

**Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch:**

- im Norden durch Wiesen- und Gartenflächen,
- im Osten durch die Störtebeker Straße,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und
- im Westen durch Wiesen- und Gartenflächen

**Verfahrensvermerke**

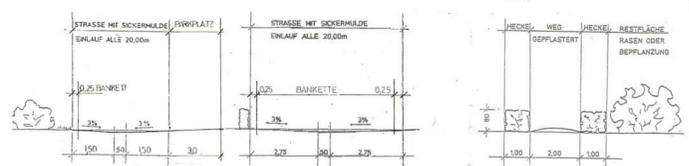
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 04.09.03 erfolgt. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.08.03 durchgeführt worden/Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.08.03 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.09.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 30.10.03 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
6. Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.10.03 bis zum 02.11.03 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.10.03 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
7. Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 24.12.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (AKS) im Maßstab 1:1 000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Ribnitz - Damg, den 22.12.2003. Kataster- u. Vermessungsamt
8. Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.01.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 04.10.03 bis zum 02.11.03 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.10.03 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
10. Die Geltendmachung im Genehmigungsverfahren von Rechtsverletzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 04.10.03 mit dem Hinweis und Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.01.04 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.10.03 bestätigt. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.01.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.01.2004 gebilligt. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2003. Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplanatzung Nr 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben. Seeheilbad Zingst, den 04.09.2004. Der Bürgermeister
13. Der Beschluss der Bebauungsplanatzung Nr 13 durch die Gemeinde 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 am 04.09.04 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.13 ist mit Ablauf des 04.09.04 in Kraft getreten. Seeheilbad Zingst, den 04.09.04. Der Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 13 - Wohnanlage Klaus Störtebeker -**



**Teil A : Planzeichnung M. 1 : 250**

Kartengrundlage: "öffentlich - rechtlicher" Lageplan M. 1 : 250 Flur 3 der Gemarkung Zingst vom 23.09.2003 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, 18 317 Kückenshagen



**REGELPROFILE DER ERSCHLIEßUNGSSTRASZEN**

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 15.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVO Bl. M - V) S. 60 wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Vorhaben - Wohnanlage "Klaus Störtebeker", eingegrenzt im Norden durch Wiesen- und Gartenflächen, im Osten durch die Störtebeker Straße, im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und im Westen durch Wiesen- und Gartenflächen, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

**Erklärung der Nutzungsschablone:**



**Teil B : Text**

1. **Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden ohne Ausnahme ausgeschlossen.

1.1.2 In den Bauflächen A und B sind je Wohnhaus maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.1.3 Nebenanlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
  - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Lageplan dokumentierten Bezugspunkt des örtlich festgelegten Höhennetzes in der Störtebeker Straße.
  - 1.3 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**

In Bereichen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Einfriedigungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkefährfläche (Fahrbahn) sowie bei Grundstückszufahrten und Ausweichstellen nicht zulässig.
2. **Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier: § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**
  - 2.1 In allen Baukörpern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf rechteckigen bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden.
  - 2.2 Bei allen Baukörpern der Bauflächen A bis C sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit Naturrohrendeckungen zulässig. Bei den Hauptbaukörpern sind Krüppelwälder vorzusehen. Für untergeordnete Anbauten wie Erker, Windfänge und Giebelbauwerke sind andere feste Dachdeckungen und Dachneigungen möglich. Auf den Bauflächen A und B sind Dachneigungen von 49 bis 60 Grad und auf dem Baufeld C von 45 bis 60 Grad zulässig.
  - 2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 6 m von der Einfahrtseite zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben. Hier sind ohne Ausnahme nur Flachdächer zulässig.
  - 2.4 Einfriedigungen dürfen ausschließlich aus Heckenpflanzungen bestehen. An innenliegenden Grenzen dürfen die Hecken je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden. Alle weiteren Möglichkeiten der Grundstückseingrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,0 m erlaubt.
3. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
  - 3.1 **Maßnahmen zur Vermeidung**
    - Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselseitigen Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.
    - Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.
    - Private Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (mind. 15 % Fugenanteil pro qm) ausgeführt werden.
  - 3.2 **Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen**

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

    - Die Fahrbahn der Anliegerstraße, die Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (mind. 15 % Fugenanteil pro qm) auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird unter der Straße in einem Rigolensystem aufgenommen und abgeleitet und wird dem Graben zugeführt. Es wird ein Notüberlauf an den Jordgraben hergestellt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

    - Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln.
    - Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STAN Abfz. Wasserwirtschaft LV 6 § 23 VHG) und hier zu nutzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

    - Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.
    - Für die Bepflanzung der sonstigen Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:
      - Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 10/18 cm, 3xv.) Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis "Beech Hill), Roldorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba).
      - Sträucher: (Qualität: Str. 60-100 cm, 2xv.) Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pimpinifolia), Schlehdorn (Malus aquilina), Kriech-Hortiegel (Cornus sanguinea), Flieder (Syringa vulgaris), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierpflanzbeere (Ribes alpinum), Pfaffenblütchen (Eucornus europaeus), Ginster (Cytisus scoparius), Korngänsche (Cornus mas), Weissdorn (Crataegus monogyna).
    - Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität: Sträucher, 2xv. 60-100 cm, 5 Stk. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.
    - Für die wegbegleitenden Hecken (1 m breit, 80 cm hoch, geschnitten) wird Weissdorn (Crataegus monogyna, Qualität: Heckenpflanze, 60/100 cm, 2xv) gepflanzt. Durchlässe für Grundstückszufahrten sind zulässig.
- 3.2 **Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen**

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

  - Die Fahrbahn der Anliegerstraße, die Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (mind. 15 % Fugenanteil pro qm) auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird unter der Straße in einem Rigolensystem aufgenommen und abgeleitet und wird dem Graben zugeführt. Es wird ein Notüberlauf an den Jordgraben hergestellt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

  - Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln.
  - Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STAN Abfz. Wasserwirtschaft LV 6 § 23 VHG) und hier zu nutzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

  - Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.
  - Für die Bepflanzung der sonstigen Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:
    - Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 10/18 cm, 3xv.) Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis "Beech Hill), Roldorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba).
    - Sträucher: (Qualität: Str. 60-100 cm, 2xv.) Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pimpinifolia), Schlehdorn (Malus aquilina), Kriech-Hortiegel (Cornus sanguinea), Flieder (Syringa vulgaris), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierpflanzbeere (Ribes alpinum), Pfaffenblütchen (Eucornus europaeus), Ginster (Cytisus scoparius), Korngänsche (Cornus mas), Weissdorn (Crataegus monogyna).
  - Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität: Sträucher, 2xv. 60-100 cm, 5 Stk. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.
  - Für die wegbegleitenden Hecken (1 m breit, 80 cm hoch, geschnitten) wird Weissdorn (Crataegus monogyna, Qualität: Heckenpflanze, 60/100 cm, 2xv) gepflanzt. Durchlässe für Grundstückszufahrten sind zulässig.

**Hinweise zur Bodenkenntnissen**

Wenn während der Erdarbeiten Boden- oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkulturlage in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der 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 Bodenkulturlage spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkulturlage bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

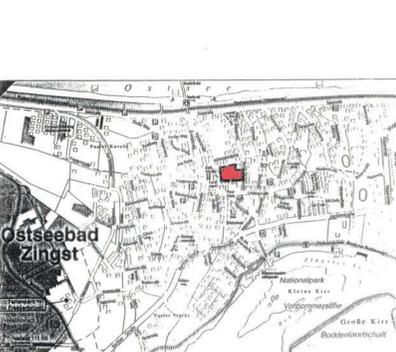
**Zeichenerklärung**

1. **Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 § 9 (7) BauGB
  - Baugrenze § 9 (2) BauGB
  - 0,3 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO
  - WA i Wo Allgemeines Wohngebiet mit der Angabe d. höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 4 (1) BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - o offene Bauweise § 22 BauNVO
  - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
  - FH = 9,5 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen auf festgelegtes Höhen-system § 16 (2) BauNVO
  - Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
  - V hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
  - I hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich
  - P hier: Öffentliche Parkfläche mit der Angabe der Anzahl der Parkplätze
  - Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB
  - Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier Zweckbestimmung: wegbegleitende Hecke mit Angabe der Breite in Metern § 9 (1) 25a BauGB
  - Fläche für Versorgungsanlagen hier Zweckbestimmung: § 9 (1) 12 BauGB
  - Elektrizität
  - Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

**2. ohne Normencharakter**

- A Bezeichnung eines Baufeldes
- 3,50 Maßlinie mit Angabe von Metern
- Sichtdreieck
- Nummer eines Flurstückes
- Flurstücksgrenze
- zu beseitigender Flurstücksgrenze
- zu beseitigender Baum
- zu beseitigender Zaun
- zu beseitigendes Gebäude
- Ersatzpflanzungen von Bäumen
- 6 öffentlich
- 1 BH Behindertenparkplatz mit der Angabe der Stückzahl

**Übersichtsplan Maßstab 1:15 000**



**Bebauungsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst Wohnanlage "Klaus Störtebeker" Nr. 13**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkulturlage spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkulturlage bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Seeheilbad Zingst, den 04.09.2004. Der Bürgermeister