Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“

Nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Salzhorstweg“

M.: 1 : 1000

Zeichenerklärung

1. Abgrenzungen
- gemäß § 2 (1) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 16 (5) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung
- gemäß § 9 (1) 1 BauGB
- WA Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO
- MI Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO
- MI.1 Mischgebiet - MI 1 - gemäß § 6 BauNVO
- MI.2 Mischgebiet - MI 2 - gemäß § 6 BauNVO
- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung
- gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V. m. §§ 16 ff BauNVO
- z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauGB
- z. B. GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse (VG) zwingend
- z. B. TH 6,90 m Traufhöhe als Höchstmaß

4. Bauweise, Überbauten und nicht Überbauten Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen
- gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hauptform
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe	

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB

5. Ausgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
- GBl Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

6. Ungenauing der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- gemäß § 9 (1) 10 BauGB
- Sichtfeld

Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie z.B. von baulichen Anlagen, freizuhalten.

7. Verkehrsflächen
- gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- BW Bestehender Wohnweg
- ZA Zu- und Abfahrt
- F+R Fuß- und Radweg
- Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Die eingetragene Führung eines Fuß- und Radweges in der öffentlichen Grünfläche hat nur nachrichtliche Bedeutung.

8. Verkehrsgrünflächen
- gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

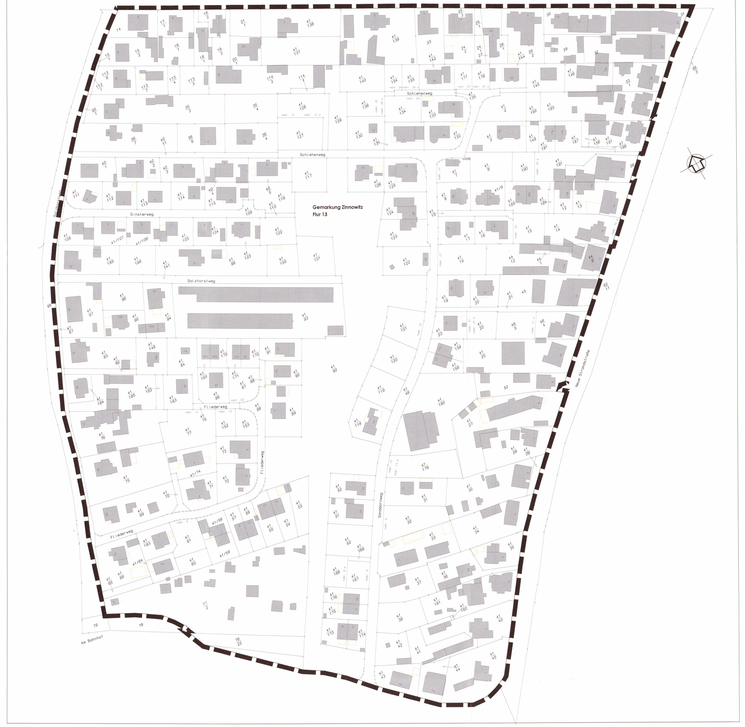
9. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- gemäß § 9 (1) 16 BauGB
- Regenwasserteich
- **10. Grünflächen**
- gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche für die Teichanlung mit Fuß- und Radwegverbindungen
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kleingartenanlage

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
- Pflanzfläche
- einzuführender Baum
- **12. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
- Pflanzfläche
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende sonstige Bepflanzung
- **13. Bonstige Planzeichen**
- Vorhandene Gebäude, in der Fortführ eingemessen
- Vorhandene Gebäude (aus Katasterkarten Lufaufnahme M. 1:1.000 übernommen)
- Vorhandene Bäume und Gehölze (aus Katasterkarten Lufaufnahme M. 1:1.000 übernommen) (für Erhaltung siehe Punkt 6.0 Text, Festsetzungen)
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- 2. B. 18 vorhandene Flurstücksnummer
- Bemaßung
- **14. Nachrichtliche Übernahme**
- Wasserschutzzone III

KATASTERPLAN

Katster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald von 11.2017
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“

M.: 1 : 1000



STANDORTANGABEN

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	14, 15/1, 15/2, 16/1-16/2, 17/1, 18/1-18/3, 20/1, 21/1, 23, 24/1, 24/2, 25/1-25/2, 27, 28/1-28/2, 29, 30, 31, 32, 33/1, 35/1, 35/3-35/4, 36/4, 36/6-36/7, 38, 40/1-40/5, 40/11, 41/2-41/13, 41/16-41/20, 41/23, 41/28, 41/27-41/28, 41/40-41/46, 41/50-41/61, 41/64-41/77, 41/79, 41/81-41/85, 41/86-41/88, 41/90-41/97, 41/99-41/102, 41/104-41/106, 41/108-41/109, 41/111-41/113, 41/115-41/118, 41/120-41/122, 46/1, 46/4, 46/12, 46/46-46/8, 52, 76/25, 77/2, 113/1, 113/3-113/4, 113/6-113/7, 114

B. Textliche Festsetzungen

für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz Nr. 3 identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ mit seinen Änderungen und Ergänzungen
Lualäe und Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Übernahme der Festsetzungen zur Nutzunsänderung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und eingeänzt in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

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**

Zulässig sind nach § 3 (2) BauNVO:
Ausnahmsweise zulässig sind nach § 3 (3) BauNVO:Von kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Festgesetzt wird Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1) Nr. § 2 (4) BauNVO.

(1)
Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

(2)
Zulässig sind gemäß § 3 (2) und § 3 (3) 1. BauNVO:
- ***Wohngebäude,***
- **Gemäß § 3 (3) 1. BauNVO gestatten zu den gemäß § 3 (2) 1. BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,**
- **kleinere Betriebsstätten, die den Bedürfnissen des Bewohner des Gebiets dienen.**
- **Die gemäß § 3 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Erichtung 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. § 13 (2) BauGB

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 (3) BauNVO:Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
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:
- ***Wohngebäude,***
- ***die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinere nicht störende Handwerksbetriebe und***
- ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.***
- **Die gemäß § 4 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Erichtung 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 Erichtung 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.

1.3 Mischgebiet - MI 1
gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 13 (2) und (6) BauNVO

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Festgesetzt wird das Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 (1) und § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO:

(1)
Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2)
Zulässig sind im Mischgebiet MI 1 folgende baulliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO:
- ***Wohngebäude,***
- ***Geschäfts- und Bürogebäude,***
- ***Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.***
- ***Zu den gemäß § 6 (2) 3. BauNVO zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume für Ferienwohnungen, wenn diese einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung stehen.***
- ***Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (2) 2. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.***

(3)
(3.1)
Zulässig sind folgende baulliche Anlagen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (2) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.4 Mischgebiet - MI 2
gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 13 (2) und (6) BauNVO

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Festgesetzt wird das Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 (1) und § 6 (2) 1. 5. 6 und 8. BauNVO

(1)
Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2)
Zulässig sind im Mischgebiet MI 2 folgende baulliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1. 5. und 8. BauNVO:
- ***Wohngebäude,***
- ***Geschäfts- und Bürogebäude,***
- ***Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.***
- ***Zu den gemäß § 6 (2) 3. BauNVO zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume für Ferienwohnungen, wenn diese einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung stehen.***
- ***Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (2) 2. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.***
- ***Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und***
- ***Gartenbaubetriebe und***
- ***Tankstellen.***

(3)
Nicht zulässig sind folgende baulliche Anlagen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (2) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird - gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie als zwingend festgesetzt.
In allen antragsfreiheit festgesetzten Gebieten ist ein ausgebautes Dachgeschoss durch als Dachausgestaltung (DN) (§ § 21 BauGB i.V.m. § 9 (1) BauGB) zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO

Traufhöhe
Die Traufhöhe wird - gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt:
für eingeschossige Gebäude: 6,90 m,
für zweigeschossige Gebäude: 6,90 m
(zur Erläuterung siehe Sonderkapitel/Hinweise unter dem Punkt Hinweise)

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Festgesetzt wird die Traufhöhe:
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) bezeichnen den Abstand zwischen der mittlg. der Baugrundstücksoberkante: angenommenen Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Abweichende Bauweise: § 22 (4) BauNVO
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
In der abweichenden Bauweise (b) gemäß § 22 (4) BauNVO sind nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m zulässig. Zu den vordrsem und to den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
Als Ausnahme ist ein Vor- oder Zurücktreten von max. 1,5 m von der festgesetzten Baulinie zulässig, wenn dies der Gliederung der Gebäudemasse dient.

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

5.1 WR- und WA-Gebieten

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 Grundstücksflächen nicht nachgewiesen werden können.

5.2 MI 1-Gebieten

In MI 1-Gebieten sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung **Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V)** darf nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 MI 2-Gebieten

In MI 2-Gebieten sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Als Ausnahme ist für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung – die einem wechselnden Fremdenkreis zum Aufenthalt dient – zulässig.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
(1)
In Wohngebäuden ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

(2)
In Wohngebäuden ist maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

(3)
Bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten wird die zweite Wohnung wahlweise als Ferienwohnung zugelassen.

7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist **im** im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,70 m – gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichtindernissen, wie z. B. von baulichen Anlagen oder dichten Bepflanzungen, freizuhalten.

8. Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage
Die Fläche ist bis auf die maximal 3,00 m breiten Wegeverbindungen in Form einer extensiv gerauhten Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzpflanzungen gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher anzulegen.

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

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

Flächen in den öffentlichen Grünflächen
Als Ausgleich für die zu erichtenden Erschließungsanlagen und die zulässige Wohnbebauung im Bereich der gegenwärtigen Freiflächen sind Gehölzpflanzungen mit heimischen Großbäumen (mindestens 7 Bäume), mittelgroßen Bäumen (mindestens 21 Bäume) und Sträuchern (ab Gruppen mit 5 bis 7 Pflanzen) in Form von Hecken und Gebüschen mit einer Gesamtgröße von 1.000 m² zu vorsehen. Die Flächen zwischen den Bäumen und Sträuchern und die übrigen Flächen des öffentlichen Grünzuges sind mit geeigneter Landschaftsrasensaatmischung anzusäen.
Flächen entlang des Regenwasserteichs
Die Flächen entlang des Regenwasserteichs sind als Frischfeuchtwiesen auszubilden. Die Flächen zwischen den Wegen und dem Teich sind mit einer Landschaftsrasensaatmischung anzusäen und die notrlichen Gebäuden durch Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes oder Röhrichtgesellschaften zu überseaen.
Flächen auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzungen als Kompensation für die zulässigen Versiegelungen 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.
Anzupflanzende Bäume in der Planstraße A
Die Planstraße A erschließt das Plangebiet und ist in der von der Straße "Am Bahnhof" zur in Nord-Süd-Richtung reiu zu bauenden Planstraße A ein- oder wechselseitig eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 14/16) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll ca. 15,00 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Andere Pflanzen- außer Nadelbäume - sind möglich, soweit es sich um heimische und standortgerechte Pflanzen handelt:
Großkrone (Stammumfang 18-20)
Bergahorn, Birke, Buche, Kastanie, Linde, Ohrweide, Traubenkirsche
Mittelkrone (Stammumfang Sortierung 14/16 oder 18-20)
Feldahorn, Mehlbeere, Rotdorn, Vogelbeere, Wildbirne, Hainbuche, Obstbaume
Strauücher
Rotäuche, Weißdorn, Feldahorn, Sanddorn, Haselnuss, Korneliskirsche, Hainbuche
Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt:
Mindestens 3x verpflanzt, mit Ballenverankerung ab 3-Reihe und Ballen, Hochstamm.

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

Zu erhaltende Einzelbäume/Baumgruppen
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume Eiche und die Birke sind zu erhalten. Die mit dem Ziffern 2 und 3 bezeichneten vorhandenen Eichen an den zwei Einzelstandorten sind zu erhalten. Die mit der Ziffer 4 bezeichnete vorhandene Gruppe aus 5 Eichen ist zu erhalten. Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen und Vorhaden unzulässig, die dem Schutz und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) bearbeitbarkeit. Die Gängen innerhalb der überbauaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Gänge sind in ihrer Ausführung und Ausrichtung so anzulegen, sie dürfen nur bearbeitet werden, wenn die entsprechenden Flächen für eine baulliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen und eine Bepflanzung von gleichartigen Bäumen auf dem Baugrundstück oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der textlichen Festsetzung unter F.1 (Gehölzliste) vorgenommen wird.
Die Bäume 2 und 3 sind nach DIN 18920 festgesetzt sind, durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit der vorgegebenen Pflanzqualität entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen.
Bei der Festlegung des Umfanges der Bepflanzungen und der Stammumfänge, der Vitalitätszustand und die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu bewellgenden Bäume zu berücksichtigen.

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

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

10.1.1 Dächer

Dachform
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.

Dachneigung
Für eingeschossige Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 20°-48° zulässig.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Die Dachneigungen sind den in der Nutzungsschablonen festgesetzt.
Für Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
Dächer von Doppelhäusern, Gemeinschaftsanlagen und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. **Dachgauben, Dachfenstern, sind als** Dachnebelanlagen unzulässig.

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Dachgestaltung
Gitterarde Dachfaltenen sind als Dachindeckung unzulässig.

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

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

Sonnenkollektoren sind zulässig.

10.1.2 Fassaden

Sockel
Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,30 m vom Geländde bis zur Oberkante des Erdgeschoss Fußbodens betragen.

Oriangel
Die zulässige Dreiecksfläche ist auf maximal 0,75 m festgesetzt. Die Höhe des Dreiecks ist das vertrackte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der Außeren Hauptfläche bis zur Schnittfläche der Dachendeckung mit der äußeren Hauptfläche.

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

Glitzernde Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind als Oberflächenmaterial unzulässig.

10.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Befestigte Freiflächen
Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugängen, sind nur wasserdurchlässig zu befestigen.

Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen entlang von Straßen mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge, sind nur Gittern, Hecken und Holzzäunen zulässig. Die Sockelhöhe ist auf 0,15 m begrenzt.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI 1-Gebiet
gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Die in der Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 27.09.2000 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht anzuwenden.

10.2.1 Dächer

Hauptdachform
Die Gebäude sind hauptsächlich zu Straße anzuordnen.

Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer.

Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 50°.

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Dachformen und Dachneigungen
Zulässig sind Satteldächer und Dachgauben zulässig. Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewendeten Dachflächen zulässig.

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Dachform und Dachneigungen
Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewendeten Dachflächen zulässig.

10.2.2 Fassaden

Material
Als Oberflächenmaterialien für Gebäudewandflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind schwach strukturierte Spritz- und Kratzputze zulässig. Glanzhaltende Materialien sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Glitzernde Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit der Ortsbilder stören, sind unzulässig.

Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Öffnungen zu gliedern. Fenster sind hochformatig anzuordnen. Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Spiegelnde Materialien, sind unzulässig. Schaufenster und ähnlich der Erdgeschosszone unzulässig. Die Schaufensterzone ist zu der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln. Markisen über Schaufenster sind innerhalb zulässig, als sie auf die Gliederung der Fassade bezogen sind.

Fassadenfarben
Fassadenfarben sind ausschließlich bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht dominieren. Sie müssen sich hinsichtlich der Größe, Form, Farbe und Lichtwirkung harmonisch in die Fassade einfügen und in der Anordnung auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.

Außenanlagen
Die Gestaltung der Grundstücksflächen von den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist Pflanzung zulässig. Die Gestaltung der privaten Bereiche von den Gebäuden und zur öffentlichen Straßenfläche ist äußerstmöglich zu begrünen. Grundflächig versiegelte, zu 100% bodenversiegelte Materialien, wie Betonsteine, Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten oder Terrassen sind nicht zulässig.
Einfriedungen/Stützmauern
In Abstimmung der hiesen Strandstraße zwischen Dr.-Wachsmann-Straße und Mäbenweg sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mit Mauern, Zäunen oder Hecken nur als Ausnahme zulässig.

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI 2-Gebiet
gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Die in der Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 26.09.2000 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht anzuwenden.

Allgemeines
Gebäude und Gebäudeteile sind bei Errichtung bzw. Änderung so zu gestalten, dass sie sich städtebaulich in das Gesamtbild der Straßenrandbebauung an der Neuen Strandstraße (M 1-Gebiet) einfügen.

Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von max. 48°.

Hof- und Gartenflächen
Grundflächig versiegelte, zu 100% bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
Die rückwärtigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (5) LBauO M-V und können als solche geahndet werden.

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

10.4. Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungsvorschriften gemäß Text (Teil B) Punkt 10.1 bis 10.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (2) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zur 500.000 € geahndet werden.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
11. 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 Aufenthaltsgenehmigung ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 1,10 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW) Zinnowitz/Achterwasser/Krummer Wiek) vorzusehen.

(2)
***Für Wohn- und Aufenthaltsgenehmigung ist der Ausschluss einer Überflutungshöhe bis mindestens 1,10 m NHN erfolgt gegenüber baulicher Maßnahmen (z. B. Gebäudeöffnung,