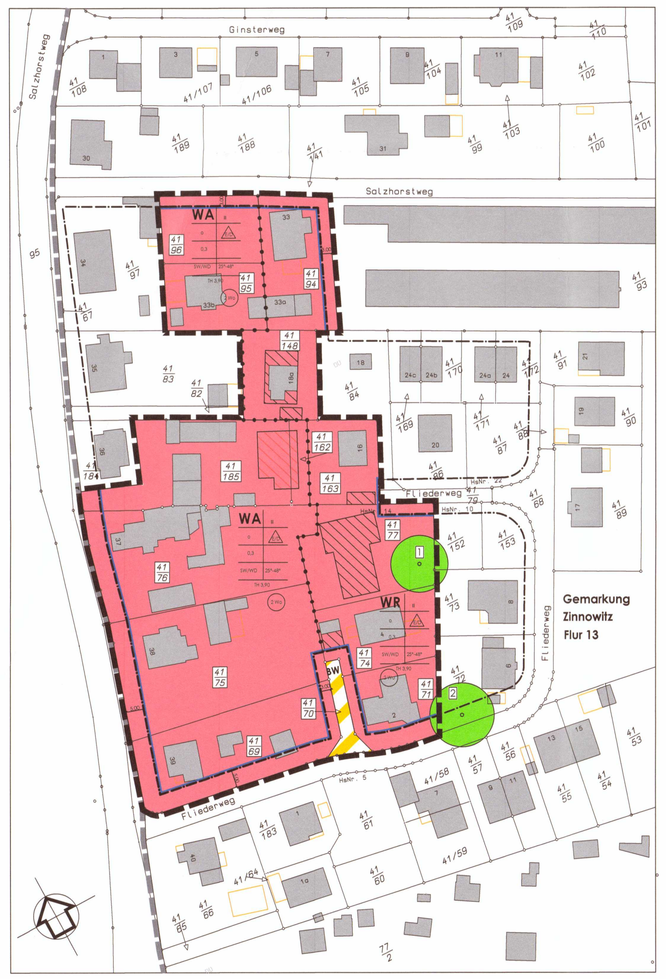
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

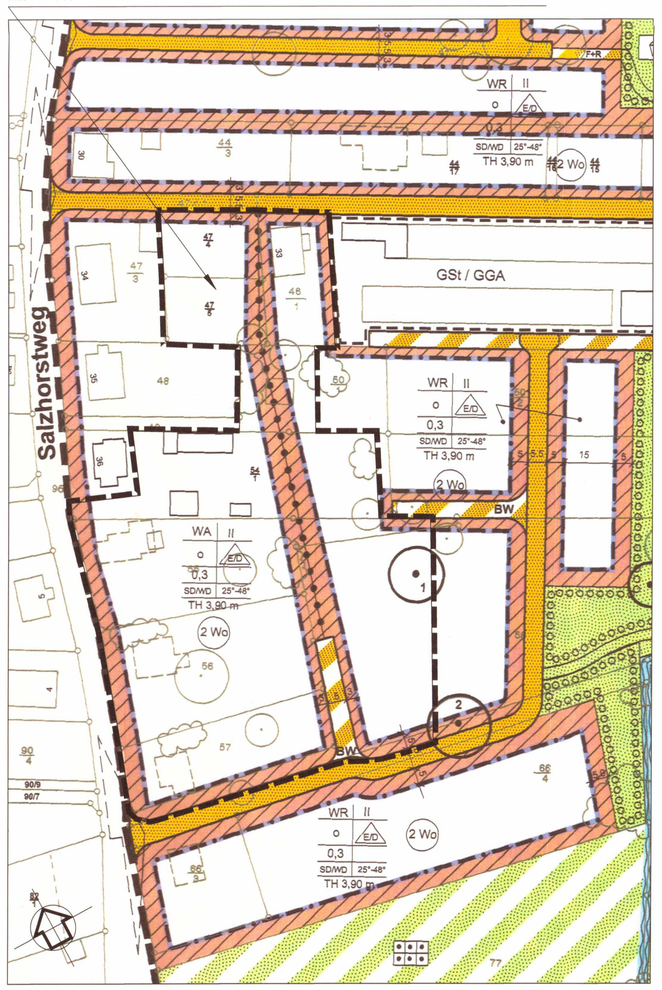
auf der Grundlage eines aktuellen Katasterplanes von 11-2017



Nachrichtlich

Auszug aus der Planzeichnung für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

M.: 1 : 1000



TEXT (TEIL B)

Die für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 zutreffenden Festsetzungen wurden aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet - WR
gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3(1) bis § 3 (4) BauNVO.
(1)
Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind gemäß § 3 (2) und § 3 (3) 1. BauNVO:
1. Wohngebäude
   Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
3. Die gemäß § 3 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt.

(3)
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 (3) BauNVO:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO.

(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind gemäß § 4 (2) und § 4 (3) 1. BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Die gemäß § 4 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt.

(3)
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.
- Anlagen für Verwaltung.
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen.

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21 a BauNVO

Definition der Traufhöhe:
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) bezeichnen den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

In den WR- und WA-Gebieten sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind Stellplätze und Garagen/Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie auf anderen Grundstücksteilflächen nicht nachgewiesen werden können.

4. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für die WR- und WA - Gebiete
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

(1)
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
(2)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.
(3)
Bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten wird die zweite Wohnung wahlweise als Ferienwohnung zugelassen.

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

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB

Flächen auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzungen als Kompensation für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer Baum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher
Andere Pflanzen - außer Nadelbäume - sind möglich, soweit es sich um heimische und standortgerechte Pflanzen handelt:
GroßBäume (Stammumfang 18-20)
Bergahorn, Birke, Buche, Kastanie, Linde, Stieleiche, Traubeneiche
Mittelgroße Bäume (Stammumfang 14-16 oder 16-18)
Feldahorn, Mehlbeere, Rotdorn, Vogelbeere, Weißdorn, Hainbuche, Obstbäume
Sträucher
Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn, Sanddorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Hainbuche
Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt:
Mindestens 3x verpflanzt, mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, Hochstamm

5.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume/Baumgruppen
Die mit der Ziffer 1 bezeichnete vorhandene Eiche und die Birke sind zu erhalten.
Die mit der Ziffer 2 bezeichnete vorhandene Eiche ist zu erhalten.
Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen. Die übrigen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m in 1,30 m Höhe sind soweit möglich zu erhalten. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn die entsprechenden Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen und eine Ersatzpflanzung von gleichartigen Bäumen auf dem Baugrundstück oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der textlichen Festsetzung unter 9.1 (Gehölzliste) vorgenommen wird.
Abgängige Bäume, die nach § 25 a) oder b) BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit der vorgegebenen Pflanzqualität entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen.
Bei der Festlegung des Umfanges der Ersatzpflanzungen sind der Stammumfang, der Vitalitätszustand und die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu berücksichtigen.

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

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für die WR- und WA-Gebiete
gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

6.1.1 Dächer

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
Für Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
Dächer von Doppelhäusern, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig, wenn
- deren Gesamtlänge ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt.
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Dachfenster und Sonnenkollektoren
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn
- die Gesamtlänge aller Dachflächenfenster maximal ein Viertel der Länge der jeweiligen Dachfläche beträgt.
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

6.1.2 Fassaden

Sockel
Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,50 m vom Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens betragen.

Drempel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,75 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Außenwandflächen
Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen
- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden.
- von Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- Nebenanlagen (z. B. Garagen) mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.

6.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Befestigte Freiflächen
Ganzflächig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen entlang von Straßen mit Mauern, Zäunen oder Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6.2 Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) Punkt 6.1.1 bis 6.1.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

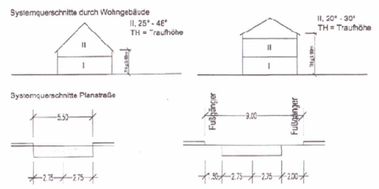
7. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
gemäß § 9 (3) BauGB

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW) Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) sicherzustellen.
(2)
Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) sicherzustellen.
(3)
Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,10 m NHN herzustellen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 (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 28.12.1993, S. 975 ff., zuletzt geändert am 01.07.2012 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392)) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 (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 nach § 11 (3) DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis:
Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. in der öffentlichen Grünfläche realisiert werden können, sind nicht in die Planzeichnung (Teil A) eingetragen.



Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Mövenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 20.04.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 16.06.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.07.2020 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

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

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 15.12.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 27.01.2021 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Nachbargemeinden am 20.04.2021 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 08.04.2021 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 08.04.2021
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.04.2021 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20.04.2021 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

9.
Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

10.
Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ 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 26.05.2021 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.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ ist mit Ablauf des 26.05.2021 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 27. MAI 2021
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		**§ 9 (1) 6**	**BauGB**
2 Wo	2 Wohnungen je Wohngebäude		
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
BW	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Befahrbarer Wohnweg		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
1/2	Erhaltung Bäume mit Baumnummer		
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung zwischen WR und WA	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

41/85	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
	Gebäudebestand gemäß Katasterplan		geplante Gebäude
	Gebäudebestand ergänzt gemäß Luftbild		

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

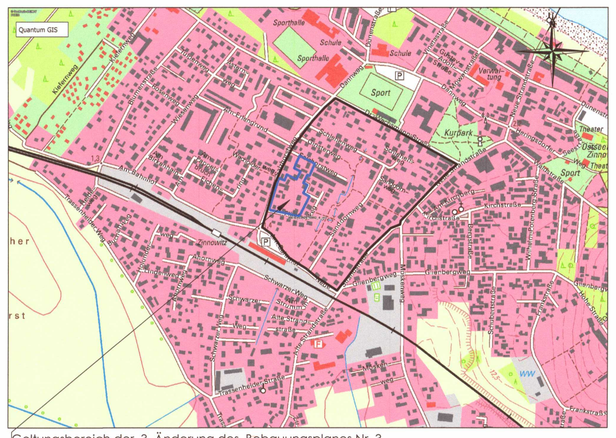
41/84	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
	Gebäudebestand gemäß Katasterplan		
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich der 3. Änderung		

Muster Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hausformen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe	

STANDORTANGABEN

Gemarkung	**Zinnowitz**
Flur	**13**
Flurstücke	**41/69 - 41/71, 41/74 - 41/77, 41/94 - 41/96, 41/148, 41/162, 41/163 und 41/185**



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Satzungsfassung	04-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 1000
Entwurfsfassung	12-2020	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“

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

Projekt Nr.: 20-02

UPEG

H/B = 735 / 940 (0,69m²)

Allplan 2019