

Die maximale Traufhöhe (TH max.) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen de

TEXT (TEIL B) gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 15 Die Zusätze und Änderungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben. I. Planrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB) Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 bis Abs. 4 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die maximale Sockelhöhe (SH max.) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte -FBH) und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Ergeschoßfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe (FH max.) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen rgeschoßfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante. Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15:

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden: durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m

durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15: durch Nebenanlagen

Nebenaniagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Änderung gemäß der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15: Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 50 dB(A) Je Eigenheimgrundstück werden Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundstücksfläche von 15 m² zugelassen.

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

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes am Schwarzen Weg sind von jegliche Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0.7 m

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB und § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

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

Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während

Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen , Unterkellerungen und Baudrainagen in Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

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

Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Die Planstraßen 1, 3 und 4 sind mit 33 Laubbäumen (Kugelahorn – ... platanoides "Globosum") mit Ballen und einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu

Die Planstraßen 5, 6 und 7 sind mit 10 Laubbäumen (Apfeldorn - Crataegus "Carrierei") mit Ballen und einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu bepflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Eigenheimgrundstücke sind als

Bäume 12 – 14, Heister 200 – 250 und Sträucher 60 – 100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art

Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 10. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Pflanzgrößen

11. Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

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

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger HEVAG, Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15: Für Nebenanlagen und Carports sind auch andere handelsübliche Materialien

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich Putz und Klinker zulässig. Giebelverbretterungen im Dachgeschoß sind zulässig. 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Dachsteine zulässig. 1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig. Je Grundstück werden Hinweisschilder bis zu einer Größe von maximal 0.25 m² VERFAHRENSVERMERKE

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur Holzzäune, Metallgitterzäune. Zäune aus Profilstahl mit vorgesetzter Begrünung und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1.2 m Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes gilt die Festsetzung gemäß I. Punkt 5 mit einer maximal zulässigen Höhe von 0,7 m.

(§ 86 (1) 4 LBauO M-V) Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so

anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

III. Sonstige Festsetzungen Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch den Vorhabenträge durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümen entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen. (§ 8a (1-4) Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Vorhabenträger vertraglich zu regein.

Die Kosten für das Straßengegleitgrün und die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).

Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

Belange des Immissionsschutzes (§ 9 (6) BauGB) Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die schalltechnischer

Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Belange der Bodendenkmalpfleg (§ 9(6) BauGB)

> Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdech werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Bl. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt

> mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3).

Naturschutzfachliche Hinweise Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten. Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild

Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen. Auf der im Planteil ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen 6 - 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu

Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

einfügen, sollte vermieden werden.

Alnus giutinosa Fraxinus excelsion Sorbus aucuparia

Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und kleinkronige Bäume" Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Acer campestre Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Hippophae rhamnoides Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus frangula Hunds- Rose Rosa canina Schwarzer Holunder Sambucus nigra versch. Weiden Salix in Arten Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 190 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung Ter-Ein Bekanntmachungsblatt "Der Usedomer Norden" am 19.03, 2008 erfolgt. Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden. Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 30,07,2008 Der Bürgermeister Die von der Planänderung und berührten Behörden sind mit Schreiben vom 29.0 Stellungnahme aufgefordert worden. Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 30,07, 2008

Der Bürgermeister Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 15.04. 2008 den Entwurf der 1. Änderung des Be Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.05.2008 bis zum 26.06.20

8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Montag und Mittwoch nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschr vorgebracht werden können,

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung d Bebauungsplan Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendun geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder ver geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Usedomer Norder" am 14.05.200

bekanntgemacht worden. Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 30,07,200 Der Bürgermeister Der katastermäßige Bestand am2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt

Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern) den 0907-2008 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger und Behörden am 15.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 30, 07, 2008

wurde am 15,07,2008 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründur . Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.200 Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 30, 07, 2008

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 30,07,2005

während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft z erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Usedomer Norden" am 06.08.2008 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBI, M - V S. 30) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 06.08.2008 wirksam geworden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den al. al. 2008

Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Tex

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 15 und der 1. Änderung § 9 (1) 1 WR Reines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB SH max. Sockelhöhe über angrenzender ü. FBH Fahrbahnhöhe als Obergrenze TH max. Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe FH max. Firsthöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 2 § 22 (2) § 23 (3) BauNVO § 9 (1) 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 15 BauGB

verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

ö öffentliche Grünfläche

öffentlicher Spielplatz

o o o o o sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeicher

o Bäumen

Umgrenzung von Flächen,

die von der Bebauung freizuhalten sind

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu

Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) 25 a BauGB

Sträuchern

Flächen für Ver- und Entsorgung

Übersichtsplan

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

1 - 10 Nummerierung der Baufenster

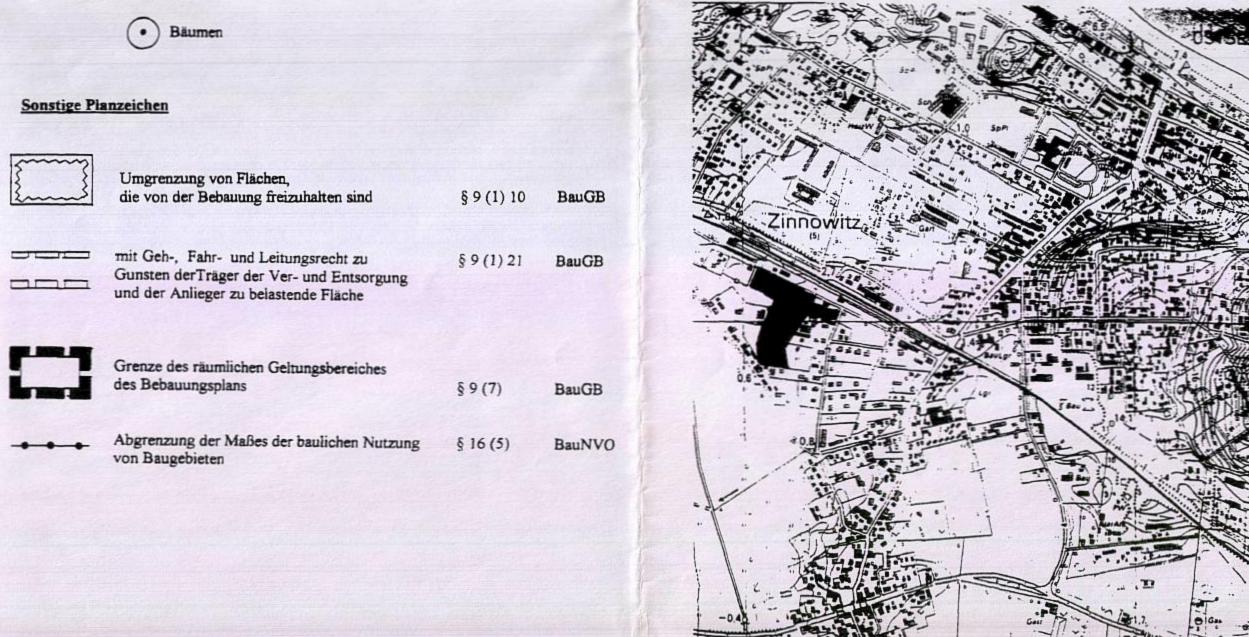
Satteldach

SD mit KW Satteldach mit Krüppelwalm

Gebäude im Bau

Sichtdreieck

* * künftig entfallende Flurstücksgrenzen



Satzungsfassung 07-2008 Hogh Lange

Entwurfsfassung 03-2008 Lübcke Lange

Planungsphase Datum Gezeichnet Bearbeitet

. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowit

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide

H/B = 841.0 / 2090.0 (1.76m²)

Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

über den Bebauungsplan Nr. 15 "Trassenheider Weg"