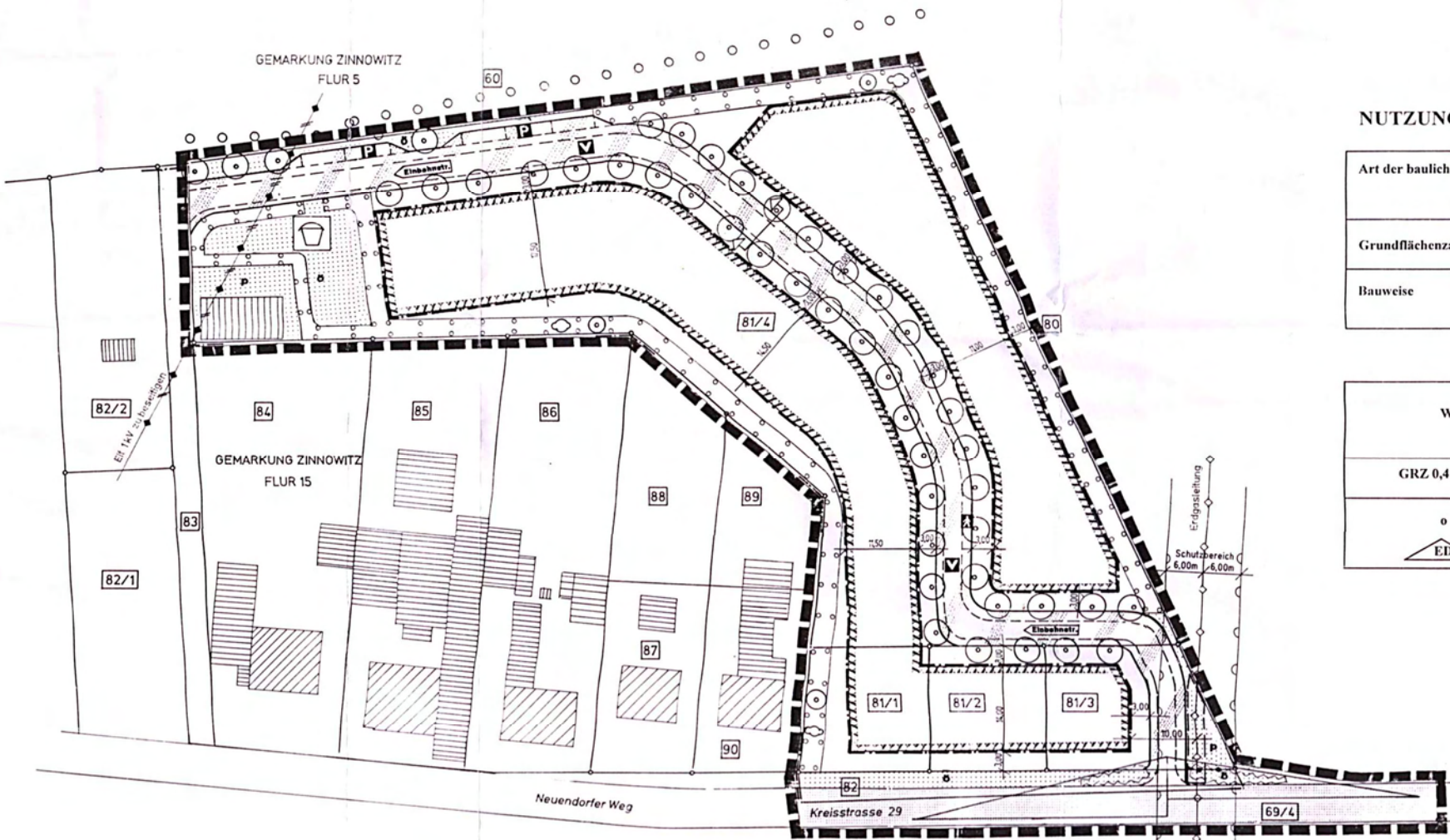
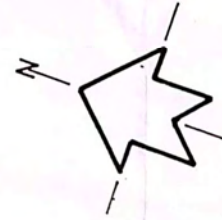


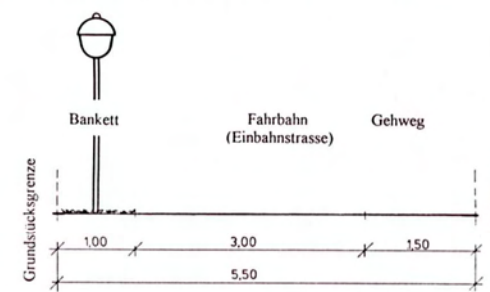
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"WOHNBEBAUUNG AM NEUENDORFER WEG"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. : 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V. vom 06.05.1998 (GOBl. M.-V. S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20.02.2001 und mit Anzeigenbescheid durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Allgemeine Wohngebiet „Wohnbebauung am Neuendorfer Weg“ im Ostseebad Zinnowitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Strassenquerschnitt Masstab 1 : 50



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 08.11.1994. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 12 ist durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln vom 05.04.1995 bis zum 10.05.1995 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 05.04.1995 benannt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.06.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.07.1997 bis zum 18.08.1997 während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und Donnerstags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 14.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.09.1998 im Zinnowitzer Gemeindeanzeiger - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.07.1998 den Beschluß zur Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 in den Bebauungsplan Nr. 13 gefaßt. Der Beschluß wurde am 01.08.1998 im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.1998 geprüft und den geänderten Entwurf erneut zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.09.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die geänderten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wurden erneut in der Zeit vom 14.09.1998 bis zum 30.09.1998 während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und Donnerstags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 14.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.09.1998 im Zinnowitzer Gemeindeanzeiger - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung wiederum geändert worden. Daher hat die Gemeindevertretung am 18.02.1999 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zu erneut zur Auslegung bestimmt. Den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.02.1999 - erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die geänderten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wurden erneut in der Zeit vom 25.02.2000 - bis zum 03.03.2000 - während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und Donnerstags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 14.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.03.2000 im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Der katastrale Bestand am 23.02.2001 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Begrenzungsrechte können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.02.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.02.2001 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.02.2001 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.02.2001 dem Landkreis Ostvorpommern angezeigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.11.2001

C. K. 466

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

1.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks am Neuendorfer Weg sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

1. Die der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzuliegen.

2. Die geplanten Bauen sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einlauf von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

3. Für die vorgesehenen Pflanzungen im Plangebietsbereich wird das Erhaltungsgebot festgesetzt. Bei Ausfall von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen in der gleichen Art durchzuführen. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterführungen und Bauarbeiten im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gruben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchleitung vorzunehmen.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

5. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.

6. Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste im Gefügebereich zu bepflanzen.

7. Die zu pflanzenden Straßenbäume sind mit einem Stammumfang von 16/18 cm, 3 x verpflanzt auszubilden. Diese neu gepflanzten Bäume sind durch Dreiecke zu sichern.

8. Neu zu pflanzende Bäume außerhalb der Verkehrsbereiche sind mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3 x verpflanzt auszubilden.

9. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begutten. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Bäumeherber-Wurzelbrücken vorzusehen.

10. Sträucher sind in zweifach verpflanzter Qualität mit durchschnittlichen Pflanzabständen von 50 cm und - großen von 60 - 100 cm so zu pflanzen, daß geschlossene Gehölzgruppen und Unterverbuche entstehen.

11. Auf privaten Flächen ist pro 100 m² versiegelter Fläche ein Baum (auch Halbstammobstbaum) oder 30 m² Strauchfläche aus überwiegend standorttypischen Gehölzen zu pflanzen.

12. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze als private Grünflächen anzulegen.

13. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Baum- und Strauchpflanzungen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.

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

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Verbundnetz Gas AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

17. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)

In den festgesetzten Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dürfen bei der Errichtung baulicher Anlagen keine Keller vorgesehen werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBAO M-V)

2.1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung der Wohngebäude sind ausschließlich Putz und Klinker sowie Giebelverkleidungen im Dachgeschoß und Glaskonstruktionen für Wintergärten zulässig. Für Anstriche dürfen nur pastellfarbige oder weiß gewählt werden. Die Verwendung von glänzenden Materialien wie Fliesen, geschliffenem Natur- oder Kunststein und dgl. ist nicht gestattet.

2.1.2 Dachform/Dachneigung

Für Wohngebäude werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmächer mit einer Dachneigung zwischen 26° und 48° zugelassen. Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 20° festgesetzt. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports.

2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine und Glaskonstruktionen für Wintergärten zulässig. Großformatige Materialien oder Wellplatten sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig bis zu einem Drittel der Gebäudelänge. Der Schrägpunkt der Gauben mit der Hauptdachfläche muß deutlich unter dem First des Hauptdaches stehen. Zwischen Dachgauben und Organe ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Gauben dürfen auch mit Zink oder Kupfer gedeckt werden.

2.1.4 Werbeanlagen

Die Größe der Werbeanlagen darf 0,50 m² je Grundstück nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen (§ 86 (4) LBAO M-V)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur Holzzieme, Metallgitterzäune, Zäune aus Profilstahl mit vorgesetzter Begrünung und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Für Einfriedungen und Bepflanzungen in Bereich des Sichtdreiecks gilt die Festsetzung gemäß I. Punkt 5 mit einer maximal zulässigen Höhe von 0,7 m.

2.3 Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBAO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Mauern, Rankgitter, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBAO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsgrundsätzen gemäß Text (Teil B) II. Punkt 2.1 - 2.3 verstoßend oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBAO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Deutsche Mark geahndet werden.

HINWEISE

Höhe der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe (SH über HN) bezeichnet die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF im EG) bezogen auf HN-Höhen. Als Firsthöhe (FH über HN) wird die Obergrenze für die oberste Dachbegrenzungsfläche bezogen auf HN-Höhen definiert.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Polder des Landeszeichens „Neuendorf“. Es muß gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ im Acherwasser mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden. Entsprechend den vorliegenden hydrographischen Karten können außerdem Hochwasserereignisse mit bestimmten Wiederkehrwahrscheinlichkeiten auftreten.

HW 10 HW 20 HW 50 HW 100

0,85 0,95 1,10 1,30 m über HN

Der Deich „Neuendorf“ weist in einigen Teilbereichen keine dem BHW entsprechende Höhe auf (Tiefpunkte 1,6 bis 1,7 m über HN).

Ein Schutz gegenüber HW 100 ist gewährleistet, mittelfristig wird der Deich den heutigen Schutzverhältnissen angepasst.

In Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes wurden Festsetzungen zu einer Mindestsockelhöhe von 1,30 m über HN (= HW 100) sowie zum Versetzen von Aufenthaltsräumen im Obergeschoß der Wohngebäude getroffen.

Gestaltung der Grünflächen

Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertilisierungs- und Entwicklungsplanfest zu vereinbaren.

Die Verwendung exotischer und blattabwerfender Gehölze wie Blaulichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebäume und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sollte vermieden werden.

Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen.

Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume - Hochstämme SU 16 - 18 cm, 3x v. m. DB

51 Stück Sorbus aucuparia (Eierscheibe)

5 Stück Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume - Hochstämme SU 12 - 14 cm, 3x v. m. DB

15 Stück Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

10 Stück Prunus avium (Vogel-Kirsche)

40 Stück Obstgehölze auf den Baugrundstücken

Flughölzer - Sträucher, 2x v. m. B. 60 - 100 cm

Zur Pflanzung kommen 1400 Stück Sträucher entsprechend nachfolgender Artenauswahl:

Viburnum opulus (Schneeball)

Ribes sanguineum (Ehrentausend)

Berberis thunbergii (Glockensauwaden)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Zeichenerklärung

Gem. Planzv. 90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, maximal

§ 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 20 BauNVO

Bauweise, Baualtiten, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 (2) BauNVO

Baugrenzen

§ 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungsline

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

☑ verkehrsruhiger Bereich

☐ öffentliche Parkfläche

☐ Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

unterirdisch, näher bezeichnet

oberirdisch, näher bezeichnet, zu besetzen

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

☐ öffentliche Grünfläche

☐ öffentlicher Spielplatz

p private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25 BauGB

Anpflanzen:

☉ Bäume