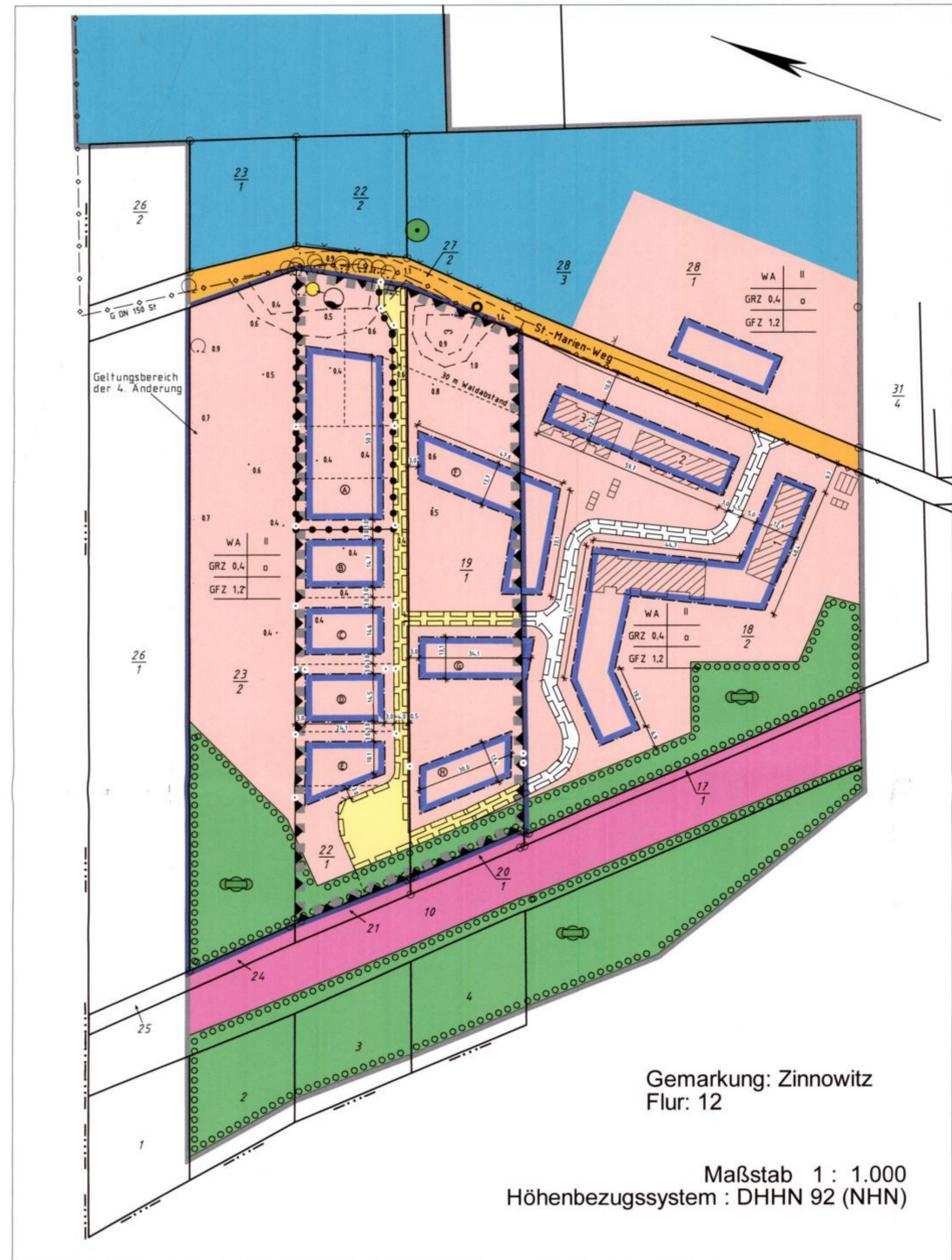
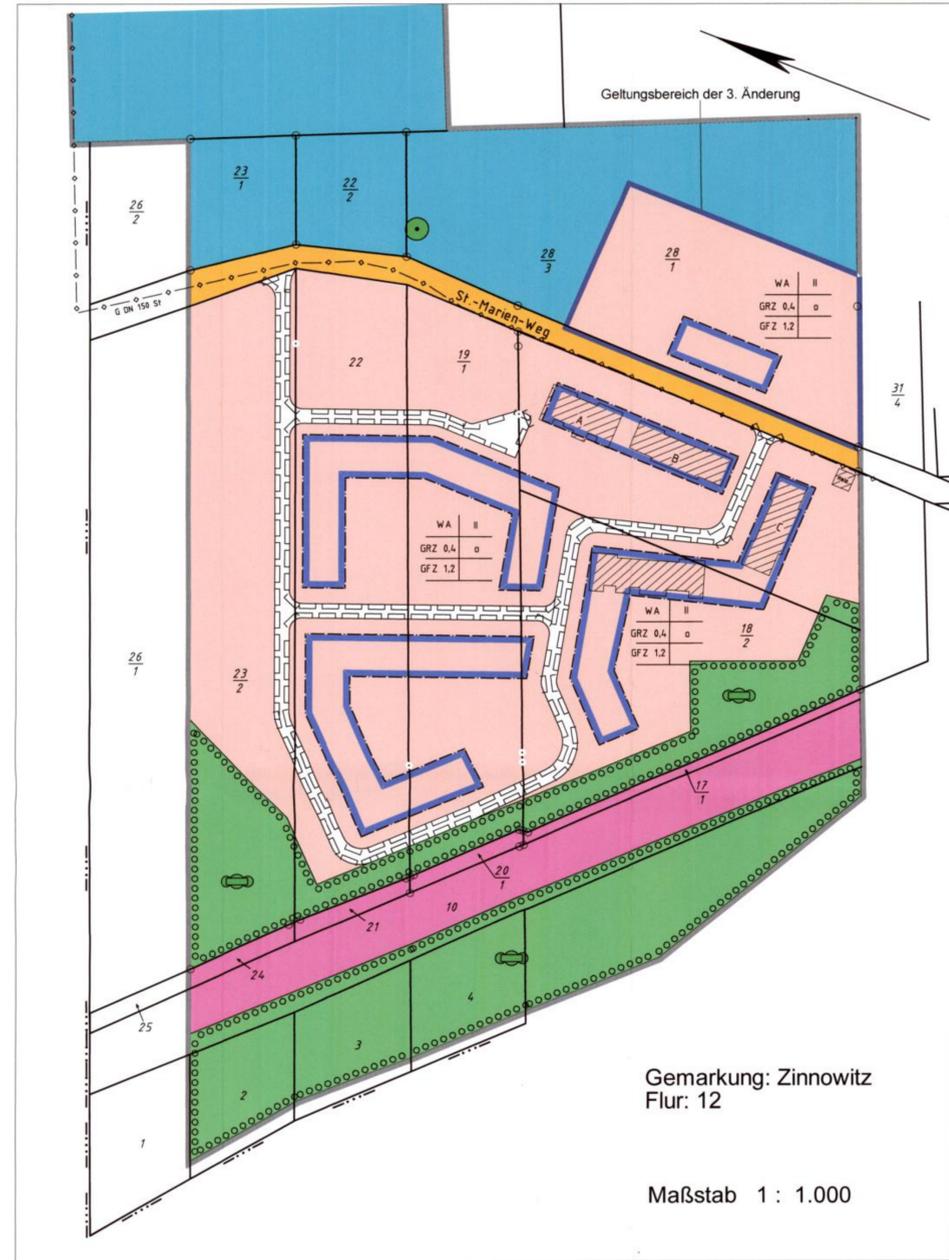


Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

Planzeichnung - Teil A zur 4. Änderung



nachrichtliche Darstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 (Teilauszug)



Plangrundlage

- Wirksamer Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Zinnowitz "St. Marien" (in Kraft seit 27.7.1995)
- Wirksamer Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Zinnowitz "St. Marien" 3. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 10, des § 13 und des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach § 86 der LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach § 11 Abs. 1 bis 3 DSchG M-V vom 06.01.1998 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und nach LBodSchG M-V vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird entsprechend der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom die Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 "St. Marien", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den Rechtsgrundlagen und der Begründung, erlassen.

Gemeinde Zinnowitz, den
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVBl. M-V S.66), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. M-V 1998, S. 12), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Hauptsatzung der Gemeinde Zinnowitz in der aktuellen Fassung

Planzeichenerklärung

- gemäß PlanZV 90
- 1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 und 6 BauGB
Allgemeines Wohngebiet - WA
gemäß § 4 BauNVO
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -20 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauGB
GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 3. 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 (3) BauNVO
 - 4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche
Bahnanlage
 - 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlage
Wasser - hier : Löschwasserbrunnen
 - 6. Hauptversorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB
vorhandene Gashochdruckleitung (G)
 - 7. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15, § 9 (1) 25 BauGB
Private Grünfläche
 - 8. Wald
gemäß § 9 (1) 18b BauGB
Wald
 - 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
 - 10. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des Gebiets der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 (5) 1 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 und (4) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baufeld
 - 11. Planzeichen ergänzend zur Planzeichnerverordnung
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze geplant
Flurgrenze
Flurstücksnummer
z. B. 17/7

Verfahrensvermerke

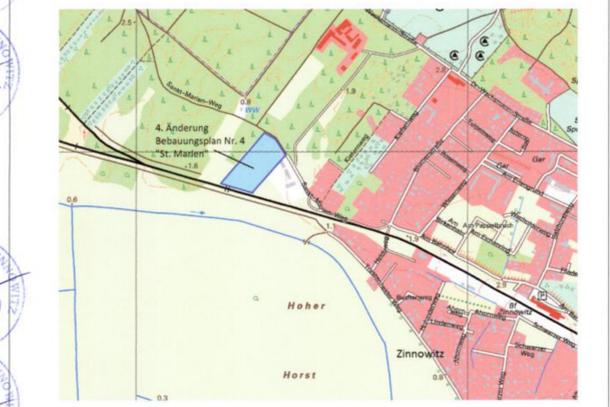
- Die Gemeindevertretung hat gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 15.04.2014 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2014 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfIG beteiligt worden.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.11.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurfsbeschluss wurde am 24.12.2014 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 07.01.2015 bis 11.02.2015 im Bauamt des Amtes Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1 während der Zeit
Mo-Fr von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Mo und Mi von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Do von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 24.12.2014 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat gemäß § 2 (1) BauGB am 19.01.2016 erwidert die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurfsbeschluss wurde am 24.02.2016 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 07.03.2016 bis 12.04.2016 im Bauamt des Amtes Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1 während der Zeit
Mo-Fr von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Mo und Mi von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Do von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 24.02.2016 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 02.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 23.08.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bebauungsplan wird als richtig dargestellt bescheinigt hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Bescheinigung nur für die Prüfung zur Gemarkung, die die Grenzpunkte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Zinnowitz, 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.08.2016 gemäß § 10 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Satzung beschlossen und die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gebilligt.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B wird hiermit ausgeteilt und tritt mit Ablauf des 21.09.2016 in Kraft.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister
- Die Satzung wurde am 21.09.2016 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht und ist auf dem Bauamt des Amtes Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1 während der Dienststunden von jedermann einsehbar.
Zinnowitz, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 2.0. SEP. 2016
Der Bürgermeister

Text - Teil B zur 4. Änderung

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - In dem Baufeld A sind maximal 6 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern B bis H sind maximal 1 Wohnung in einem Wohngebäude zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Festgesetzt werden im Baufeld A Einzelhäuser und Hausgruppen und in den Baufeldern B bis H Einzelhäuser in offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
 - Die Dachüberstände der Wohngebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die Lärmbelastung nachts von 35 dB(A) innerhalb des Wohnhauses nicht überschritten wird.
- Baugestalterische Festsetzungen 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. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Putzdächer. Dächer von zusammenhängenden Wohnanlagen, insbesondere Garagen und Nebeneingänge, sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur passiven und aktiven Solarenergienutzung sind zulässig.
 - Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Punkt 4 getroffene örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 50000 € geahndet werden.
- Festsetzungen zum Hochwasserschutz
- Das Plangebiet liegt im hochwassergefahrenen Bereich der Außenküste der Insel Usedom / Ostsee und des Achterwasser / Krummer Wiek. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90m NHN bzw. 2,10m NHN. Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Dessen Fußbodenoberkante muss über der Höhe des BHW von 2,90m NHN liegen. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist das BHW von 2,90m NHN zu beachten. Die Mindestfußbodenhöhe Erdgeschoss beträgt 1,60m NHN. Für alle baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des BHW von 2,90m NHN zu gewährleisten.
- Hinweise
- Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Limescherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
- Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Milchkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (BBodSchG und LBodSchG M-V). Treten während der Baumaßnahme Überschussschichten auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der BBodSchV sind zu beachten.

Landkreis Vorpommern Greifswald
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Übersichtspan



Planverfasser:	M A B Planung Vorpommern Am Gorzberg Haus 14 17489 Greifswald	
Planzeichnung:	4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "St. Marien"	
Projektnummer:	6001/14	Bearbeiter: AS
Stand:	Satzung	Datum: 08.08.2016