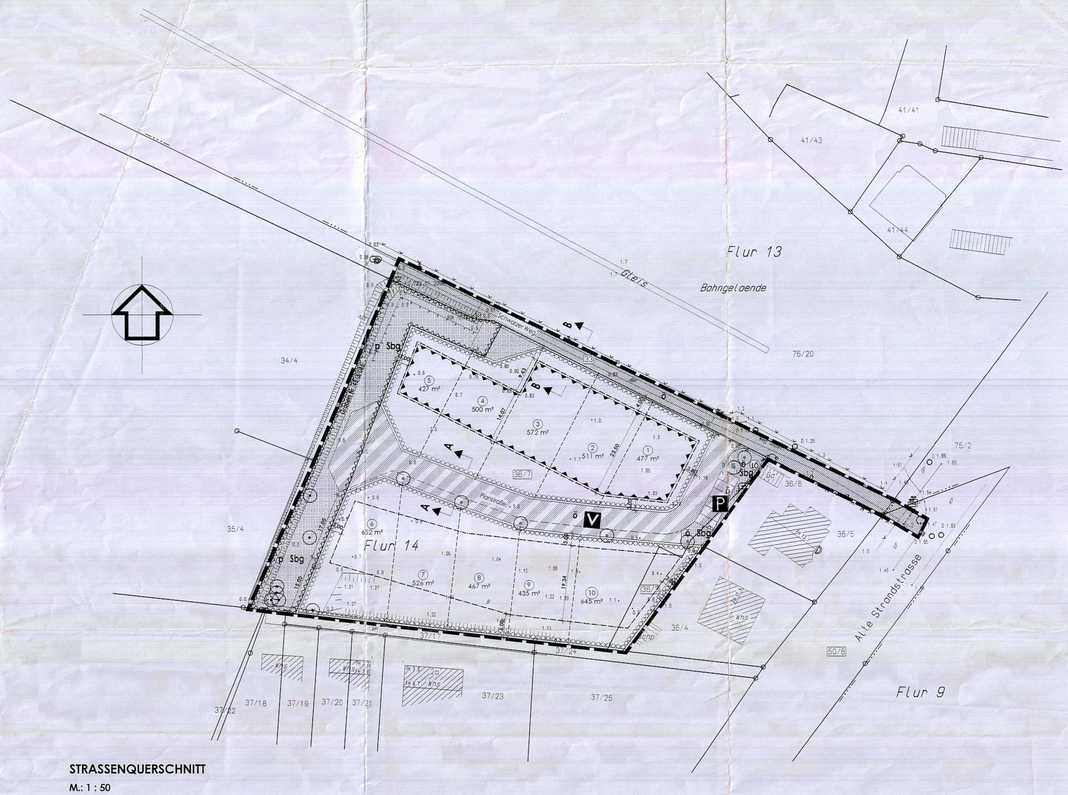
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 27 für das "Wohngebiet am Schwarzen Weg"

unmittelbar südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und westlich der Alten Strandstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias Anders Bühne von 07 - 2008



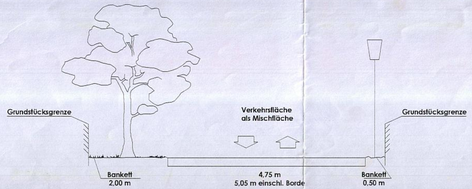
Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) und § 13 Abs. 4 Satz 2 des i. Ändß zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 19.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das „Wohngebiet am Schwarzen Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)



SCHNITT B - B (Schwarzer Weg)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) über HN als Mindestmaß
	Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß
	Firsthöhe (FH)/Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform /Dachneigung
WA	II
	OK FF über HN 1,50 m
	SH über OK FB 0,50 m
	FH/GH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,4	/
o ED	SD/SD mit KW bis 49°

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 19.05.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden" am 14.05.2008.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG LVOR Fax: 03834-... Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 27.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.03.2009 bis zum 03.04.2009 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8:30 Uhr	bis	12:00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13:30 Uhr	bis	15:00 Uhr und
Dienstag	von	13:30 Uhr	bis	16:00 Uhr und
Donnerstag	von	13:30 Uhr	bis	18:00 Uhr und

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,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 27 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden" bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.2009 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 19.05.2009 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 am 22.04.09 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt einer Ableitung nur grobrasterfähiger, da der rechtsverbindliche Nutzarte im Maßstab ...71.482... vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.04.09

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.05.2009

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 27 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 amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden" am 10.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsblatt 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 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 10.06.2009 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 11.06.2009

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1); 4 (2) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

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

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 für die Kleinlieferung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Je Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

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

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte werden maximal zwei Dauerwohnungen zugelassen. Die zweite Wohnung ist wahlweise als Wohnung für Beherbergung zulässig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 grenzt im Westen an ein Graben II. Ordnung Nr. 45/3/045. Die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Eine Ausnahme stellen gemäß Darstellung in der Planzeichnung die für die Ausbildung des Wendehammers erforderlichen Verkehrsflächen dar.
Darüber hinausgehende Ausnahmen sind grundsätzlich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.

7. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)

- Die geplanten Wohngebäude auf den in der Planzeichnung als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche müssen die in der DIN 4109 Tabelle 8 geforderten Schalldämm-Maße erf R'w aufweisen.
- Be- und Entlüftungsöffnungen sind unter Beibehaltung der berechneten erforderlichen Schalldämmung der Fenster zu planen.
- Außenwohnbereiche, wie Terassen, Balkone und Loggien, die dem zeitweisen Aufenthalt im Freien dienen, sind an den dem Bahnbereiche abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

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

Straßenbegleitend sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Sandbirken (Betula pendula) der Pflanzqualität H3, 3xv., DB, STU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

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

1.
Die zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

2.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gesetzlich geschützt und somit dauernaft zu erhalten. Für ausnahmsweise Baumfällungen ist die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert unterliegen keiner Genehmigungspflicht.
Der Ersatz für gesetzlich geschützte Bäume ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt. Folgende Kompensation ist zu erbringen:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit HS1, 3xv., DB, STU 16/18 festgesetzt.

3.
Das mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

10. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
in Verbindung mit Auflagen zur Ableitung des Regenwassers
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Aufgrund der Überlastung der vorhandenen Gewässer II. Ordnung und der Höhenlage der Plangebietsflächen sind am Standort folgende Auflagen einzuhalten:

- Eine künstliche Versickerung des Niederschlagswassers über Schächte und Rigolen ist im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke und der Verkehrsflächen ist zu sammeln und mittels einer Regenwasserleitung aus dem Plangebiet herauszuführen.
  Hierzu ist durch den Vorhabenträger ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Eine Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude ist nicht zulässig.
- Die Errichtung von Tiefgaragen wird untersagt.

11. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
in Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis BHW Außenkante 2,90 m über HN)
- Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,50 m über HN ist einzuhalten.
- Im Obergeschoss der Hauptgebäude sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
- Absperrung des Gebäudemauerwerkes (z. B. wasserundurchlässiger Anstrich) in potentiell wasserbeeinflussbaren Bereichen
- Einbau von Verschlussorganen (z. B. U-Profil mit Gummilippe und Sperrplatte) in Gebäudeöffnungen
- Einbau von Absperrorganen in die das Gebäude verlassenden (Abwasser-) Leitungen zur Verrmeidung von Rückstauerscheinungen"

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- Putz
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung fest auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Hauptverkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die First- bzw. Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, und zu den benachbarten Fremdgrundstücken, sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die Einfriedungen zwischen den Parzellen sind mit Metallgitterzäunen mit einwachsenden lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Im Bereich von Terrassen dürfen die Hecken auf einer Länge von maximal 4 m eine Höhe von maximal 2 m aufweisen.

3. Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus 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 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

1. Definition der Sockel- , First- und Gebäudehöhen

Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittlig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte (Über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der First- und Gebäudehöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.
Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmaschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletteste, Unensscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmaschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unveränderterm Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Baumbestand des Plangebietes

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kronen-Ø in m	Baumhöhe in m	Gesetzlicher Schutz
1	Schwarz- Erle	Alnus glutinosa	126	5	8	§26a LNatG M-V
2	Sand- Birke	Betula pendula	100	5	9	§26a LNatG M-V
3	Schwarz- Erle	Alnus glutinosa	126	6	8	§26a LNatG M-V
4	Sand- Birke	Betula pendula	126	5	9	§26a LNatG M-V
5	Schwarz- Erle	Alnus glutinosa	157	5	10	§26a LNatG M-V
6	Sand- Birke	Betula pendula	157	5	10	§26a LNatG M-V
7	Sand- Birke	Betula pendula	157	6	11	§26a LNatG M-V

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 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
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - ö — öffentlich
  - V — verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Besucherparkplätze
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**
- Grünflächen

Zweckbestimmung:
- ö — öffentlich
- p — privat
- Sbg — Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 25 BauGB**
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 BauGB
  - Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste
  - Anpflanzen: Bäume

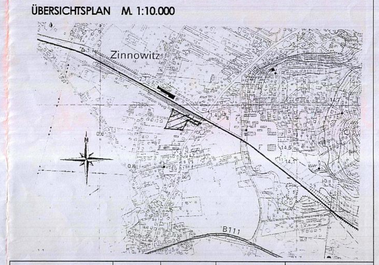
Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (7 m - Abstand zur Böschungsoberkante Graben) — § 9 (1) 10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionsschutzgesetzes. — § 9 (1) 24 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 (5) 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Zäune
- Böschungen
- zu beseitigende Gebäude und Anlagen
- 36/7 — Flurstücksbezeichnung
- 1.2 — Höhenangaben über HN
- 10.00 — Maßangaben in Meter
- LÖ — Löschwasserbrunnen
- SD — Satteldach
- SD mit KW — Satteldach mit Krüppelwalm

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstück	75/2 teilweise (Zufahrt "Alte Strandstraße")
Flur	14
Flurstücke	33 teilweise (Schwarzer Weg), 50/6 teilweise (Zufahrt "Alte Strandstraße"), 36/3 und 36/7

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



Satzungsfassung	05-2009	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	01-2009	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 27 für das "Wohngebiet am Schwarzen Weg"
unmittelbar südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und westlich der Alten Strandstraße

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(03837 1)260-0, Fax(03837 1)26026

UPEG

A Plan 2000

H/B = 800 / 1300 (1.04m²)