SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16, für das Gebiet "Seniorenwohnpark 'Hanshäger Straße'"

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2008. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 06.02.2009 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 30.03.2009 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am 26.02.2009 durchgeführt worden.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2009 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2015 nach § 4 Absatz 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung, den umweltbezogenen Stellungnahmen und verwendeten DIN-Normen haben in der Zeit vom 25.08.2015 bis zum 30.09.2015 während folgender Zeiten

   - montags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - dienstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
   - mittwochs 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - donnerstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
   - freitags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr

   in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Straße 1, 18374 Zingst gemäß § 3 Absatz 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.08.2015 ortsüblich im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht worden.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 17.11.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, 21.11.16 Dipl.-Ing. Ulrich Zeh ÖbVI Lange Straße 50 18311 Ribnitz-Damgarten

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 24.11.2016 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 24.11.2016 gebilligt.

    Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Zingst, den 28.11.2016 Siegel Der Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 02.12.2016 im „Zingster Strandboten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan Nr.16 ist mit Ablauf des 02.12.2016 in Kraft getreten.

    Zingst, den 06.12.2016 Siegel Der Bürgermeister

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

353 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze

Hauptgebäude, vorhanden

Nebengebäude, vorhanden

Stellplatzbegrenzung

5,0 Bemaßung in m

0,95 Geländehöhe in m über HN (Bestand)

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Bebauung am „Müggenburger Weg"
- im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und den Campingplatz „Wellnesscamp Düne 6"
- im Süden durch den Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
- im Westen durch die „Hanshäger Straße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Damgartener Chaussee 40 / Haus I
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

vom: 28. Januar 2013

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
   - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - H nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - a Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis max. 120,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - P Private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - pr. Str. Private Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
   - Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

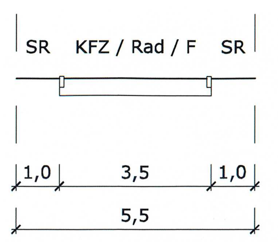
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - p Öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - Wasserflächen, temporär, zur "Regelung des Wasserabflusses" (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

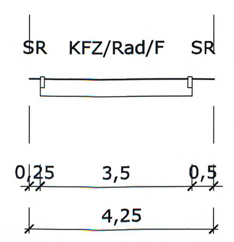
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
   - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

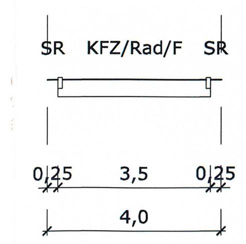
Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Schnitt A-A
Planstraße A



Schnitt B-B
Planstraße B



Schnitt C-C
Planstraße C

7. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB

Zum Schutz vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum sind innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Schlafräume in der Baufläche WR_5 nur auf der West- und Südseite vorzusehen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder des Fortfalls der maßgeblichen Schallquelle vermindert, so kann von der zuvor genannten Festsetzung abgewichen werden.

8. Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher gemäß Grünordnungsplan sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9. Bepflanzung § 9 I Nr.25 BauGB

Solitärbäume:

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Arten:

Feldahorn	lat. Acer campestre
Rotbuche	lat. Fagus sylvatica
Stieleiche	lat. Quercus robur
Thüringische Mehlbeere	lat. Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata'
Vogelkirsche	lat. Prunus avium
Wild - Apfel	lat. Malus communis
Wild - Birne	lat. Pyrus communis

in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Im Baufeld 3 sind unabhängig von der Darstellung im Teil A zehn standortgerechte heimische Bäume der oben aufgeführten Arten und der Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzen:

Im Bereich der Baufelder 2, 3 und 5 sind auf einer Fläche von 30% der Grundstücksfreiflächen Heckenpflanzen (Qualität: Strauch, 60,0 bis 100,0 cm, zweimal verpflanzt, bei Schnitthecken abweichend 80,0 bis 100,0 cm) nach der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.
Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter bzw. bei Schnitthecken drei Pflanzen pro Meter.

Gemeiner Schneeball	lat. Viburnum opulus
Hund - Rose	lat. Rosa canina
Dünen - Rose	lat. Rosa pimpinellifolia
Stechpalme	lat. Ilex aquifolium
Roter Hartriegel	lat. Cornus sanguinea
Geißblatt	lat. Lonicera caprifolium
Liguster	lat. Ligustrum vulgare
Wildjohannisbeere	lat. Ribes alpinum
Pfaffenhütchen	lat. Euonymus europaeus
Ginster	lat. Cytisus scoparius
Weißdorn	lat. Crataegus monogyna
Kreuzdorn	lat. Rhamnus catharticus
Wein - Rose	lat. Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	lat. Sambucus nigra

Für geschnittene Hecken:

Rotbuche	lat. Fagus sylvatica
Liguster	lat. Ligustrum vulgare
Weißdorn	lat. Crataegus monogyna

10. Naturschutz § 9 Ia BauGB

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit Stand 30. September 2016 werden alle Festlegungen zum Naturschutz aufgeführt.
Die Räumung des Teiches zur Wahrung der Sickerfähigkeit hat im Zeitfenster vom 01. September bis 30. November zu erfolgen. Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird ausschließlich eine extensive Bewirtschaftung (maximal einmal jährliche Mahd ab 15. Juli, Beräumung des Mahdgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, kein Umbruch, keine Nachsaaten, keine Bodenbearbeitung) zugelassen.
Die Flächen innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" südlich des Baufeldes WR_5 sind der Sukzession zu überlassen (vollständiger Nutzungsverzicht).

11. Kompensation § 9 Ia BauGB

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes" der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleichsdefizit innerhalb des Plangebietes.
Entsprechend sind auf dem südlich des Plangebietes angrenzenden Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstück 60/22) 128 Bäume als Allee (Arten und Qualität wie Solitärbäume innerhalb des Plangebietes) anzupflanzen.
Weiterhin ist ein Flächenäquivalent von 8.166,0 auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen von den eingerichteten Ökokonten der Gut Darß GmbH (VR-004 und VR-020) abzuziehen. Antragsteller ist die Gut Darß GmbH & Co. KG.

Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet

Für den Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'" wurde mit Bescheid vom 24. Oktober 2016 die Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft" erteilt (Befreiung Landschaftsschutzgebiet).
Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen sind im Rahmen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten (siehe Punkt 13 „Naturschutz" der Begründung).

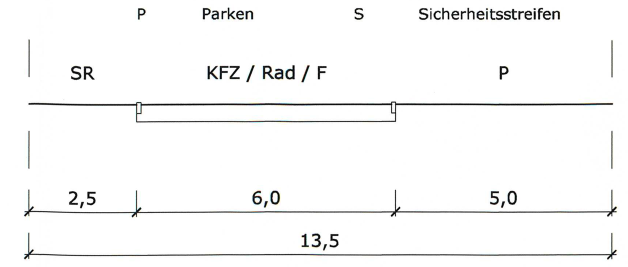
Erklärung der Nutzungsschablone:

WA3 0,4 o / ED II

- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) mit entsprechender Baufeldnummer
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Bauweise (offen) / (a_{120} - abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis max. 120,0 m)
- Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
- Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

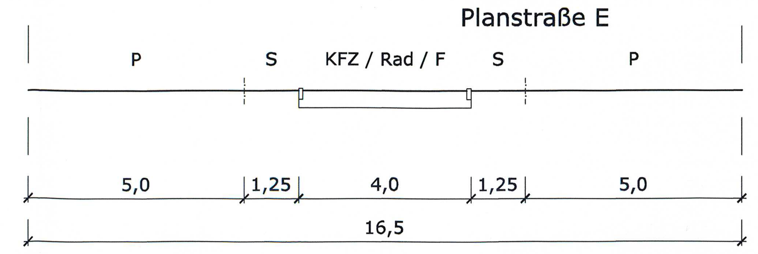
Regelprofil - M 1:100

Legende:				
	SR	Schotterrasen	R	Radweg
	KFZ	Kraftfahrzeuge	F	Fußweg
	P	Parken	S	Sicherheitsstreifen



Schnitt D - D
Planstraße D

Schnitt E - E
Planstraße E



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig nach § 3 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude.
Zulässige Nutzungen (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nach § 3 Absatz 2 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 V Nr.1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 3 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
In den Baufeldern 2 und 3 sind nur Wohngebäude zulässig, in denen ausschließlich altengerechtes Wohnen / Seniorenwohnen (Wohnen von Personen als einem der Hauptmieter, welcher das 60. Lebensjahr vollendet hat oder sich ab dem 50. Lebensjahr im Status einer Erwerbsunfähigkeitsrente oder in einem vergleichbaren Status befindet) stattfinden kann (§ 9 Absatz 1 Nr.8 BauGB).
Zulässige Nutzungen (nicht störenden Handwerksbetriebe) nach § 4 Absatz 2 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 V Nr.1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Höhe der Gebäude : gilt für Baufeld: 1, 4 und 6
- Firsthöhe: 12,50 m

gilt für Baufeld: 2 und 3
- Firsthöhe: 9,50 m

gilt für Baufeld: 5
- Firsthöhe: 12,00 m

- Höhen als Höchstmaß.

- Bezugspunkt für Baufeld 1, 4 und 5 : 1,10 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 2, 3 und 6 : 1,00 m über HN

2.2 Garagen, Nebenanlagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Bauflucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.

3. Bauweise § 9 I Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Abweichende Bauweise § 22 IV BauNVO
Es dürfen Hausgruppen mit einer Länge von maximal 120,0 m errichtet werden.

4. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

4.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer,
ausschließlich Dachziegeloptik,
Farbe: ausschließlich rot, rotbraun

gilt für Baufelder: 1, 4, 5 und 6
15 - 35° Dachneigung - Hauptdach

gilt für Baufelder: 2 und 3
10 - 45° Dachneigung - Hauptdach

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

5. Einfriedungen § 86 LBauO M/V

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

6. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB

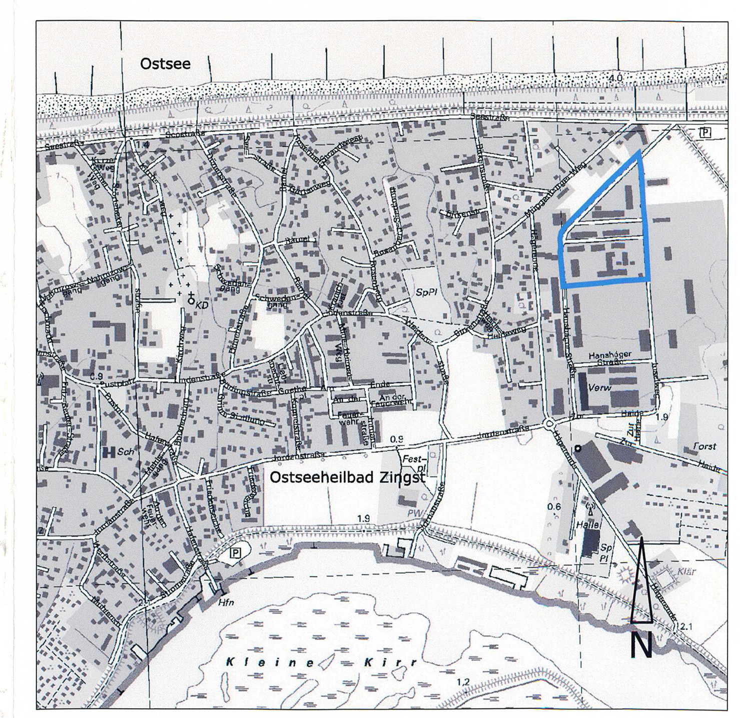
Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Um in den Baufeldern 2 bis 5 die Versickerung zu gewährleisten, sind zusätzlich zu den festgesetzten Versickerungsmulden gemäß Teil A weitere Versickerungsflächen zu schaffen. Für die Baufelder 2 und 3 ist eine Fläche von mindestens 215,0 m² sowie für das Baufeld 5 von mindestens 276,0 m² vorzusehen.

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über den Bebauungsplan Nr.16 für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'"

Bearbeitungsstand: 07. Mai 2015
geändert: 27. Okt. 2016



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst, Flur 5

Flurstück: 60/112, 60/114, 60/124, 60/127, 60/133, 60/134, 60/137, 60/139, 60/140, 60/144, 60/148, 60/153, 60/154, 352, 353, 354

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de

WANKE das planungsbüro hoch- und städtebau