

### **3. vereinfachte Änderung** Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

## **Nr. 18 „Störtebekerstraße“**

### Ostseeheilbad Zingst

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

# Satzung

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Störtebekerstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2023 die folgende Satzung über 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 "Störtebekerstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften 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 der 2. Änderung vom 15.07.2016, rechtsverbindlich seit Ablauf des 04.11.2016 .

## § 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt I.2.2) Baugrenze (§ 23 Abs. 3, 5 BauNVO) wie folgt neu gefasst (Änderungen in **Kursiv fett** abgesetzt):

### I.2.2) Baugrenze (§ 23 Abs.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 Abs. 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 4a von mindestens 3 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 Deichschutzstreifens (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 Abs. 1 Nr.25b BauGB.

## § 3) In-Kraft-Treten

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des 03.04.2023 in Kraft.

Zingst, den 04.04.2023

## Verfahrensvermerke

1.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG mit Schreiben vom 27.12.2022 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

2.) Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2022 den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten textlichen Festsetzung (Text Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

3.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4.) Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten textlichen Festsetzung (Text Teil B), der Begründung und einer Lesefassung zum Bebauungsplan mit dem Ursprungsbebauungsplan einschließlich der 1., 2., und 3. Änderung haben in der Zeit vom 10.01.2023 bis einschließlich zum 09.02.2023 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 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sowie im zentralen Landesportal öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 02.01.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

5.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6.) Die 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten textlichen Festsetzung (Text Teil B) wurde am 16.03.2023 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 16.03.2023 gebilligt.

7.) Die 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten textlichen Festsetzung (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 17.03.2023



Bürgermeister



8.) Der Beschluss über die 3. vereinfachte 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 03.04.2023 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.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.04.2023 in Kraft getreten.

Zingst, den 04.04.2023



Bürgermeister

## Begründung

### Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Grundlagen .....	5
1.2 Anlass der Planung .....	5
1.3 Verfahren .....	6
1.4 Planungserfordernis .....	6
1.5 Ziele der Planung .....	6
1.6 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
1.7 Schutzgebiete .....	7
<b>2 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Planungskonzept .....	7
2.2 Erschließung .....	8
<b>3 Auswirkungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	8
3.2 Natur und Umwelt .....	8

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

Die 3. vereinfachte Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die als Bauzone 4a gekennzeichneten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18, der die Bebauung der Störtebekerstraße sowie der angrenzenden Bereiche des Kurzen Weges, des Grünen Weges sowie des Nehmzowgangs einschließlich der rückwärtig angrenzenden Grünflächen von Kurpark und Friedhof umfasst.

Als Bauzone 4a sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei Bereiche jeweils am nördlichen wie am südlichen Ende der Störtebekerstraße ausgewiesen.

Für das Plangebiet wird eine Änderung / Ergänzung lediglich in dem Punkt I.2.2) Baugrenze (§23 Abs.3, 5 BauNVO der textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen. Die Änderungen erstrecken sich auf

- die Regelung der Abstände von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die plangrafischen Festlegungen (Teil A) gelten ansonsten in der aktuellen Fassung unverändert fort.

### 1.2 Anlass der Planung

Analog zum Rahmenplan setzt der Bebauungsplan sog. typisierte Bauzonen fest, welche einer willkürlichen Ortsüberplanung vorbeugen soll; im Rahmenplan wurden „zingstypische“ Bauungsstrukturen ausgewertet und einem Bauungschema sog. „Bauzonen“ zugeordnet. Der Bebauungsplan Nr. 18 *Störtebekerstraße* umfasst die sog. Bauzonen 2a, 3, 4a und 4 b.

In der problembehafteten textlichen Festsetzung 1.2.2 – *Baugrenze* wird im Kern die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit einem gewissen Abstand zur Straße lediglich für die Bauzone 2a, 3 und 4b geregelt. Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen allerdings wird die Bauzone 4a nicht erwähnt, so dass hier keine entsprechende Regelung besteht.

Da in den Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine baulichen Aktivitäten, mit denen sich die Gemeinde auseinandersetzen musste, in der Bauzone 4a stattfand, ist dieser Umstand bisher nicht aufgefallen.

### **1.3 Verfahren**

Bei der Änderung handelt es sich um eine reine textliche Änderung der Festsetzungen. Zeichnerische Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand der 2. Änderung sind nicht vorgesehen. Die Änderung wirkt sich angesichts des geringen Umfangs nicht auf die Grundzüge der Planung aus, so dass es sich um eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB handelt. Die Ziele der Planung werden beibehalten.

### **1.4 Planungserfordernis**

Die Ausweitung des Regelungsbedarfs der o.g. Anlagen auf die Bauzone 4a versteht sich als Klarstellung einer zum Zeitpunkt der Planerstellung im Grunde beabsichtigten jedoch vergessenen Festsetzung. Dass eine Absicht zur Regelung der gegenständlichen Anlagen bestand ist nahe liegend, da dies im Rahmenplan vorgezeichnet war und sich in allen weiteren Bauzonen Regelungen hierzu finden.

Insofern besteht ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch durch die Korrektur einer „Fehlfestsetzung“. Das Bauleitplanverfahren soll insbesondere zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch den dann neuen Abstand von baulichen Nebenanlage zur Straße auf den privaten Grundstücken in der Bauzone 4a dienen.

### **1.5 Ziele der Planung**

Ohne die o.g. Festsetzungen besteht allein in der Bauzone 4a die Möglichkeit beispielsweise Schuppen oder Garagen direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße zu errichten, welches wiederum den Zielstellungen des beschlossenen Rahmenplanes „Innenentwicklung“ als wesentliche Grundlage für den einfachen Bebauungsplanes Nr. 18 zuwider läuft. Im Sinne einer gleichen Behandlung der betroffenen baulichen Anlagen soll städtebaulich ein einheitliches Erscheinungsbild auch im Detail im gesamten Plangebiet erreicht werden.

### **1.6 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeführt und 2018 neu bekannt gemacht.

Der FNP weist den Siedlungsbereich mit Ausnahme der zentralen Achsen wie Strandstraße, Seestraße, Postplatz oder Lindenstraße (gemischte Bauflächen) im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Sondergebiete sind vor allem für die Flächen westlich und östlich der eigentlichen Ortslage dargestellt; im Ort finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung) durchbrochen.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen, sondern wären als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ zu fassen. Auch die dargestellten Grünflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung nicht mehr der Realität.

Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung sowie der eingeschränkten Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan ohne

Baugebietsfestsetzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 3. Änderung wirkt sich nicht auf die zulässigen Nutzungsarten aus, so dass die Aussagen des Ursprungsplans zur Ableitung aus dem FNP weiterhin zutreffen.

## **1.7 Schutzgebiete**

### *Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘*

Das Gemeindegebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Gemäß § 2 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB.

### *150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

### *Baudenkmale*

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern (Stand: Mai 2012) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

Kirchweg	Gedenkstein ‚ertrunkene Seelen‘
Kirchweg	Kirche ‚St. Peter und Paul‘, mit Friedhof, mit Portal, Glockenstuhl, Glocke 1, Glocke 2
Störtebekerstraße 7	Wohnhaus

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Planungskonzept**

Die Änderung erstreckt sich auf die Übernahme der Planungsvorschläge aus dem Rahmenplan bezüglich der Stellung der Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO und ist in diesem Sinne eine redaktionelle Ergänzung der vorliegenden rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans.

Zu Stellplätzen und Nebenanlagen heißt es im Rahmenplan.

- Stellplätze erst außerhalb eines Bereichs von 2m hinter der Straßenbegrenzungslinie, Nebenanlagen als Gebäude erst hinter der straßenseitigen Bauflucht.

Im Bebauungsplan werden keine weiteren Erläuterungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen gemacht, sondern die formulierten Prämissen und Planungsziele des Rahmenplanes in den Bebauungsplan ohne weitere Änderungen übernommen. Im Rahmenplan werden die Aussagen für Bauzonen 4a und 4b bezüglich der hier gegenständlichen baulichen Anlagen gleichbehandelt. Insofern entspricht die Klarstellung inhaltlich dem gemeindlichen Willen der Gemeinde.

Die Regelungen zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen / Garagen etc. gelten weiterhin fort. Das Maß der versiegelbaren Flächen wird durch die klarstellende Ergänzung und Ausweitung auf die Bauzone nicht geändert.

## 2.2 Erschließung

Der Bereich ist erschlossen und bebaut. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die privaten Belange zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist gehalten, städtebaulich begründete Einschränkungen der Baufreiheit hinsichtlich hinderlicher Auswirkungen für die privaten Bauherren zu minimieren, soweit die städtebauliche Zielstellung nicht entgegensteht.

### 3.2 Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen, bebauten Bereich im Innenbereich nach § 30 BauGB. Die 3.Änderung des Bebauungsplans hat einen klarstellenden Charakter. Vom Rechtsstand abweichende Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die ausgewiesene GRZ sowie die Festlegung zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert.

Die Änderung wirkt sich nicht auf umweltrelevante Belange aus:

- *Anlagebedingt* ist durch die Änderung keine Zunahme der versiegelten Flächen zu erwarten. Bei den Regelungen der betroffenen Anlagen handelt es sich lediglich um die Lokalisierung auf den betroffenen Grundstücken. Eine Überbauung mit den besagten Anlagen war im bestehenden Umfang vor der Änderung schon möglich.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Änderung nicht auf die Größe der zulässigen Gebäude auswirkt.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Der Ursprungsplan Nr.18 „Störtebekerstraße“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die 3.Änderung wird nunmehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, Maßnahmen der Innenentwicklung sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Da durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen bewirkt werden, ist nicht zu befürchten, dass sich die Änderung erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken können.

Ostseeheilbad Zingst  
Februar 2023



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- I.1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
**I.1.1) Grundflächenzahl, Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO)**  
 a) Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes b) eingehalten wird.  
 b) Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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 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 35 cm), 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 Umfassungswand 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 Staffelegeschoss 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) Abwärtsschiebende 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:

a) 16 m Länge  
 a2) 25 m Länge

#### I.2.2) Bauzone (§ 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 (7) LBAuO M-V in den Abstandflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie in Bauzone 2a von mindestens 2 m, in Bauzone 4a von mindestens 3 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. 25 BauGB.

### I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

### I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

#### I.4.1) GRZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

#### I.4.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

#### I.4.3) überbaubare Grundstücksfläche

Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

#### I.4.4) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

### I.5) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m von ursprünglichen Standort abweichen.

### II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

#### II.1) Dachgestaltung

Für Bauzone 3, 4a, 4b:  
 Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walms- und Krüppelwalmdach auszuführen. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.  
 Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

#### II.2) Einfriedungen

Für Bauzone 3, 4a, 4b:  
 Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind  
 - Einfriedungen aus Mauerwerk bis zu einer Höhe als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,  
 - Einfriedungen mit bepflanzt Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

### III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise

#### III.1) Bodendenkmaler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB, M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 97ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalfpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### III.2) Denkmale (DSchG M-V)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt:  
 - Kirchweg, Kirche, St. Peter und Paul mit Friedhof, mit Portal, Glockenstuhl, Glocke 1 und Glocke 2  
 - Störtebekerstraße 7, Wohnhaus  
 Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

#### III.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:  
 - Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),  
 - Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz)  
 - Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 14. März 1996)

#### III.4) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsverstöße sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

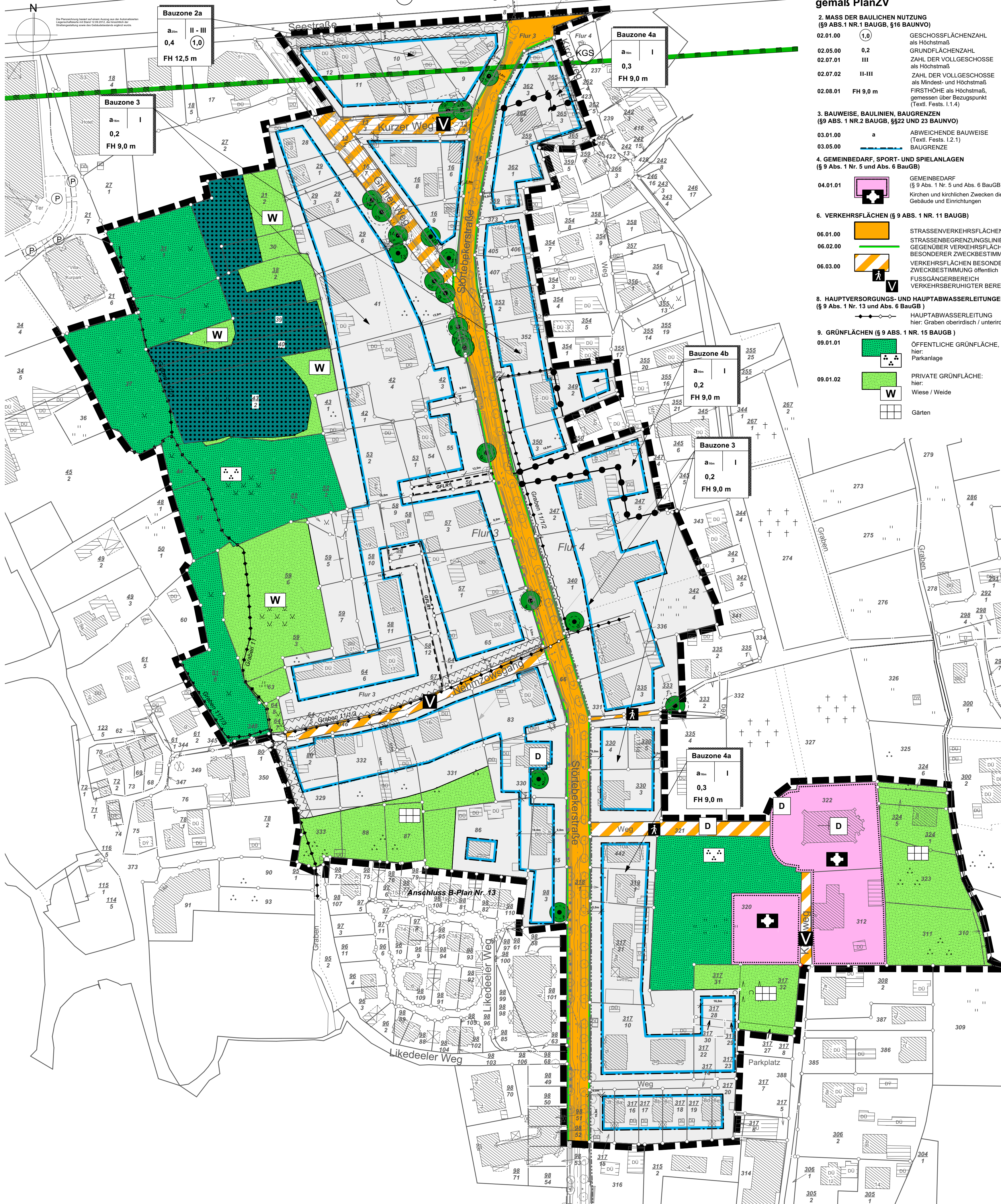
#### III.5) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### III.6) Bundeswasserstraße / Beleuchtungsanlagen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen infizieren. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## PLANZEICHNUNG (Teil A)



## PLANZEICHNERKLÄRUNG gemäß PlanZV

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 16 BAUNVO)

- 02.01.00 I,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß  
 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß  
 02.07.01 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß  
 02.07.02 II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Mindest- und Höchstmaß  
 02.08.01 FH 9,0 m FIRSTHÖHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textil. Fests. 1.1.4)

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

- 03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (Textil. Fests. 1.2.1)  
 03.05.00 BAUGRENZE

### 4. GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

- 04.01.01 GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)  
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- 06.01.00 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN öffentlich  
 06.02.00 STRASSENBEREICHENZUGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 06.03.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentlich  
 FUSSGÄNGERBEREICH  
 VERKEHRSERLEICHTERTE BEREICH

### 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)

HAUPTABWASSERLEITUNG  
 hier: Graben oberirdisch / unterirdisch

### 9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- 09.01.01 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE, hier: Parkanlage  
 09.01.02 PRIVATE GRÜNLÄCHE:  
 hier: Wiese / Weide  
 Gärten

### 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

10.02.00 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ hier: Deichschutzbereich

### 12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BAUGB)

WALD gemäß § 2 LWaldG M-V

### 14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

EINZELANLAGEN, die dem Denkmalschutz unterliegen

### 13. 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)

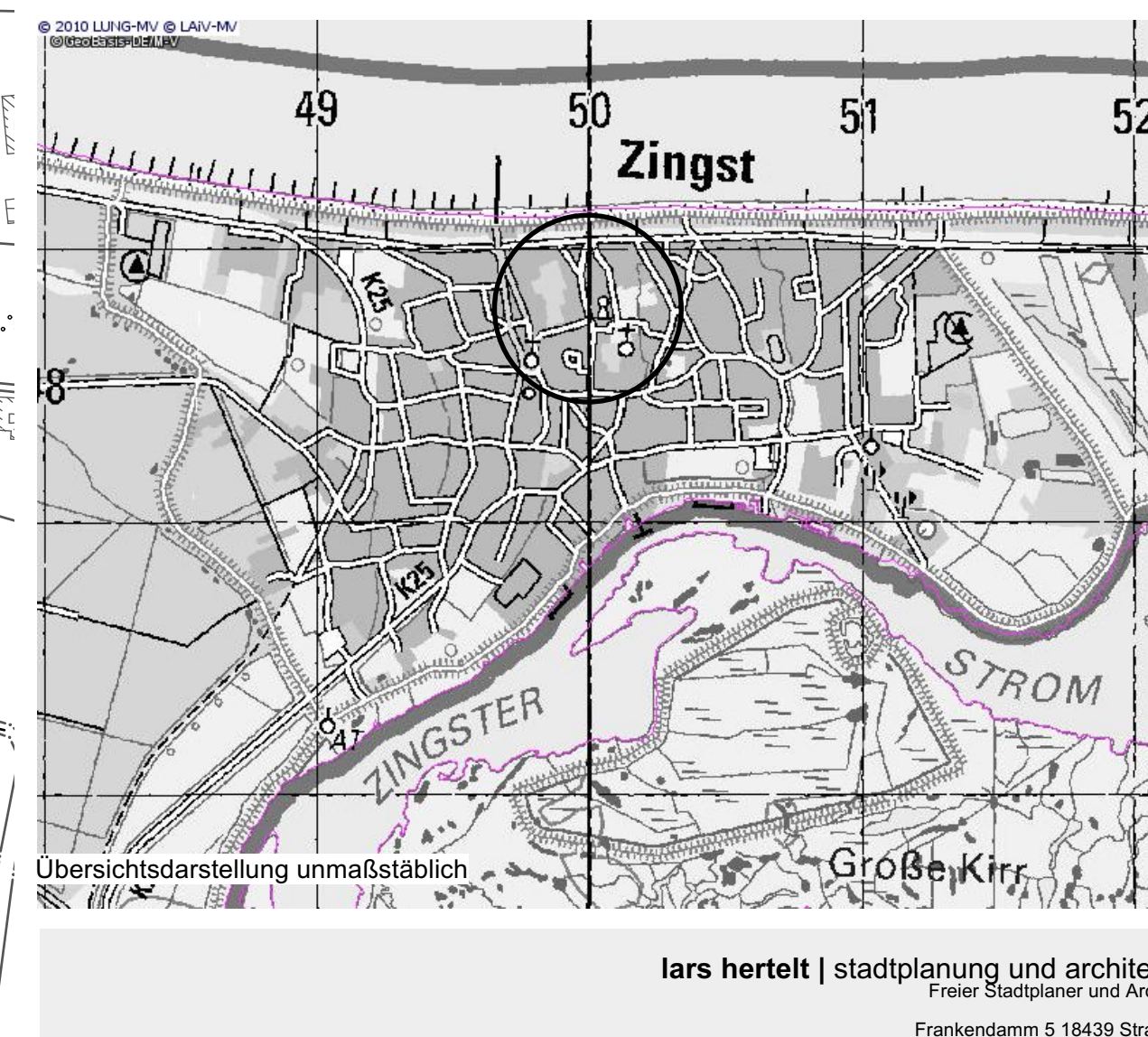
13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

- ANPFLANZEN BÄUME ERHALTUNG  
 hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzbereich (§ 29 NatSchG M-V)

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFLR1; Geh-, Fahrschutz zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger  
 15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB) hier: Grabenschutzbereich  
 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**Hinweis:**  
 Diese Lesefassung des Ursprungsbebauungsplanes mit den Inhalten 1., 2. und 3. Bebauungsplanänderung dient lediglich der vereinfachten Übersicht. Die jeweils einzelnen und rechtsverbindlichen Satzungen können in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Hanshäger Straße 1, Bau- und Liegenschaftsamt, 18374 Zingst eingesehen werden.



**Ostseeheilbad Zingst**  
 Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht  
**Nr. 18 "Störtebekerstraße"**  
 Lesefassung mit 1., 2. und 3. Änderung  
 lars hertelt | stadtplanung und architektur  
 Freier Stadtplaner und Architekt  
 Frankendamm 5 18439 Stralsund  
 Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe  
 Lesefassung 15.02.2023  
 Maßstab 1:1500