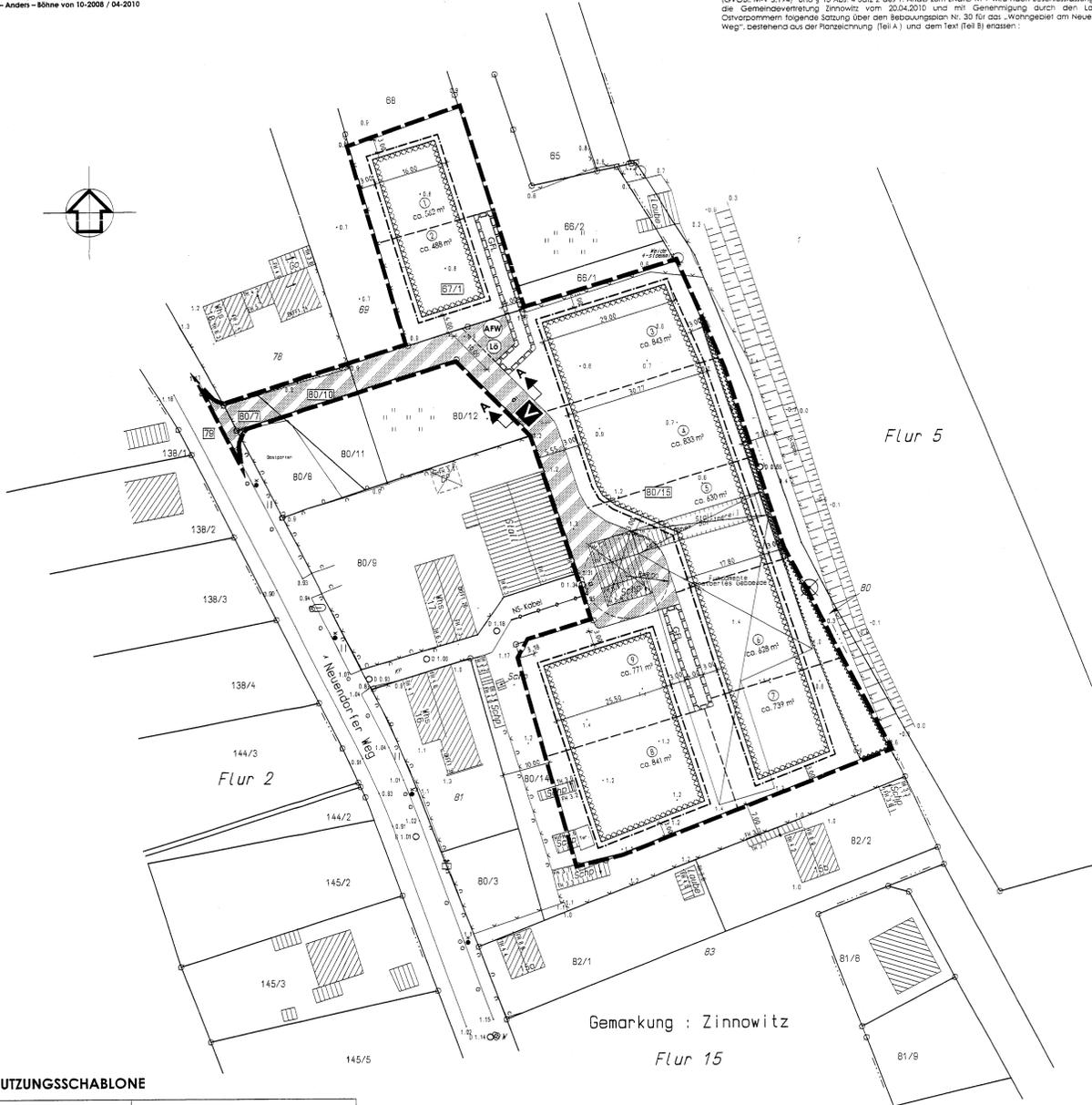


Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 30 für das "Wohngebiet am Neuendorfer Weg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

Auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros
Mühlhans - Anders - Böhmke von 10-2008 / 04-2010



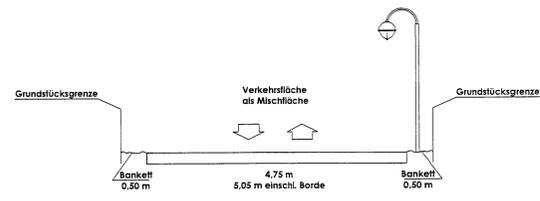
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) über HN als Mindestmaß
	Sockelhöhe (SH) über OK Fahrbahn als Höchstmaß
	Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen der Wohnhäuser
WA	I OK FF über HN 1,60 m SH über OK FF 1,00 m FH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,3	/
o	SD/SD mit KW 40° bis 50°

Regelquerschnitt

M. 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude mit Dauerwohnungen,
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) Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Erhaltung von:
- Beseitigungsgewerbetrieben,
- sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben,
- Anlagen für Wohnhilfe,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen
sind nicht zulässig.
(4) Ferienwohnungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 14 - 21 a BauNVO)**
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Je Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der geschätzten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.
- Räumen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Nebenanlagen für die Kleinrentierung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Je Wohngebäude ist eine Dauervermietung als Unter- und Obergrenze zugelassen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 5 BauGB)**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 grenzt im Osten an den Graben II, Ordnung Nr. 43/4/64. Die innerhalb des Übergabereiches in einem Abstand von 7 m von der Baulinienoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die die Gewässerumleitung behindern könnte, freizuhalten.
Ausnahmen sind grundsätzlich bei der Unteren Wasserbehörde des Landrates Ostvorpommern zu beantragen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Das untere Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 21 a BauGB)**
9.1 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
9.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 1 Baum nachfolgender Artenauswahl mit der Pflanzqualität Hochstamm, zu verpflanzender Obstbaumart, Stammumfang 14/18 cm zu pflanzen, außerdem zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
9.3 Der durchschnittliche Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Güteeinstufungen für Bäume und Sträucher" herausgegeben von BfN entsprechen.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
Die mit Anpflanzung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 a BauGB)**
GFL Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gebäude angeplant werden.
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)**
Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
- bei der Standortwahl der baulichen Anlagen sind ein BHKW von 2,25 m über HN (entspricht 2,10 m über NN) sowie etwaige Stützbohrungen zu berücksichtigen,
- die in der Nutzungszone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,60 m über NN ist einzuhalten,
- im Erdgeschoss der Wohngebäude sind jeweils Außenaltersbäume für Menschen vorzuziehen.
Eine Unterbrechung der vorgeordneten Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.

- Abfallarmebehälter und Heißeis- bzw. Heißwasserbehälter (§ 84 (1) 5, 18a BauNVO)**
Die Stellflächen für Abfallarmebehälter und Heißeis- bzw. Heißwasserbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten und durch Erhöhungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauNVO)**
Ordnungswidrigkeiten, wenn den Gestaltungsansprüchen gemäß Teil (B) II, Punkt 1 - 3 vorläufig oder langfristig zuwiderlaufen.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) 18a BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

- Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

IV. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nat-, Biot-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschädigt, zerstört oder beeinträchtigt werden.
Für den Verlust von Brutstätten der Rauchschnäbel, von Quartieren der Fledermäuse und weiterer geschützter Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verbots des § 44 BNatSchG erforderlich.
- Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sind nur innerhalb eines Zeitraumes von 20. September bis zum 15. März vorzunehmen. Baustillstände sind in den Wintermonaten bis Ende Februar zu vermeiden.
- Als Maßnahme zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der gefährdeten Populationen (CEF-Maßnahmen) wird die Anlage von Nist- und Brutplätzen im Artenschutzhaus des Bebauungsplangebietes Nr. 31 der Gemeinde Zinnowitz mit folgendem Konzept auszuführen:
3 Rauchschnäbelnester
1 Fledermauswinterquartier als Ersatz für drei Einzelquartiere

HINWEISE

- Definition der Sockel- und Firsthöhe**
Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Vorkantensohle - gemessen in der Farnbahnmitte (über OK FF) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).
Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachgedächtsunterkante bezeichnet.
- Belange der Bodendenkmalpflege**
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Stempelstempel, Münzen, Medaillen, Münzen, Holz, Knochen, Bestattungen, Skelette, Urnen, Scherben, Wärfel u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brunnen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DtschG M-V vom 04.11.1998 (GVBl. M.-V. S. 12 ff.) zuerst gemeldet, durch Geleit vom 23.10.2005, GVBl. M.-V. S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DtschG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der Landbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DtschG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Veranlagung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 2 DtschG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verorgenen liegende und demnach noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmäler.
- Belange des Hochwasserschutzes**
Die bisher für Zinnowitz gültigen Bemessungshochwasserstände (BHW) haben sich geringfügig geändert. Durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes M-V wurde im März 2009 das Regelwerk "Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" herausgegeben, welches eine Weiterentwicklung des "Gesamtsystems Küsten- und Hochwasserschutz M-V" darstellt und als Arbeitsgrundlage für die Aufgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes in den kommenden Jahren angewendet werden soll. In diesem Regelwerk wurden auch die BHW den neueren Erkenntnissen und Berechnungen angepasst.
Für den Bereich der Außenküste Usedom ist nunmehr ein BHW von 3,00 m NNH gültig. In einemigen Generationen betrug das BHW 2,90 m NNH. NNH ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten NN-Niveau. Das neue Außenküsten-BHW von 3,00 m NNH entspricht somit 2,85 m NNH.
Im Bereich des Achterwassers ist nunmehr ein BHW von 2,25 m NNH (2,10 m NNH) gültig.
In Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes wurden im Text (Teil B) unter 1. 12 entsprechende Festsetzungen getroffen.
- Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB**
1. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
2. Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 4.300 m² auf einer ehemaligen Ackerscholle mit Ausprägung des Standortes und langfristige gesicherte Nutzung und Pflege im privaten Ökonomiebereich (Gemarkung Gummitz, Flur 1, Flurstück 332).
3. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des LVV zu vereinbaren.
4. **Gesetzlicher Gehölzschutz (§ 18 NatSchG M-V)**
Die Silber-Weide (Salix alba) im Osten des Plangebietes zeigt an den 3 Stammjungen Stammumfang > 100 mm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) und ist somit gemäß § 18 NatSchG M-V geschützt. Der Baum weist Hohlungen und bis in das Holz gehende Fäulnisse auf, so dass er aufgrund der strukturellen Verhältnisse als baufähig betrachtet werden kann. Die Fällung der Weide ist als Maßnahme zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert zu beurteilen, so dass hier gemäß Baumschutzkompensationsverordnung des Landes M-V (Oktober 2007) keine Kompensationspflicht entsteht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgegründet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.10.2008. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ am 24.11.2008.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPFG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.1998 beauftragt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.12.2009 erfolgt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 15.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2010 bis zum 01.03.2010 während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und
Mittwoch und Mittwoch von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr und
Freitag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr und
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass:
- Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht festgesetzte abgabene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 30 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.ostseebadzinnowitz.de über den Link „Ortsrecht“ am 13.01.2010.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.04.2010 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.04.2010 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 20.04.2010 gegültig.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 22.04.2010 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtswirksamen Punkte im Kataster vorliegen. Grenzpunkte können nicht abgefragt werden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.
- Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.04.2010 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 20.04.2010 gegültig.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.2010
- Der Bürgermeister
W. W. W.

ZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanVVO
- ### 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 § 19 BauNVO
I Zahl der Geschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentlich
Afu Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB
unterirdisch, näher bezeichnet
- Sonstige Pflanzungen § 9 (1) 10 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (7 m Abstand zur Baulinienoberkante Graben)
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

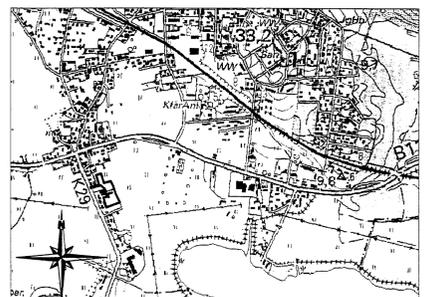
- vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
Höhenangaben über HN
vorhandene Zäune
vorhandene Böschungen
vorhandene Gebäudereste zu beseitigen
Vermaßung in Meter
angelegte Parzellierung
Bezeichnung und Größe der Parzelle
751 m²
SD
SD mit KW
Zu üblicher Baum
Löschwasserbrunnen

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flurstück	87/1, 80/7, 80/10, 80/15 und 79 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10.000



Satzungsfassung	04-2010	Hoch	Lange	
Entwurfssatzung	12-2009	Hoch	Lange	
Vorentwurf	07-2009	Hoch	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 30 für das "Wohngebiet am Neuendorfer Weg"			
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstraße 1a, 17449 Trassenmühle Tel. (03837) 1260-0, Fax (03837) 1260-26			