

Satzung

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Störtebekerstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13/13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.2014 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 "Störtebekerstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Störtebekerstraße“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in der Fassung vom 25.10.2012, rechtsverbindlich seit Ablauf des 07.12.2012 (siehe Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt I.1 und I.2 wie folgt neu gefasst: (Änderungen in **Kursiv fett** abgesetzt, Streichungen als solche sichtbar belassen):

I.1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.1.1) Grundflächenzahl: ~~Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen (§19(4) BauNVO)~~

a) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes b) eingehalten wird.

b) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO ist zulässig

- bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4

- bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 oder höher um bis zu 50%.

Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß ~~von 50%~~ hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

Bauzone 2a: Abweichend von **Absatz 1** darf in der Bauzone 2a die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.1.2) Geschossflächenzahl

a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

b) Tiefgaragenbonus

Die zulässige Geschossfläche ist in Bauzone 2a um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 1,2 zu erhöhen.



I.1.3) Zahl der Vollgeschosse

In Bauzone 2a ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,5 m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.1.4) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.1.5) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser bis zu folgender Länge errichtet werden.

- a16 16 m Länge
- a25 25 m Länge

I.2.2) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie

- in Bauzone 2a von mindestens 2 m,
- in Bauzone 4b von mindestens 3 m

einhalten. ***Ist keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, gilt als Bezugspunkt die gemeinsame Grundstücksgrenze von Verkehrsfläche und Baugrundstück.***

Abweichend hiervon ist im Bereich des Deichschutzbereichs (Planzeichen 10.02.00) entlang der Seestraße eine Überschreitung der Baugrenze nur mit Nebenanlagen, die keine Gebäude / Überdachung darstellen, zulässig.

In Bauzone 3 ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen als Gebäude einschließlich oberirdischer Garagen und Carports unzulässig, mit sonstigen in Satz 1 genannten Anlagen ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

b) Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden in den örtlichen Bauvorschriften im Punkt II.1 wie folgt neu gefasst: (Änderungen in ***Kursiv fett*** abgesetzt, Streichungen als solche sichtbar belassen):



II.1) Dachgestaltung

Für Bauzone 3, 4a, 4b:

Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.

Gaube müssen zum First einen Abstand von min. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von 0,5m sowie zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,5m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

§ 3) In-Kraft-Treten

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des 07.03.14 in Kraft.

Zingst, den 11.03.2014



Verfahrensvermerke

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2013 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG mit Schreiben vom 04.11.2013 über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

Bürgermeister

3.) Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2013 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Änderungen der Festsetzungen, zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

Bürgermeister

4.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2013 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

Bürgermeister

5.) Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Änderungen der Festsetzungen, sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2013 bis zum 19.12.2013 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 bis 16:00 Uhr
- freitags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

in der Gemeindeverwaltung Zingst, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 01.11.2013 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

Zingst, den 21.02.2014

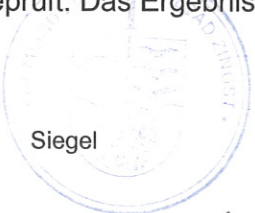


Siegel

[Handwritten signature]
Bürgermeister

6.) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.02.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

[Handwritten signature]
Bürgermeister

7.) Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Änderungen der Festsetzungen wurde am 06.02.2014 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 06.02.2014 gebilligt.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

[Handwritten signature]
Bürgermeister

9.) Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Änderungen der Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 21.02.2014



Siegel

[Handwritten signature]
Bürgermeister

10.) Die Ausfertigung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 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 07.03.2014 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 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 07.03.2014 in Kraft getreten.

Zingst, den 11.03.2014



Siegel

[Handwritten signature]
Bürgermeister