Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 31 für das "Ferienressort am Achterwasser" östlich des Neuendorfer Weges

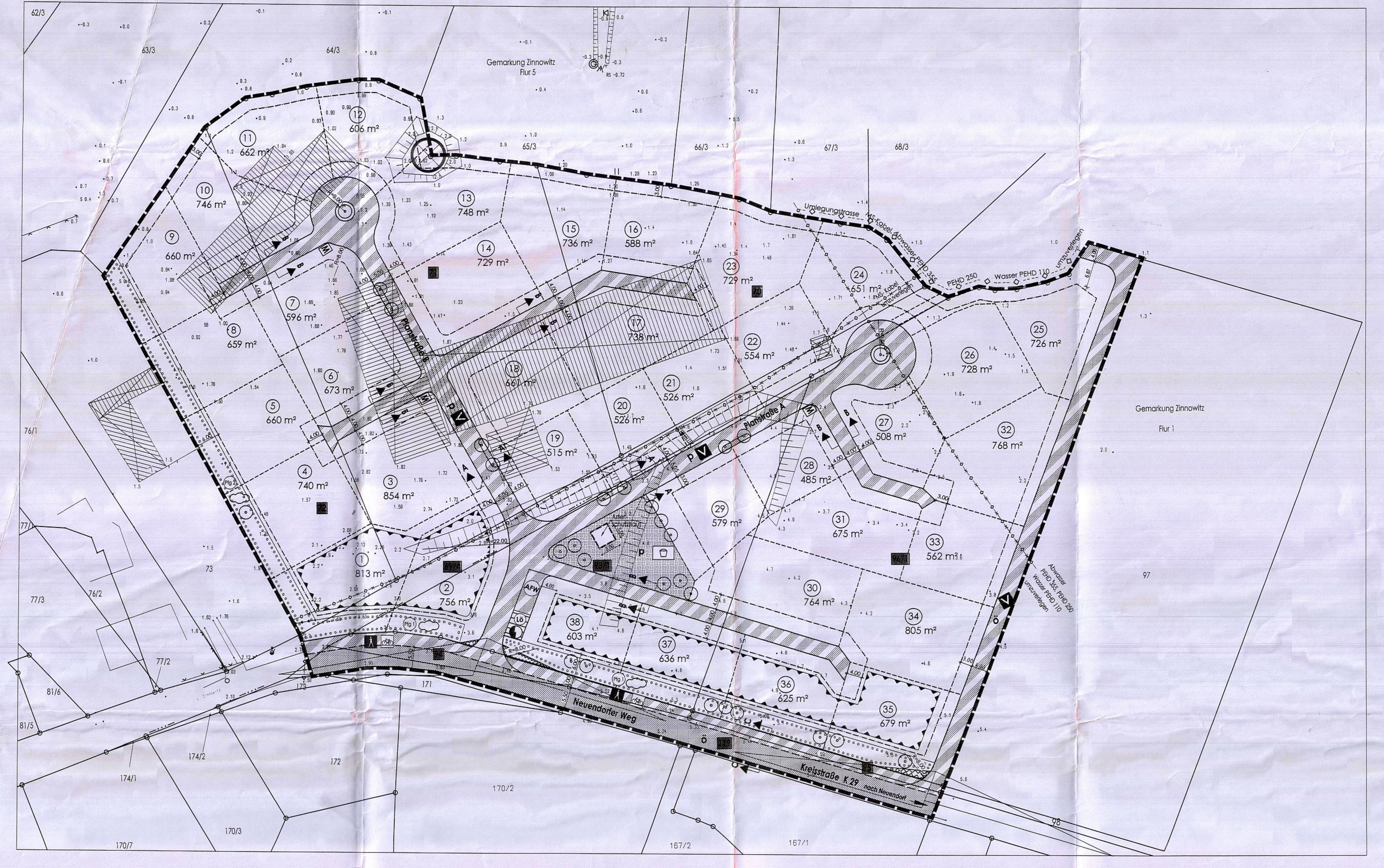
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 07-2008 / 05-2010

Ermächtigungsgrundlage

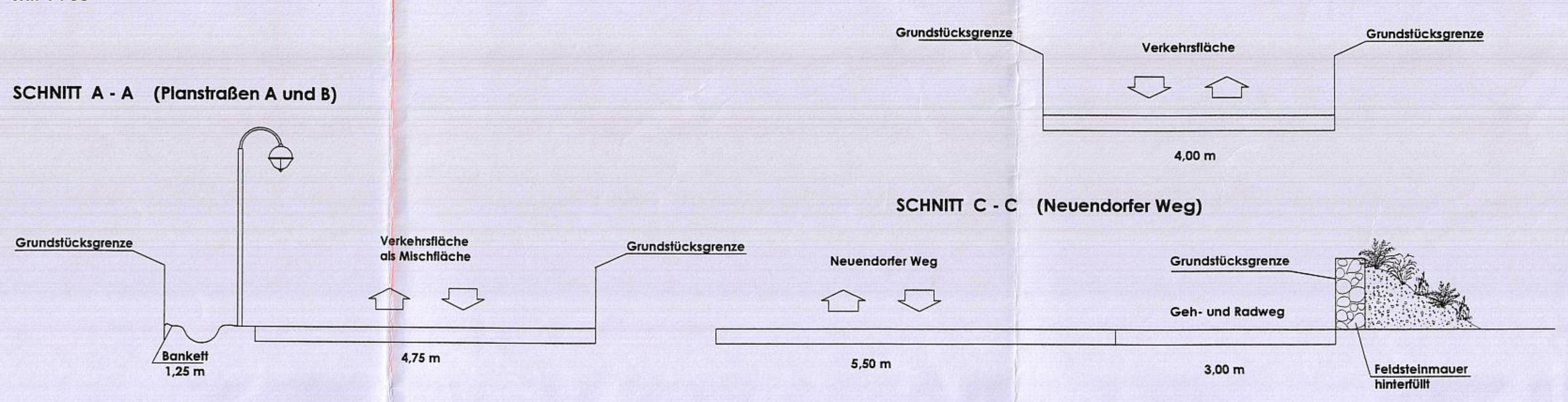
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S.2585) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 15.06.2010 und mit Genehmigung durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Ferienressort am Achterwasser", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



NUTZUNGSSCHABLONEN

STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
In der geplanten Grünfläche ist gemäß Einordnung des Baufeldes ein Artenschutzhaus vorzusehen.
(4)
Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

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

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht erlaubt.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern: Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude zugelassen.
Die Grundfläche des Nebengebäudes darf maximal 20 m² betragen.

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

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Stellplätze für Pkw und
- Nebenanlagen.

(2)
Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen [illegible]

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB)

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden" am 26.11.2008.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.06.2010

Der Bürgermeister

2.
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 24.06.2010

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.02.2010 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.06.2010

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 23.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung einschl. Umweltbericht und FFH-Vorprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.06.2010

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.03.2010 bis zum 09.04.2010 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. 31 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 Internet unter www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 26.02.2010 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.06.2010

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.06.2010

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger [illegible]

STANDORTANGABEN

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

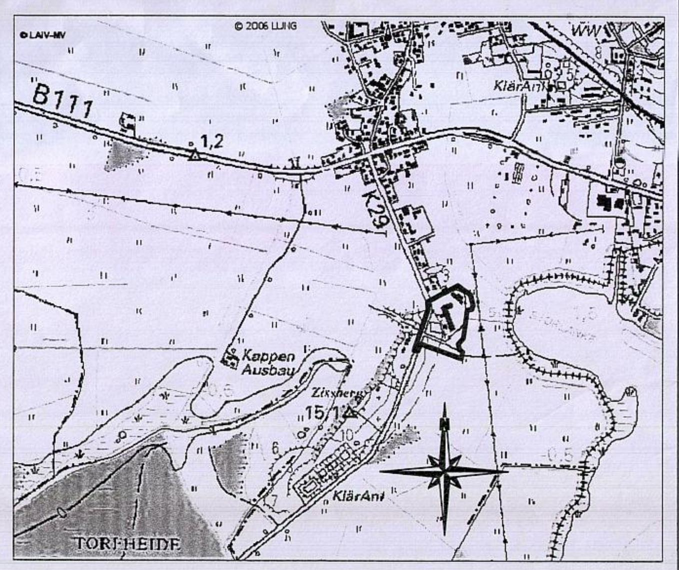
I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse 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		
	Straßenverkehrsfläche		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
ö	öffentlich; Gehweg		
p	privat; Radweg		
AFW	Aufstellfläche für die Feuerwehr		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		**§ 9 (1) 12, 14**	**BauGB**
	Zweckbestimmung: Trafostation; Lö Löschwasserbrunnen		
M	Aufstellfläche Hausmüllbehälter (ohne Flächensignatur)		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch vorhanden, näher bezeichnet umzuverlegen		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen; Zweckbestimmung:		
p	private Grünflächen; Spielplatz		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 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; Anpflanzen: Bäume	§ 9 (1) 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	§ 9 (1) 25a	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10.000



Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Genehmigungsfassung	08-2010	Hogh	Lange	
Satzungsfassung	06-2010	Hogh	Lange	
Entwurfsfassung	02-2010	Hogh	Lange	Maßstab:
Vorentwurf	10-2009	Hogh	Lange	1 : 500

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 31 für das "Ferienressort am Achterwasser" östlich des Neuendorfer Weges

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

H/B = 875 / 1670 (1.46m²)

Allplan 2008