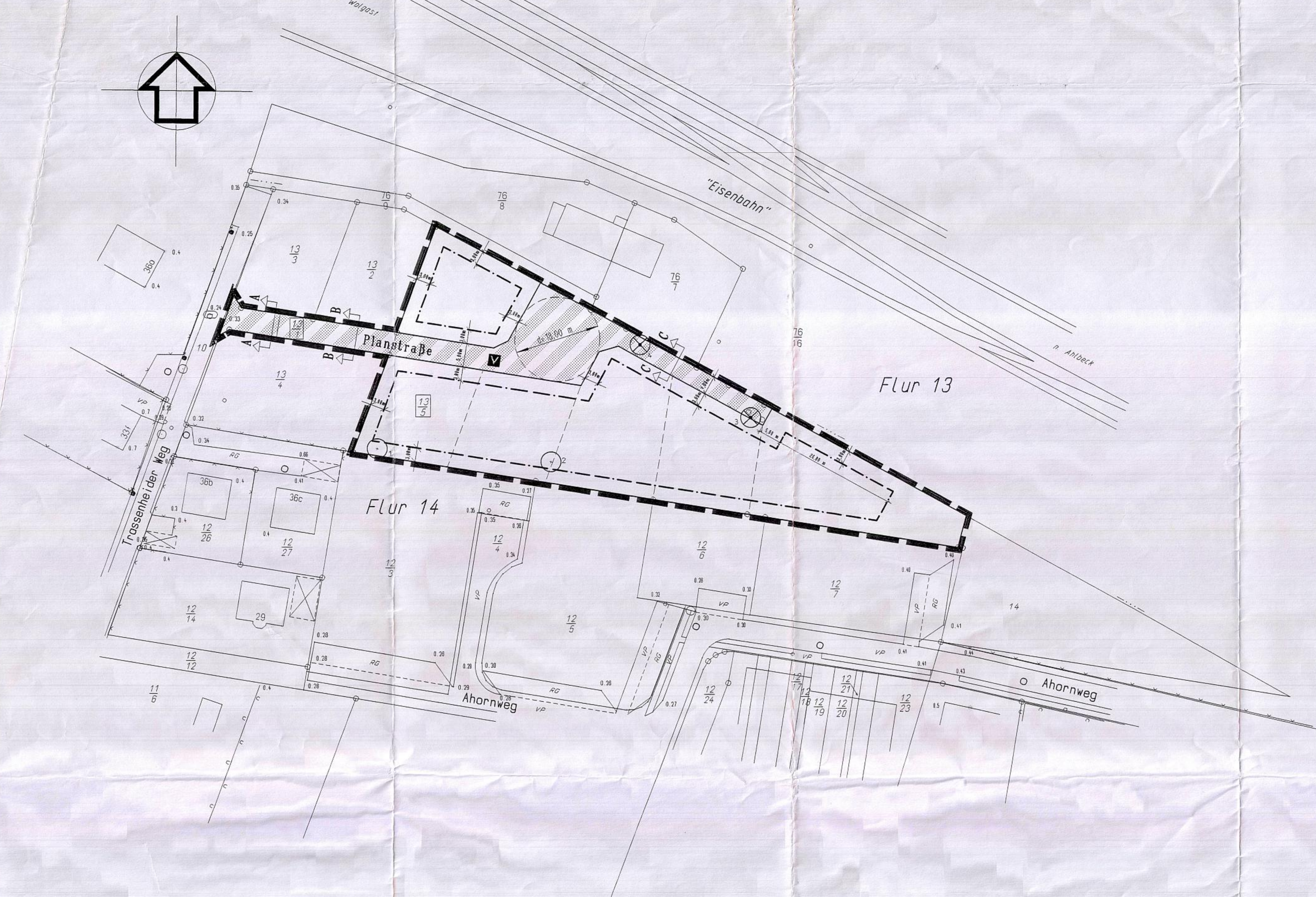


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "WOHNEN AM TRASSENHEIDER WEG"

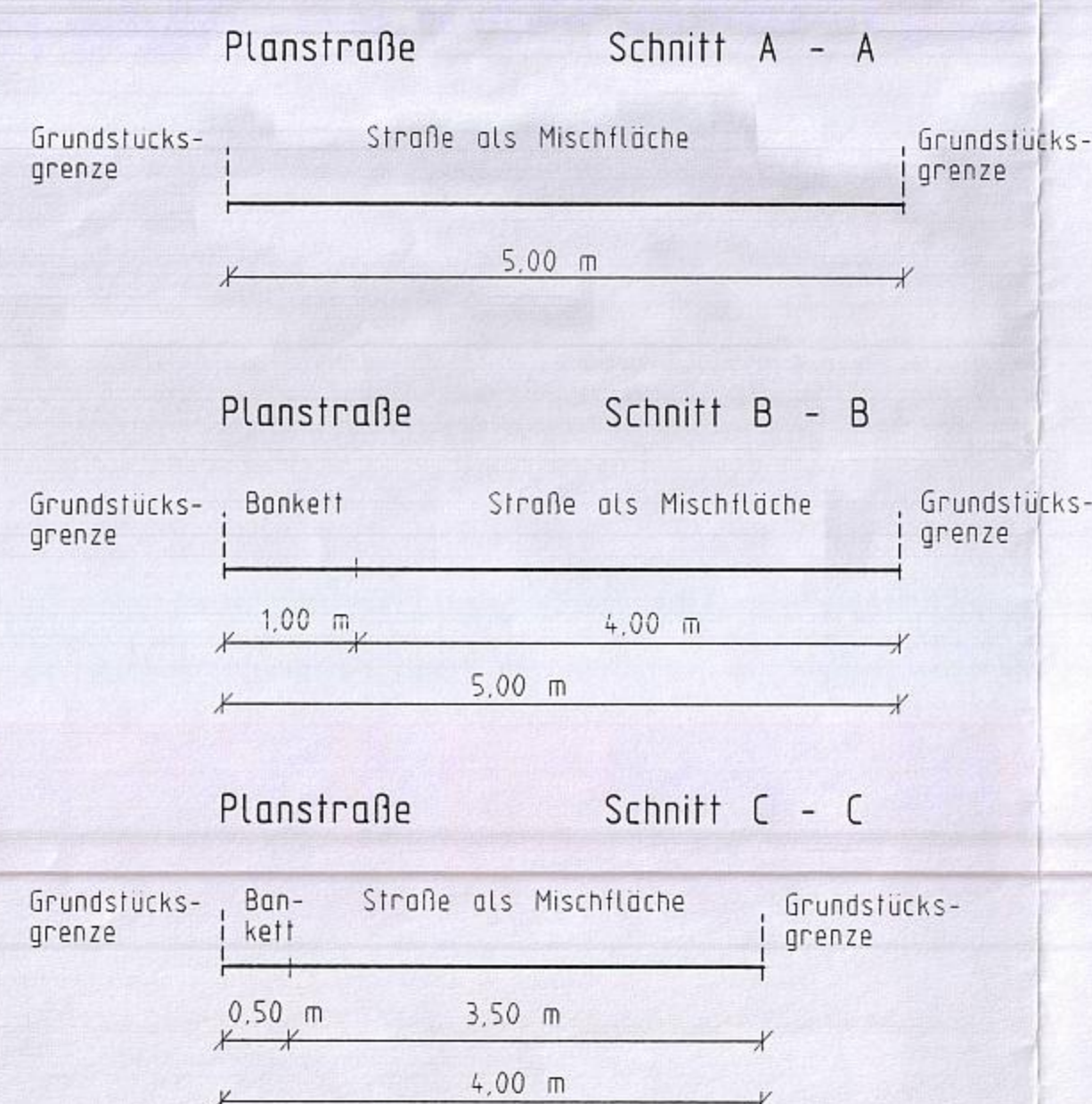
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1:500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M - V S. 468), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 15.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnen am Trassenheider Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



STRASSENQUERSCHNITTE M.: 1:50



NUTZUNGSSCHABLONE

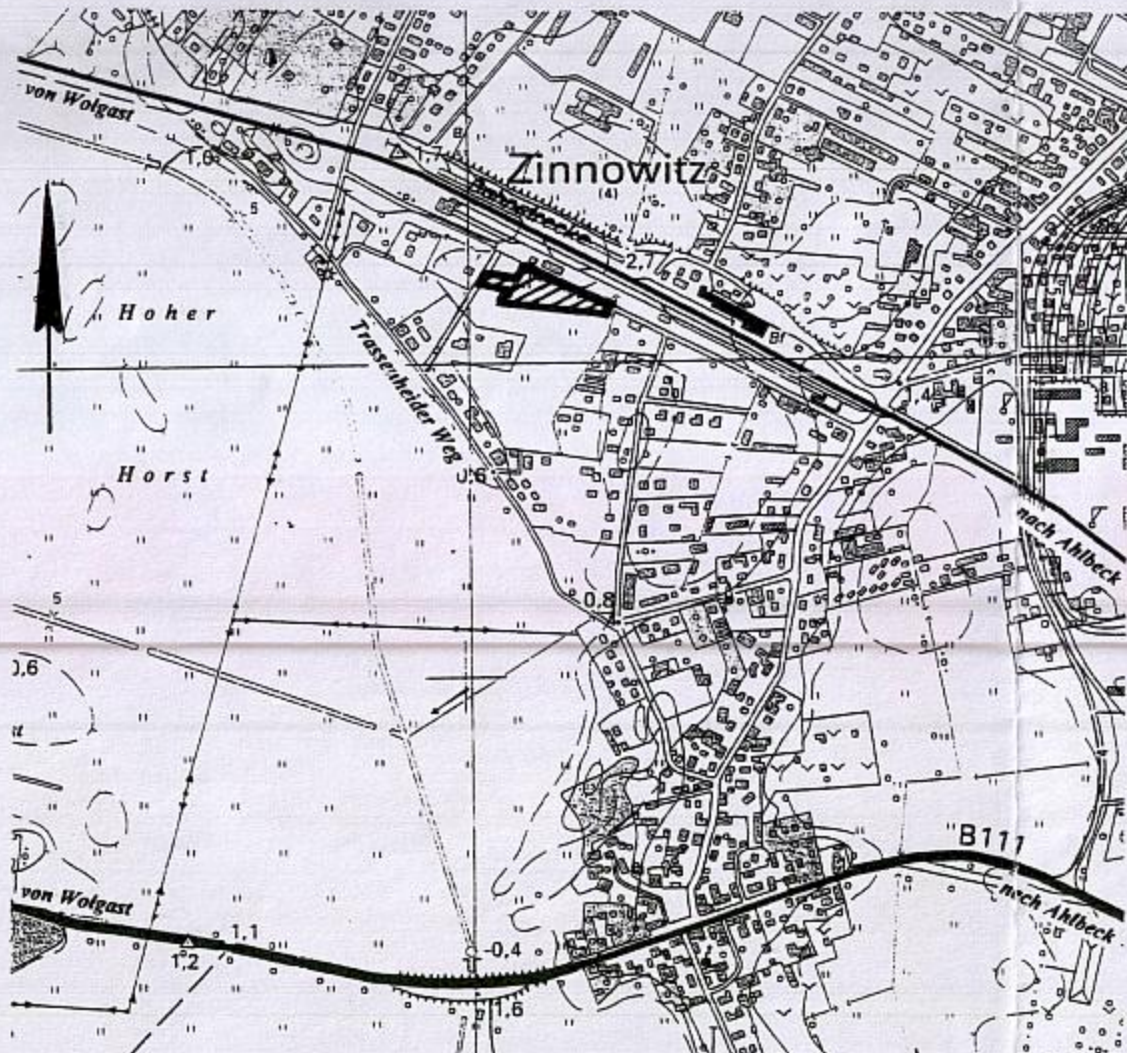
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Fußbodenhöhe/Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	I
Bauweise	Dachform Dachneigung der Hauptdachflächen
WR	II FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 9,50 m
GRZ	0,4
o E	SD/SD mit KWWD 25° - 49°

Standortangaben

Land Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis Ostvorpommern
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung Zinnowitz
Flur 14
Flurstücke 13/1 und 13/5

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden

- das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

3. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugelbietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzulegen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Klinker
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss und
- Glasskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachform/Dachneigung

Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Nebenanlagen.

1.3 Dachbedeckung

Für die Dachbedeckung der Wohnhäuser sind zulässig:

- Tonziegel und Betonplatten
- Glasskonstruktionen für Wintergärten

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m². Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden. Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind dickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind in einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.

Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgeseetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.

Zur Abwendung von Gefahren durch das nördlich angrenzende Gelände der Usedomer Bäderbahn GmbH ist die Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 13/5 der Flur 14 und dem Flurstück 78/16 der Flur 13 zwingend durch einen Zaun zu sichern. Die Abzäunung ist bereits in der Bauphase zu gewährleisten.

3. Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u.ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiern, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen)
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Leuchtquellen bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.
- Ebenere Stieplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:
 - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
 - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
 - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
 - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Putzlag durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.11.2006 auszuführen.

HINWEISE

Definition der Fußbodenhöhe

Die maximale Fußbodenhöhe (FBH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmittte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmittte - (über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

Liste der vorhandenen Bäume

Nr.	Stck.	Art	Höhe in Meter	Stammdurchmesser in cm	Kronendurchmesser in Meter
1	1	Eberesche	6	20	10
2	1	Birke	20	40	8
3	1	Eiche	6	20	7
4	1	Eiche zweistämmig	10	je 25	8

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 19.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 20.05.2004 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.08.2004 durchgeführt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.09.2004 bis zum 26.10.2004 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr und donnerstags von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 09.09.2004 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 14.01.2005 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 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Vorpommern), den 14.01.2005

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.02.2005 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.02.2005 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.02.2005

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.03.2005

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 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 „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 03.03.2005 - ortsüblich 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 13.01.1998 (GVBl. M - V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.03.2005 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 03.03.2005

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

Grenzpunkt

Maßangaben im Meter

FBH über OK FB Fußbodenhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

FH über OK FB Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

SD Satteldach

SD mit KW Satteldach mit Krüppelwalm

WD Walmdach

zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste

vorhandene Bäume ohne Bestandschutz mit Nummer der Baumliste

Satzungsfassung	02-2005	Schulz	Lange
Entwurfsfassung	08-2004	Schulz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Projekt:	Projekt-Nr.:		
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnen am Trassenheider Weg"			
Auftraggeber:	Frankowiak & Lange GbR Waldstraße 47, 17449 Karlshagen		
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide Tel. (03837) 12600-0, Fax (03837) 126028		

