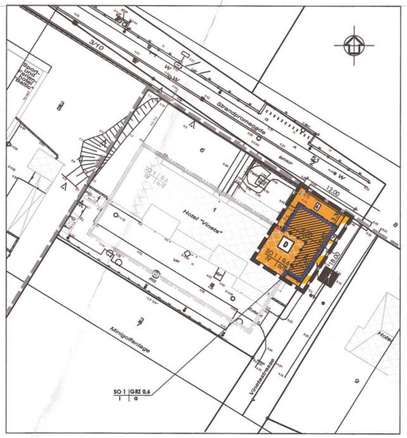
# Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
# über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“
## für das Hotel "Vineta", Strandpromenade 1

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

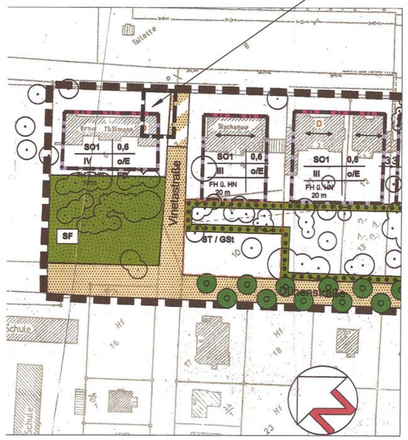
### M.: 1 : 500

**auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 10-2014**




### Nachrichtlich
**Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Dünenstraße" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung**

### M 1 : 1000




## Text (Teil B)
**gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5**
**Die Festsetzungen sowie die sonstigen Darstellungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 fort.**
**Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.**

### B Textliche Festsetzungen

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

**1.1. Sonstiges Sondergebiet - SO 1**
gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung:
Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind folgende Nutzungen:
1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung.
2. Schank- und Speisewirtschaften.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter, sofern sie dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. In Untergeschossen bzw. Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe, sofern diese im untergeordneten Flächenverhältnis zur Hauptnutzung in dem jeweiligen Geschoß stehen.
2. Sonstige Wohnungen in Gebäuden, die bereits als Wohngebäude genutzt werden.

Unzulässig sind:
Vergnügungsstätten

**1.2. Sonstiges Sondergebiet - SO 2**
gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung:
Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind folgende Nutzungen:
1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung.
2. Schank- und Speisewirtschaften.
3. Einzelhandelsbetriebe.
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter, sofern sie dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
Sonstige Wohnungen in Gebäuden, die bereits als Wohngebäude genutzt werden.

Unzulässig sind:
Vergnügungsstätten

***Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.***
***Zulässig sind nur folgende Nutzungen:***
- ***Anbau an den Nordostgiebel des Hotels in eingeschossiger Bauweise mit der Zweckbestimmung Wintergarten mit Gastraum,***
- ***ebenerdige Freisitzflächen sowie***
- ***Grün- und Freiflächen.***

**2. Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 10 % ist zulässig, soweit die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht entgegenstehen.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze sowie als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.
Als Ausnahme ist in begründeten Fällen eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze um ein Vollgeschoss innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Dies gilt z. B. für Neubauten / Bauteile mit niedrigeren Geschoßhöhen als in den vorhandenen Altbauten oder Sockelgeschosse, die nach LBauO M-V als Vollgeschoss gelten.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO
In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen von bis zu 2m zulässig. Dies gilt insbesondere für untergeordnete Bauteile, die dem Gebäudeschmuck dienen, wie Turmhauben u. ä. oder technische Anlagen, wenn durch diese Bauteile das Gesamtbild des Promenadenensembles in seiner Höhenentwicklung nicht gestört wird.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudelängen bzw. -breiten von bis zu 65 m zulässig.

Ausnahme zu den Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO
Als Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in Abschnitte ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,5 m zulässig.
Eingeschossige Vorbauten sind als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig, wenn im Bestand bereits Vorbauten vorhandenen sind und die Größe und der Umfang von Neu- oder Ersatzbauten nicht wesentlich von diesen abweicht.

Ausnahme zu den Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
Als Ausnahme ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss zur baulichen Verbindung von zwei Gebäuden zulässig, wenn die Wirkung der Hauptbaukörper als Solitäre eindeutig erhalten bleibt.

***Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.***
***Der Wintergarten ist an den Nordostgiebel des Hotels anzubauen und als Grenzbebauung zum Flurstück 7 zu errichten. Zu den übrigen Grundstücks-grenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.***

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze**
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze und Garagen
Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind nur offene Stellplätze auch in den Vorgartenflächen zur Dünenstraße zulässig, wenn diese eingegrünt werden und zur Befestigung mit der Vorgartenzone gestaltverträgliche Materialien wie z. B. Rasengittersteine oder ähnliche Materialien verwendet werden.

Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze
Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze sind bestimmt für das Parken von Kfz der Bewohner und Besucher der Hotels und Pensionen Strandpromenade Nr. 1 und Dünenstraße Nr. 1 , Flurstücke 6 und 9, Flur 8 sowie Dünenstraße Nr. 15 und 18/19, Flurstücke 77 und 78, Flur 8. (Zur Begründung der Gemeinschaftsstellplätze siehe Ziffer 8.1)

**5. Flächen für den Gemeinbedarf**
gemäß § 9 (1) 5 BauGB

FGb 1 Zweckbestimmung:
Touristische Nutzungen (z.B. Lesehalle, Kurverwaltung, Bibliothek)

FGb 2 Zweckbestimmung:
Touristische und kulturelle Nutzungen (z.B. Haus des Gastes, Begegnungsstätte, Theater)

FGb 3 Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Seenotrettungsstation)

**6. Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (P öffentlicher Parkplatz)
Auf der festgesetzten Fläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit ebenerdigen, offenen Stellplätzen zulässig. (Zur Begründung des öffentlichen Parkplatzes siehe Ziffer 8.1)

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite befestigt werden. Zur Befestigung der Grundstücksflächen - insbesondere der Grundstückszufahrten, Wege, Hofflächen, Stellplätze und Terrassen - sind nur nicht vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z. 3. wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig.

**8. Flächen für das Anpflanzen und Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB

**8.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen zur Strandpromenade
Im SO1-Gebiet sind die Grundstücksteilflächen zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke und der festgesetzten Baulinie als Grünanlagen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme ist in diesen Vorgärten im Anschluss an die Gebäude die Befestigung von max. 30% der Fläche für Terrassen zulässig. Ca. 50 % der nicht als Terrasse genutzten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen. Ein geringerer Rasenanteil ist zulässig, wenn dies der historischen Situation entspricht.

Vorgartenflächen zur Dünenstraße
Entlang der Dünenstraße ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baugrenzen ein Streifen von mindestens 7,5 m als Vorgartenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, sofern in der Planzeichnung für den Abstand von Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.
Ausgenommen hiervon bleiben Grundstückszufahrten in der erforderlichen Breite (siehe hierzu auch Ziffer 7 der Textlichen Festsetzungen). Offene Stellplätze sind in den Vorgartenflächen als Ausnahme zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen).

Anzupflanzende Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche
Bei der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen ist entlang der Dünenstraße beidseitig eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 16/18) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll bei beidseitiger Pflanzung ca. 15 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Mindestbepflanzung der Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
Die Stellplätze sind mit Bäumen oder Sträuchern auszureichend zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch 1,5 m breite Pflanzstreifen zu gliedern; in diesen ist jeweils ein mittelkroniger Baum (Stammumfang der Sortierung 14/16) zu pflanzen.

Öffentlicher Parkplatz/Gemeinschaftsstellplätze
Der öffentliche Parkplatz und die Gemeinschaftsstellplätze sind zur Dünenstraße mit einer Hecke abzupflanzen. Die Anlagen sind alle 10 Stellplätze durch eine mind. 1,5 m breite Pflanzinsel zu gliedern, in diesen ist jeweils ein mittelkroniger Baum (Stammumfang 14/16) zu pflanzen.

Anpflanzungen zum Ausgleich für zusätzliche Bebauung
Je angefangene 100 m² Erweiterung der baulichen Anlagen über die bestehenden Hauptgebäude hinaus sind als Ausgleich für die hierdurch hervorgerufenen Eingriffe zwei kleinkronige Bäume (Stammumfang der Sortierung 12/14) und 20 Sträucher in einer Sortierung je nach Art von 60/80 oder 80/100 auf den Grundstücksflächen zu pflanzen.

**8.2. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandener Großgrünbestand
Der auf den nicht überbaubaren Teilflächen der Flurstücke 3, 9, 10, 11, 12, 13 und 24 sowie innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 7 vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Entwicklungsbereich der Bäume (Wurzel und Krone) beeinträchtigen können. Als Ausnahme sind in unterhalb der Bäume private Stellplätze zulässig, wenn sie so angelegt werden, dass der Entwicklungsbereich der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Vorhandene Bäume
Die auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Flächen und die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Neue Strandstraße, Dünenstraße) vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Ersatzpflanzungen
Abgängige Bäume, die nach § 9(1) 25 a und b BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen.
Bei der Festlegung des Umfanges der Ersatzpflanzung sind der Stammumfang, der Vitalitätszustand sowie die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu berücksichtigen.

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

**9.1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen**

**9.1.1. Dächer**

(1) Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Ausnahmsweise sind auch Pyramid- und Flachdächer zulässig.

(2) Dachneigung
Für Sattel- und Pyramiddächer ist nur eine Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.
Für Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer sind auch größere Dachneigungen zulässig.

(3) Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind schwarze oder grauschwarze Ziegel, Betondachsteine oder Pappbahnen und Schindeln zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Eindeckungen aus Metall zulässig. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie flächig in die Dachebene eingebunden sind und die Farbe der Dachhaut haben.

(4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Breite jeweils 1,5 m nicht überschreitet und sie von den Dachbegrenzungen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens 40 % der Trauflänge betragen.

***Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Für den Wintergarten werden Pultdächer mit einer Dachneigung ab 9° zugelassen.***
***Die Dacheindeckung hat mit Glaskonstruktionen zu erfolgen.***

**9.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen**

Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein. Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen, glänzende Materialien, wie z. B glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Die Grundfarbe der Fassade muss weiß sein und eine matte Oberfläche aufweisen. Statt reinem Weiß soll weiß mit bis zu 5 % Schwarzanteil und bis zu 2 % Buntanteil, also sehr helle gelbliche, rötliche, bläuliche oder grünliche Grautöne verwendet werden.
Für Baudenkmale sind auch andere Farbgebungen zulässig, wenn sie dem historischen Zustand entsprechen.

***Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Für die Fassadengestaltung des Wintergartens sind Glaskonstruktionen vorzusehen.***

**9.2. Sonstige Gestaltungsvorschriften**

**9.2.1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich in Anordnung und Größe auf die Gliederung der Fassade des einzelnen Gebäudes beziehen und sich in Gestalt, Maßstab, Material und Farbe einordnen.

(1) Gestaltung und Anordnung
Sie dürfen architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden oder verdecken. Werbeanlagen sind flach auf die Außenwand des Gebäudes anzubringen und nur im Bereich des Erdgeschosses bzw. unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

(2) Größe und Abmessungen
Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 10 cm gegenüber der Außenwandfläche vorspringen. Abweichend hiervon dürfen individuell gestaltete Gewerbeschilder als Ausleger bis zu 1 m gegenüber der Fassadenfläche auskragen, sofern ihre Ansichtsfläche nicht mehr als 0,5 m² beträgt. Die größte Höhe der Werbeanlagen darf 60 cm nicht überschreiten. Die Summe aller Werbeanlagen an einer Fassade darf 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten, die einzelne Werbeanlage jedoch nicht mehr als 5 m breit sein.

(3) Lichtwerbung
Kastenförmige Lichtwerbeanlagen dürfen nicht angebracht werden. Leuchtende Einzelbuchstaben oder hinterleuchtete Schriftzüge sind zulässig. Lichtwerbung darf nicht mit wechselnden oder bewegtem Licht erfolgen.

**9.2.2. Einfriedigungen**

(1) Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grundstücksgrenzen in Form einer geschnittenen Hecke mit einer Höhe von max. 1,0 m Höhe Über Oberkante Gelände anzulegen. Immergrüne Zäune sind zulässig, wenn sie das optische und gestalterische Erscheinungsbild nicht stören.
Die Kombination von Hecken mit niedrigen max. 40 cm hohe Stützmauern und aufgesetzten schmiedeeisernen Zäunen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Mauern sind aus Natursteinen oder Klinkern herzustellen oder mit diesen Materialien zu verblenden. Die Gesamthöhe von Mauer und aufgesetztem Zaun darf 1 m nicht überschreiten.

(2) Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig und sind mit Natursteinen oder Klinkern auszuführen oder zu verblenden. Ausnahmsweise sind auch höhere Stützmauern zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies im Einzelfall erfordern. Deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

### C Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt (ohne Festsetzungscharakter)

**C 1 Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen**

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) LBauO M-V und können als solche geahndet werden.

**C 2 Hinweise zum Bodendenkmalschutz**

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 ff., 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 bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**C 3 Hinweise zum Baudenkmalschutz**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die mit denkmalgeschützten Gebäuden in einem Zusammenhang stehen, sind die Belange des Denkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf
* die Gebäudestellung,
* die Gebäudegröße und die Kubatur,
* die Dachgestaltung,
* die Gliederung und die Maßstäblichkeit der Fassade,
* die Gestaltung der Baudetails,
* die Materialwahl und Farbgebung (historischer Zustand)

zu berücksichtigen.
Bei den Denkmälern sind die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe der Denkmale für Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen nicht zu übernehmen. Sie müssen sich den Denkmalen klar unterordnen sowie von ihnen absetzen und sind daher auf eine maximale Höhe, die der Traufhöhe des jeweiligen Denkmals entspricht, zu begrenzen.
Die Einzelheiten hierzu sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Die Denkmalliste hat gesetzlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand wird von der unteren Denkmalbehörde des Landkreises geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gerade im Hinblick auf den Umgebungsschutz.

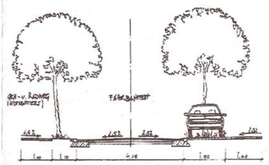
**C 4 Schematische Varianten zu baulichen Erweiterungen**

**C 5 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung**

| Bäume | Hecken | Sträucher |
|---|---|---|
| Rotbuche | Buchsbaum | Besenginster |
| Eiche | Elbe | Bluthartriegel |
| Bergahorn | Feldahorn | Färberginster |
| Linde | Hainbuche | Felsenbirne |
| Kastanie | Liguster | Flieder |
| Kiefer | Ribes | Kornelkirsche |
| Walnuss | Rotbuche | Sanddorn |
| Feldahorn | Schneebeere | Schneebeere |
| Mehlbeere | Weißdorn | Tamariske |
| Rotdorn | | |

Hinweis: Die festgesetzten Pflanzgrößen sind zu beachten.

**C 6 Ausbau der Verkehrsflächen**




**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. 1057), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), und § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 21.11.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A ) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

**1.**
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz am 20.06.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 26.07.2017 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**2.**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**3.**
Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**4.**
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 08.08.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**5.**
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 04.09.2017 bis zum 06.10.2017 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.08.2017 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**6.**
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**7.**
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Nachbargemeinden am 21.11.2017 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**8.**
Der katastermäßige Bestand am 16.11.17 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16.11.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**9.**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 21.11.2017 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 21.11.2017 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**10.**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 19. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

**11.**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ 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 20.12.2017 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ ist mit Ablauf des 20.12.2017 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 21. DEZ. 2017

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Art der baulichen Nutzung** | | **§ 9 (1) 1** | **BauGB** |
| SO 1 | Sonstiges Sondergebiet 1 Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung | § 11 (2) | BauNVO |
| **Maß der baulichen Nutzung** | | **§ 9 (1) 1** | **BauGB** |
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß | § 16 und 19 | BauNVO |
| I, IV | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 und 20 | BauNVO |
| **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** | | **§ 9 (1) 2** | **BauGB** |
| o | offene Bauweise | § 22 (2) | BauNVO |
| a | abweichende Bauweise | § 22 (4) | BauNVO |
| | Baulinien | § 23 (2) | BauNVO |
| | Baugrenzen | § 23 (3) | BauNVO |
| **Verkehrsflächen** | | **§ 9 (1) 11** | **BauGB** |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verbindung Vinetastraße/Strandpromenade) Zweckbestimmung: | | |
| I | Fußgängerbereich | | |
| **Sonstige Planzeichen** | | | |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 (5) | BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 | § 9 (7) | BauGB |

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | Flurstücksbezeichnung | | Flurstücksgrenzen |
| 10.00 | Vermaßung in Meter | 6.9 | Höhenangaben über NHN |
| | Gebäudebestand | | geplanter Wintergarten |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 im Bereich der 1. Änderung | | |
| **Nachrichtliche Übernahme** | | | |
| D | Baudenkmal | § 9 (6) | BauGB |

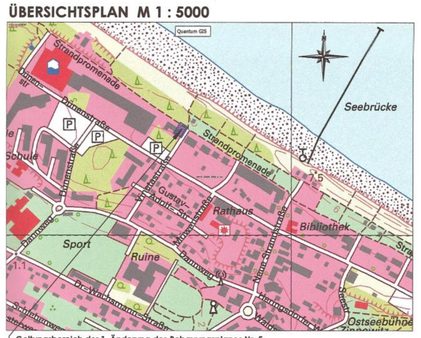
**Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8 | Flurstücksbezeichnung | | Flurstücksgrenzen |
| | Baugrenzen | | Baulinien |
| | Gebäudebestand | | |

## STANDORTANGABEN

| | |
|---|---|
| **Land** | **Mecklenburg - Vorpommern** |
| **Landkreis** | **Vorpommern – Greifswald** |
| **Gemeinde** | **Ostseebad Zinnowitz** |
| **Gemarkung** | **Zinnowitz** |
| **Flur** | **7** |
| **Flurstücke** | **6 teilweise und 7 teilweise** |

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000




**Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für das Hotel „Vineta“, Strandpromenade 1**

| Satzungsfassung | 10-2017 | Hogh | Lange | Maßstab: 1 : 500 / 1 : 1000 |
|---|---|---|---|---|
| Entwurfsfassung | 07-2017 | Hogh | Lange | |
| Planungsphase | Datum | Gezeichnet | Bearbeitet | |

Projekt:
**Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“**
**für das Hotel "Vineta", Strandpromenade 1**


Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026


Projekt. Nr.: 16 - 11

UPEG

H/B = 710 / 1080 (0.77m²)

Allplan 2015