Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

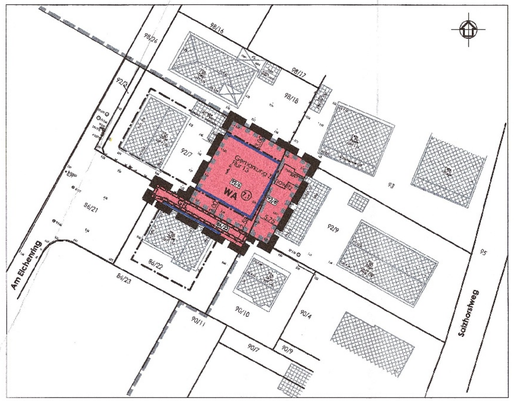
über die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“

zwischen Wiesenweg, Straße „Am Erlengrund“, Wohnbebauung am Salzhorstweg und Straße „Am Bahnhof“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Biesterfeldt aus Wolgast von 03-2018



NUTZUNGSSCHABLONE

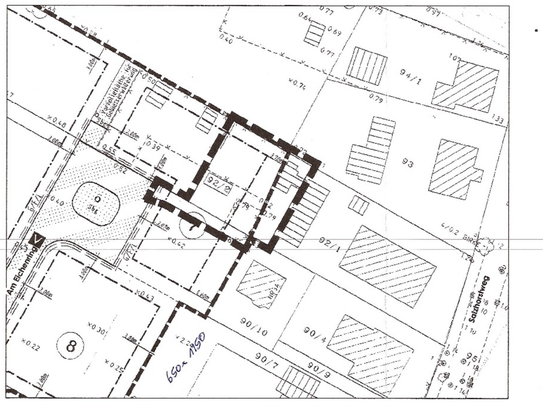
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Fertigfußbodenhöhe über OK FB (Oberkante Fahrbahn) als Höchstmaß Firsthöhe über OK FB als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	/

Baufeld 7.1

		II
WA	FBH FH	Über OK FB 0,50 m Über OK FB 10,00 m
GRZ 0.4		/
o E		/

nachrichtlich
Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Ergänzung

M.: 1 : 500



TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 16 i.d.F. der 1. Änderung und Ergänzung
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 fort.
Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO.

In dem mit WA - Anlagen für ältere Menschen gekennzeichneten Baufeld 1 sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - und zwar eine Wohnanlage für ältere Menschen mit Betreuungsangeboten – zulässig.

In den Baufeldern 2 bis 10 ist je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
In den Baufeldern 2 bis 10 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.
Sofern nur eine Wohnung errichtet wird, ist auch eine Ferienwohnung zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Änderung für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, 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 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

in Einzelhäusern sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Treppenanlagen und Rampen in einer Tiefe von max. 1,5 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind
(§ 9 (1) 8 BauGB)

Im Baufeld 1 dürfen ausschließlich altengerechte Wohngebäude errichtet werden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Wiesenweg und an der Straße „Am Bahnhof“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ (9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum mit Stu 12 - 14 cm oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzulegen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Hecken

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Roß-Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Schwarz Erle	-	Alnus glutinosa
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Silber-Weide	-	Salix alba
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Hecken

Ruf-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Haselnuß	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit Stammumfang ≥ 35 cm stehen, mit Ausnahme der zur Fällung freigegebenen Bäume, unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsgebot) sowie während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeaufüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchdrückung vorzunehmen.
- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 (Ergänzungsfläche gemäß 1. Ergänzung der Satzung auf Flurstück 98/29), 4 und des Teilplangebietes 5 (Änderungsfläche gemäß 1. Änderung der Satzung auf dem Flurstück 86/58) sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Pflanzgebieten Bäume 12- 14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.
- Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.
- Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Änderung für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:

Auf dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 96/6 und 96/7 und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche des Flurstückes 86/22 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

L
Auf den mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes und der Gemeinde zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:

9. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei denen Bebauung besonderer bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN sicherzustellen.
(2)
Die Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,10 m über NHN ist einzuhalten.
(3)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
(4)
Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m NHN zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ BA (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Putz
- Sichtmauerwerk
- Holzteilen
- Naturholzverkleidungen
- Fachwerk
- Glaskonstruktionen

Doppelhäuser und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung

Doppelhäuser und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m².
Sie dürfen ausschließlich fest auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ BA (4) LBauO M-V)

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzten Flächen vorzusehen.
Sie sind in einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallstabgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und auf den übrigen Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

3. Hausmüllbehälter
(§ BA (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ BA (4) LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § BA (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen einzustellen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in das Regenwassernetz einzuleiten.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. niederdrucklampen einzusetzen.
- Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Raumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (10 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 10-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 -30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen, auszuführen.
- Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind dem Erschließungsaufwand zuzuordnen.
  (§ 127 BauGB).
- Die Kompensationsmaßnahmen auf der Teilplanfläche 4 (Rand- und Schutzpflanzung) sind durch die Gemeinde auszuführen und die entstehungsbedingten Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.
- Die Kosten für die Ersatzpflanzungen auf der Ergänzungsfläche (1. Ergänzung der Satzung) nördlich des Baufeldes 3 werden durch die Gemeinde getragen.
- Die Kosten für die Ersatzpflanzungen südlich des Baufeldes 5 (Flurstück 86/58) sind durch die Eigentümer der nördlich angrenzenden Flurstücke 86/55 und 86/56 zu tragen.
- Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde auszuführen und die entstehungsbedingten Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

HINWEISE

Definition der Fußbodenhöhe

Die maximale Fußbodenhöhe (FBH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (Über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (Über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Grünordnerische Hinweise

Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich 3 nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 6-12 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot und ein Ballspielplatz zu errichten (§ 5 LBauO M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 20.02.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.03.2018 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

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

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 25.04.2018 den Entwurf der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung billigt/gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis zum 06.07.2018 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.05.2018 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

6.
Der katastermäßige Bestand am 12.3.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorgehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 28.3.2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Nachbargemeinden am 07.08.2018 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

8.
Die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) wurde am 07.08.2018 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 07.08.2018 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

9.
Die Satzung zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. AUG. 2018
Der Bürgermeister

10.
Die Satzung zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ 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 erteilen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.08.2018 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ ist mit Ablauf des 22.08.2018 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 23. AUG. 2018
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA — Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o — offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E — nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Sonstige Planzeichen		
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5)	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 9/26 — Flurstücksbezeichnung
- 42 — Höhenangaben über NHN
- vorhandene Zäune
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 73 — Baufeldbezeichnung
- 5,00 — Maßangaben in Meter
- Fundamentplatte

III. Nachrichtliche Darstellung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16

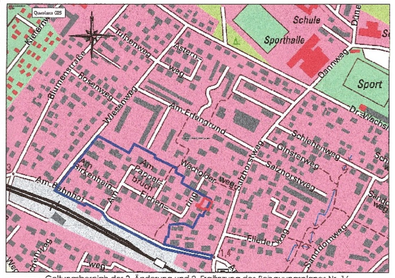
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16

- 9/27 — Flurstücksbezeichnung
- 42 — Höhenangaben über NHN
- vorhandene Zäune
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- Baugrenze der angrenzenden Grundstücke

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der 2. Änderung:
Gemarkung Zinnowitz
Flur 13
Flurstücke 92/6 und und 86/22 teilweise
Geltungsbereich der 2. Ergänzung:
Gemarkung Zinnowitz
Flur 13
Flurstück 92/8

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Satzungsfassung	08-2018	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	04-2018	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“
zwischen Wiesenweg, Straße „Am Erlengrund“, Wohnbebauung am Salzhorstweg und Straße „Am Bahnhof“

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)26-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr. 18-01

UPEG

H/B = 650 / 1150 (0.75m²)

A1plan 2012