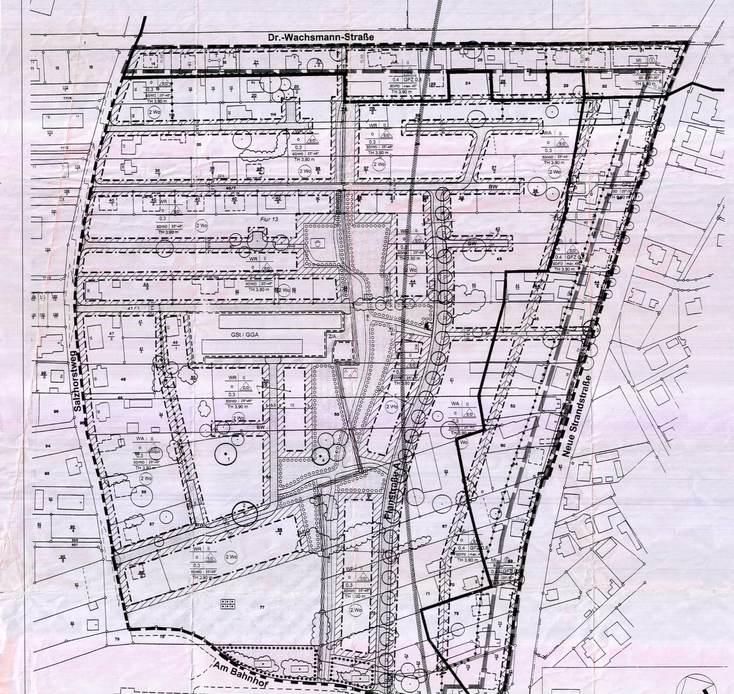
1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg"

für die Hausvorzonen an der Neuen Strandstraße und an der Dr. - Wachsmann - Straße

Planzeichnung (Teil A)
gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

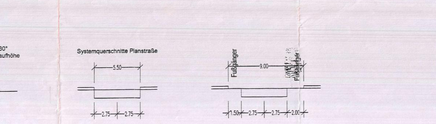
M.: 1 : 1000

Ermächtigungsgrundlagen
Gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 5 des Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 3, S. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 15.07.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) erlassen.



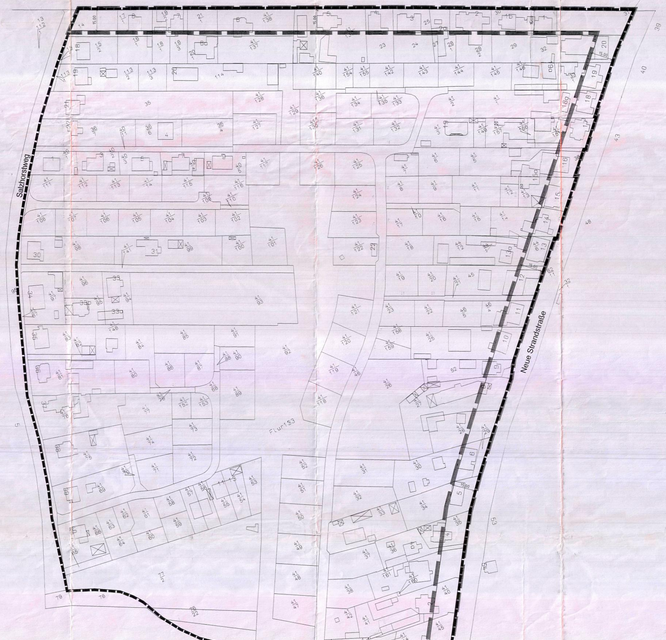
Systemquerschnitte durch Wohngebäude

Systemquerschnitte Planstraße



Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 auf der Grundlage der aktuellen Katasterunterlagen

M.: 1 : 1000



Standortangaben
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Gemarkung: Zinnowitz
Flur: 13
an der Neuen Strandstraße (von Norden nach Süden)
Flurstücke: Teilflächen aus 33/1, 41/1, 41/151, 38, 41/13, 41/14, 44/6, 45, 46/4, 41/25, 52, 41/27, 41/28, 41/30 mit 41/29 vollständig, 41/34, 41/35, 41/161, 41/40 und 41/45

an der Dr. Wachsmann - Straße (von Westen nach Osten)
Flurstücke: 14, 17/1, 18/2 mit teilflächen aus 18/1 und 18/3, 21/1, 41/138, Teilflächen aus 41/139 und 23, 25, Teilflächen aus 27, 28/1 und 28/2 sowie 30 und 31

Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg"

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg"

TEXT (B)

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
Die Zusätze und Änderungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
sind durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

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

1.1 Reines Wohngebiet - WR
gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
Zulässig sind nach § 3 (2) BauNVO Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind nach § 3 (3) BauNVO nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Mischgebiet - MI 1
gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (9) 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.
Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

1.4 Mischgebiet - MI 2
gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (9) 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.

1.5
Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Zulässige Nutzungen für die Grundstücksflächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum (Straße, Gehweg, Plätze), mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, sind nur:
- ***Grünflächen,***
- ***freistehende und***
- ***Gehwegflächen.***

Nicht zulässig ist das:
- ***Aufstellen von Verkaufseinrichtungen als Verkaufsstand oder Verkaufswagen, Imbissstände und Imbisswagen, Stände und Wagen für Werbezwecke sowie Aufsteller für Werbeprospekte und***
- ***Herstellen von privaten Stellplätzen für Pkw***

Ausnahmen sind nur im Rahmen gemeindlicher Sondervereinbarungen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- ***Stellfläche und Bewegungsfläche sowie***
- ***Speisekorbentnahmen,***

wenn sie im unabdingbaren Zusammenhang mit der Hauptnutzung des jeweiligen Gebäudes als Gaststätte oder der dazugehörigen vorgelagerten Terrasse stehen und in einem Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Gehweg aufgestellt werden.

Im übrigen gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung und der Werbesatzung der Gemeinde Zinnowitz.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 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 den ensprechend festgesetzten Gebieten ist ein ausgebautes Dachgeschoss auch als Dachvollgeschoss (DV) i. S. § 2 (6) LBauO M-V zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO
Traufhöhe
Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberfläche der nächstgelegen ausgebauten Verkehrsfläche folgende Höhen nicht überschreiten:
für eingeschossige Gebäude 3,90m
für zweigeschossige Gebäude 6,90m
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter dem Punkt Hinweise)

3. Bauweise
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) BauNVO
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

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 Gebäudefassade dient.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB
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 Grundstücksteilflächen nicht nachgewiesen werden können.
5.2 MI1-Gebieten
In MI1-Gebieten, sind Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind Garagen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.
5.3 MI2-Gebieten
In MI2-Gebieten, sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Als Ausnahme ist für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung - die einem wechselnden Personenkreis zum Aufenthalt dient - zulässig.

7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 (1) 10 BauGB
Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0.7m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichtbehinderissen, 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 3m breiten Wegeverbindungen in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzpflanzungen gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher anzugleichen.

9. Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen in der öffentlichen Grünfläche
Als Ausgleich für die zu errichtenden Erschließungsanlagen und die zulässige Wohnbebauung im Bereich der gegenwärtigen Pflanzflächen sind Gehölzanpflanzungen mit heimischen Großbäumen (mindestens 7 Bäume), mittelgroßen Bäumen (mindestens 21 Bäume) und Sträuchern (als Gruppen mit einer Pflanze auf 2m Länge) gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher vorzunehmen. Die Flächen zwischen den Bäumen und Streuäuchern und die Böschungen Flächen des öffentlichen Grünzuges sind mit geeigneter Landschaftsrasensaatmischung anzusäen.
Flächen entlang des Regenwassersammlers
Die Flächen entlang des Regenwassersammlers sind als Flachuferzonen auszubilden. Die Flächen zwischen den Pflanzungen bis auf die zur Unterhaltung des Kanals erforderlichen Bereiche sind der natürlichen Sukzession durch Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes oder Röhrichtgesellschaften zu überlassen.
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 - 18 cm) zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauernd zu erhalten.
Anzupflanzende Bäume in der Planstraße
Bei der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen ist in der von der Straße "Am Bahnhof" aus in Nord-Süd-Richtung neuzubauenden Planstraße A ein- oder wechselseitig eine Anpflanzung mit mittelwüchsigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 16/18) durchzuführen und dauernd zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll ca. 15 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
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 14-18 oder 16-18)
Feldahorn; Mehlbeere; Rotdorn; Vogelbeere; Weißdorn; Hainbuche; Obstbäume
Sträucher
Robusche; Weißdorn; Feldahorn; Sanddorn; Haselnuss; Korneliskirsche; Hainbuche
Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt:
Mindestens 3x verpflanzt, mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, Hochstamm.
9.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger 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 den Ziffer 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 sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungszweck des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen. Die übrigen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m in 1,3 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.

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
10.1.1 Dächer
Dachform
zulässig sind Satteldächer und Walmdächer
Dachneigung
Für eingeschossige Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 25° - 48° zulässig.
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 Dachendeckung unzulässig.
Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig, wenn
- deren Gesamtlänge ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt,
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von mind. 1.0 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 1.0 m einhalten.

Sonnenkollektoren sind zulässig
10.1.2 Fassaden
Sockel
Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0.5 m, vom Gelände bis zur Oberkante des Eingangsstoss-Fußbodens, betragen.
Dreipel
Die zulässige Dreipelhöhe ist auf maximal 0.75 m festgesetzt. Die Höhe des Dreipels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rondeckie mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittzeile der Dachendeckung 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.
10.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
Betonierte Freiflächen:
Genäßfähig 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 0.8 m zulässig.
10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI1-Gebiet
10.2.1 Dächer
Hauptdachrichtung
Die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.
Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer.
Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 30°. Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewandten Dachflächen zulässig.
10.2.2 Fassaden
Material
Als Oberflächenmaterialien für Gebäudewandflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind strukturierte Sichtziegel und Kratzputze zulässig. Geschlossene Wandflächen sind in weißer Farbe anzulegen. Zulässig sind auch leichte Abtönungen sowie leichte farbliche Kontraste an gliedernden Fassadenelementen. Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.
Fassadengliederung
Die Fassaden sollen durch Detailausbildung Reliefwirkung erhalten. Dazu sind vor- bzw. zurückspringende Bauteile bis zu einer Tiefe von 1.60 m zulässig. Diese müssen ein aufrechtstehendes Format aufweisen (Erker, seitliche oder Mittelrisalite). Kragplatten sind unzulässig.
Fenster
Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Öffnungen zu gliedern. Fenster sind hochformatig auszuführen. Fensterbänder, die eine horizontale Betonung der Fassade bewirken, sind unzulässig. Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln. Mauerwerkpfeiler zwischen Fenstern sind insoweit zulässig, als sie auf die Gliederung der Fassade bezogen sind.
Werbeanlagen
Werbeanlagen 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
Für private Grundstücksflächen von den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist Pflasterung zulässig. Die Gestaltung der privaten Bereiche von den Gebäuden und der öffentlichen Straßenräume ist aufeinander abzustimmen. Genäßfähig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten oder Terrassen sind nicht zulässig.
Grundstückseinfriedungen
Im Abschnitt der Neuen Strandstraße zwischen Dr.-Wachsmann-Straße und Mökeweweg sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mit Mauern, Zäunen oder Hecken nur als Ausnahme zulässig.
10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI2-Gebiet
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 (MI1-Gebiet) einfügen.
Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von max. 45°.
Hof- und Gartenflächen
Genäßfähig verarbeitete, 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 überbaubaren 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 (1) LBauO M-V und können als solche geahndet werden.

C. 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 (Urmenschen, Steinwerkzeuge, 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 26.12.1993, S. 975 ff.) 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 § 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 eingetragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
und der 1. Änderung
gem. PlanzV90

1. Abgrenzungen
gemäß § 1 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 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

WR — Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO

MI 1 — Mischgebiet - MI 1 - gemäß § 6 BauNVO

MI 2 — Mischgebiet - MI 2 - gemäß § 6 BauNVO

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

z. B. 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 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, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Baunvo gemäß § 22 (1) BauNVO

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

BauGrenze gemäß § 23 (2) BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
1	Bauweise	Höchstmaß
2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
3	Dachform	Dachneigung
4	Traufhöhe	

(z. B. WA) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) 4 und (22) BauGB

GSI — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

GGa — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

6. Umgrenzung der / Sichten, 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 Sichtbehinderissen, wie z.B. von baulichen Anlagen, freizuhalten.

7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

BW — Befahrbarer Wohnweg,
ZUA — Zu- und Abfahrt
FWR — 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. Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

9. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) 16 BauGB

Regenwassersammler

10. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche für die Naherholung 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

anzupflanzender 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 / anpflanzung

13. Sonstige Planzeichen

Vorhandene Gebäude, ca. ohne Nutzung eingemessen

Vorhandene Gebäude
(aus katasterkarte Luftaufnahme i. 1:1.000 übernommen)

vorhandene Bäume und Gehölze
(aus katasterkarte Luftaufnahme i. 1:1.000 übernommen)
(z.T Bestand eines Kyoto ECT Pilotprojekt)

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurgrenze

z. B. 48 — vorhandene Flurstücksnummer

Bemaßung

14. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone III

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 15.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom Bekanntmachungsblatt "Der Usedomer Kurkurier" am 15.03.2006 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz, Mecklenburg-Vorpommern, den 30.07.2008
C. Usbeck
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.07.2008 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2008 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz, Mecklenburg-Vorpommern, den 30.07.2008
C. Usbeck
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz, Mecklenburg-Vorpommern, den 30.07.2008
C. Usbeck
Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle wo der vom Inhalt der Satzung zu informieren ist und wie sie eingesehen werden kann, ist am 30.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass eine Verletzung von Verfahrensvorschriften, die aufgrund des § 215 Abs. 1 BauGB unter bestimmten Umständen innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht werden können, sowie auf die Fälle, in denen Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB unter bestimmten Umständen innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht werden können und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V. vom 13.01.1998 (GVOBl. M. - V. S. 29) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 06.08.2008 wirksam geworden.

Ostseebad Zinnowitz, Mecklenburg-Vorpommern, den 06.08.2008
C. Usbeck
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000

Satzungsfassung	07.2008	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1000
Einhundertfassung	03.2008	Ubicke	Lange	
Planungsstadie	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Stoppelmarkt 1a; 17449 Trassenheide
Tel.:038377/3640-0, Fax:038377/3640-24

UPEG

N:\9 = BPO 2 / 18500 (1.) 25.PHP;

Arbeiten 2007