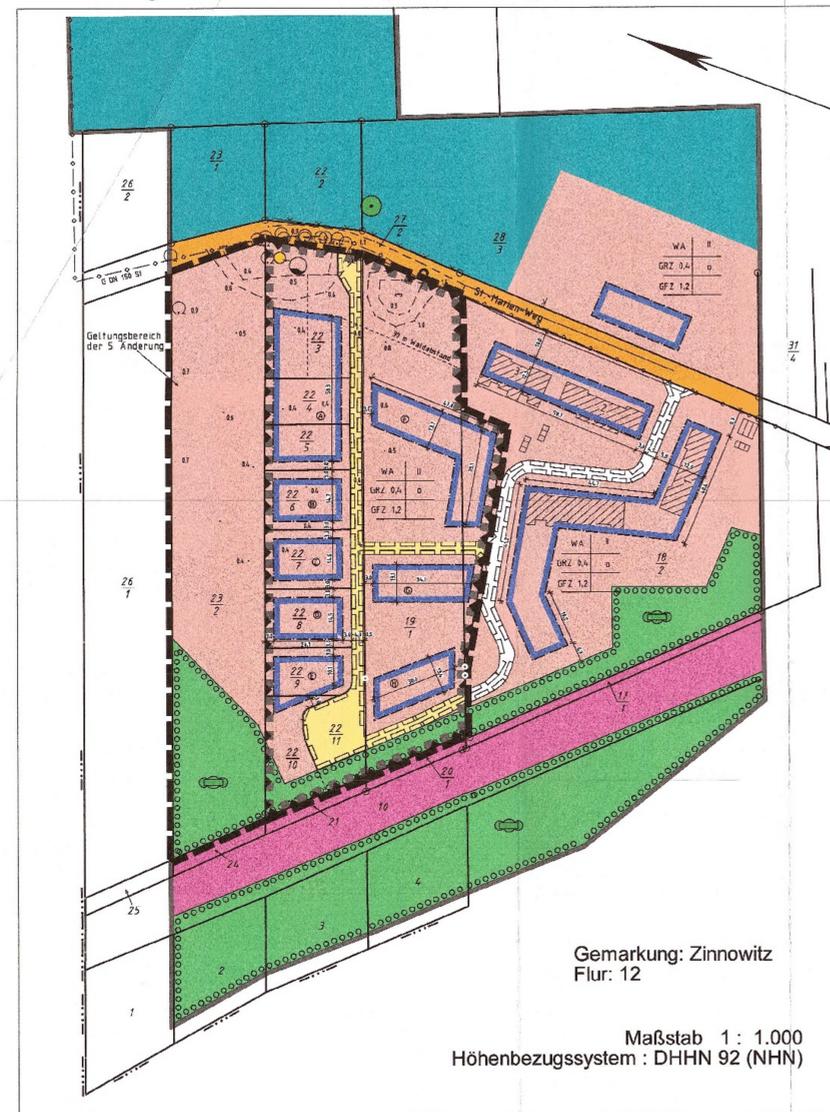


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

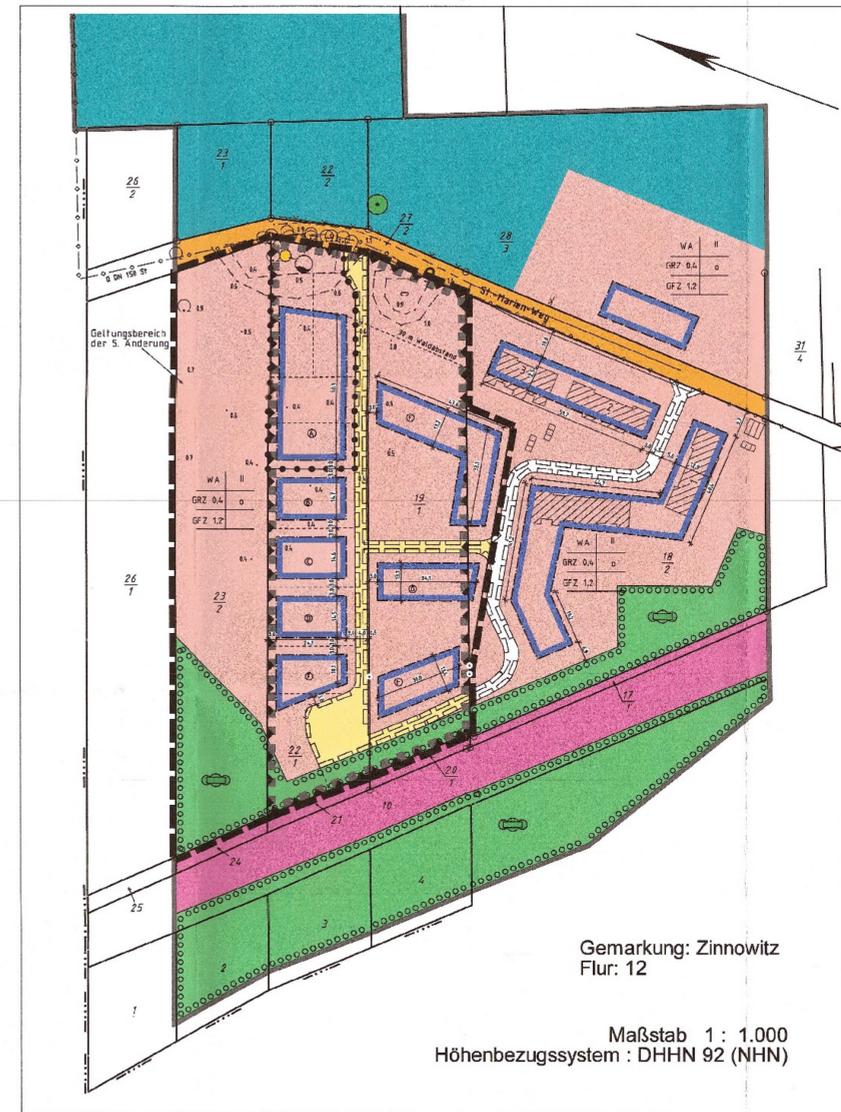
## Planzeichnung - Teil A zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

nachrichtlich : Planzeichnung (Teil A) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung



Gemarkung: Zinnowitz  
Flur: 12

Maßstab 1 : 1.000  
Höhenbezugssystem : DHHN 92 (NHN)



Gemarkung: Zinnowitz  
Flur: 12

Maßstab 1 : 1.000  
Höhenbezugssystem : DHHN 92 (NHN)

**Plangrundlage**  
- Lage- und Höhenplan von MAB Vermessung Vorpommern

### STANDORTANGABEN

Gemarkung Zinnowitz  
Flur 12  
Hektäre 19,1, 18/2 teilweise und 22,3 - 22/11

### Planzeichenerklärung

- gemäß Plan V
- Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 und 6 BauGB  
gemäß § 4 BauNVO  
WA Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO
  - 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 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB  
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Ställung baulicher Anlagen**  
gemäß § 1 (2) BauN, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO  
o offene Bauweise  
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
  - Verkehrsfächen**  
gemäß § 9 (1) 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsfläche  
private Verkehrsfläche  
Bahnanlage
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
gemäß § 9 (1) 12 BauGB  
Fläche für Versorgungsanlage  
Wasser - hier: Löschwasserbrunnen  
Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB  
vorhandene Gas Hochdruckleitung (3)  
7. **Grünflächen**  
gemäß § 9 (1) 15, § 9 (1) 25 BauGB  
Private Grünfläche  
Wald  
gemäß § 9 (1) 19 BauGB  
Wald  
8. **Wald**  
gemäß § 9 (1) 19 BauGB  
Wald  
9. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gemäß § 9 (1) 25 BauGB  
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB  
10. **Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4  
Grenze des Gebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
Mit Geh- und 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 Naturgefahren erforderlich sind gemäß § 9 (1) 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 Planzeichenverordnung**  
vorhandene Gebäude  
Flurstücksgrenze  
Flurstückszahl geplant  
Flurgrenze  
z. B. 17/7  
Flurstücksnummer

### Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1037) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 104, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 20.03.2018 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 21.11.2017 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.12.2017 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zurendige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 21.11.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis zum 12.03.2018 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und von 15.30 Uhr - 18.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 24.01.2018 bekannt gemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

5. Die von der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ betroffenen Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden am 20.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 18.03.2018 ist nicht dargestellt, beschriftet. Hinsichtlich der gegenwärtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern), den 15.03.2018  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.03.2018 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 20.03.2018 gefasst.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

9. Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 18.04.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 2, 5 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

10. Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 18.04.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 2, 5 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018  
Der Bürgermeister

### TEXT (Teil B)

gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“  
Änderungen gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ sind in Fettdruck und Kurschrift hervorgehoben.

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 1 BauGB und § 9 (1) 4 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.
- Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
- Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für ärztliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (4) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Wohngebietes.
- 1.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 (1) 4 BauGB)
- Im Baufeld A sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern B bis H ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- 2.1 Festgesetzt werden im Baufeld A Einzelhäuser und Hausgruppen und in den Baufeldern B bis H Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 2.2 Die Dachüberstände der Wohngebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig.
3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die Lärmbelastung nachts von 35 dB (A) innerhalb des Wohngebäudes nicht überschritten wird.

### Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LbauO M-V

- Dächer** (§ 86 (1) 1. LbauO M-V)
  - Dachformen und Dachneigungen**

(1) Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.

(2) Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.

(3) Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
  - Dacheindeckungen**

(1) Glinzende Dachplanken sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sind zulässig. Eindeckungen mit Roh- und Kunstholz sind unzulässig.

(2) Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.
- Ordnungswidrigkeiten** (§ 84 LbauO M-V)

### Festsetzungen zum Hochwasserschutz

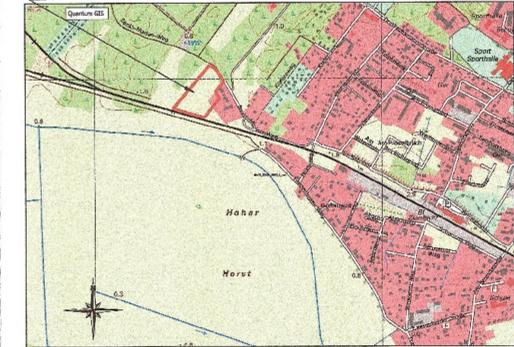
4. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Außenküste der Insel Usedom/Ostsee und der Achterwasser/Trommer Wiek. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m NHN bzw. 2,10 m NNH. Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergetriebener Gebäude vorzusehen. Dessen Fußbodenoberkante muss über der Höhe des BHW von 2,90 m NHN liegen. Bei der Errichtung elektrischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wasserempfindlicher Stoffe (z. B. Heizöl) ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten. Die Mindestfußbodenhöhe Erdgeschoss beträgt 1,40 m NNH. Für die baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des BHW von 2,90 m NHN zu gewährleisten.

**Hinweise**  
Gemäß § 7 Abs. 1 DtschG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort versetzen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen zu ergreifen, die die bauliche Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, oder Genehmigung der unteren Denkmalbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Sonderlande (Irnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hüter, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind sie gem. § 1 Abs. 1 und 2 DtschG M-V unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DtschG 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 DtschG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Während der Bauarbeiten auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vorverleite Mülldeponie, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, 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. Flächenverfestigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (B800SchG und L800SchG M-V). Treten während der Raumabnahme Überschussschichten auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 B800SchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der B800SchG sind zu beachten.

### Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz



Übersichtsplan M 1 : 10 000

Planverfasser:	
M A B Planung Vorpommern Am Gorzberg Haus 14 17489 Greifswald	
Planbezeichnung:	
5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "St. Marien"	
Projektnummer: 6001/14	Bearbeiter: AS
Stand: Satzungsfassung 03/2018	Datum: 20.03.2018