bereiche sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetz.

Der Bebauungsplan ist seit dem 02.06.1996 rechtsverbindlich.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte der St. Marien e.V. die Errichtung einer Kurklinik mit den zugehörigen Folgeeinrichtungen. Aufgrund seither erfolgter gesetzlicher Neuregelungen im Gesundheitswesen, insbesondere im Kur- und Rehabilitationsbereich, mußte St. Marien gezwungenermaßen von der Verwirklichung des geplanten Projektes Abstand nehmen. Diese Rahmenbedingungen führten dazu, daß auf diesen Flächen die Einrichtungen für das Kurwesen entfallen.

Im Rahmen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurden im Jahre 1997 bereits für Teilflächen südlich des St. Marien Weges (ehem. Trassenheider Weg) der Bebauungsplan geändert. Hier wurde zwischenzeitlich durch den Eigentümer der Flächen Wohnungsbau im Rahmen des kostensparenden Bauens durchgeführt. Im ersten Bauabschnitt wurden 22 Wohnungen errichtet. Im Zuge der Maßnahme wurde ebenfalls der St. Marien Weg teilweise ausgebaut.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der sich zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen beabsichtigt der Eigentümer der Flächen nunmehr, auf den Teilflächen

nordöstlich des St. Marien Weges in Ergänzung des vorhandenen Bestandes einen Wohnungsbau zu errichten.

Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Bauvorhaben können nur nach einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Nach Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.02.1995 und 05.12.1995 wurde der Zuwachs von ca. 50 Wohnungseinheiten im Bebauungsplangebiet im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde anerkannt. Nach neuerlichen Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung soll für das Plangebiet ein Zuwachs von ca. 65 WE zugelassen werden.

Nach Vorgaben des Landkreises Ostvorpommern soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes auf 60 begrenzt werden. Um dieses Planungsziel sicherzustellen, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Innerhalb des überbaubaren Bereiches im Geltungsbereich dieser Änderung ist beabsichtigt, ca. 8 Wohneinheiten zu schaffen.

Derzeit widersprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Februar 1999, beschlossen, daß der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ im Rahmen der 8. Änderung des FNP geändert werden soll. Die 8. FNP-Änderung liegt in der endgültigen Fassung zur Beschlußfassung vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes (3. Änderung) entspricht den neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (8. Änderung des FNP).

4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sollen für den Änderungsbereich die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie zu den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen geändert werden.

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

Zu ändernde Festsetzungen des Rechtsverbindlichen Bebauungsplanes		Festsetzungen gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB			
SO Kur	Teilfläche "Kurklinik"	WA	Allgemeines Wohngebiet

<p>gemäß § 11 (2) BauNVO Zulässig sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb. Ausnahmsweise sind zulässig bauliche Anlagen für sozialpädagogische und sonstige soziale Einrichtungen, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erholungs- und Therapienutzungen zulässig, diese Bereiche sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetz.</p>	<p>gemäß § 4 (2) 1 und (3) 1 BauNVO Zulässig sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</p>
---	--

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Festsetzungen gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes
<p>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB</p>	
	<p style="text-align: center;">  vorhandene Gashochdruckleitung (G) </p>

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Festsetzungen gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes
<p>Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V</p>	
<p><u>Dächer</u> Die Dachausbildungen werden einheitlich als Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer bis 5° Neigung festgesetzt.</p>	<p><u>Dächer</u> Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer. Dächer von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur passiven und aktiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.</p>

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert.

