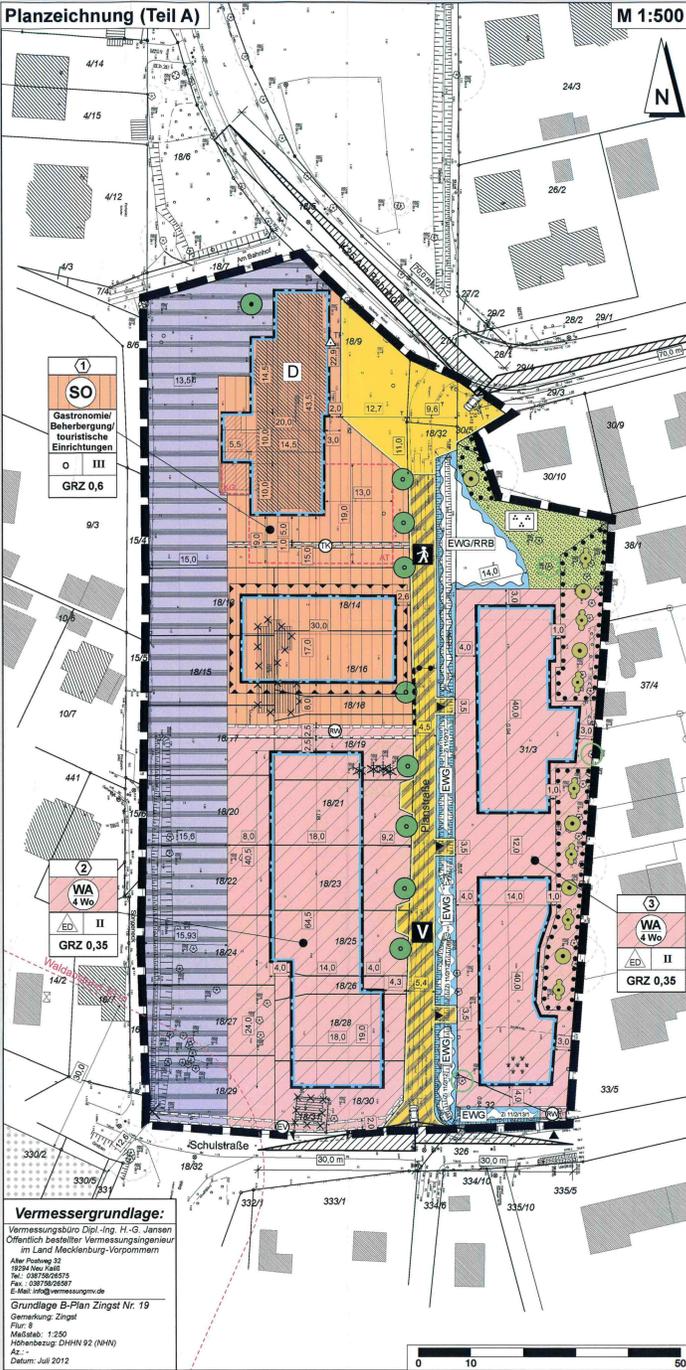


Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- I. Städtebauliche Festsetzungen
1. Sondergebietsnutzungen
§ 9 (1) Nr. 1 BauVG und § 11 BauVVO
(1) In dem gemäß § 11 BauVVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet im Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und für touristische Zwecke
- Läden im Zusammenhang mit touristischer Nachfrage
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Nutzungsauschlüsse in den Allgemeinen Wohngebieten
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 1 Abs. 10 BauVVO
Folgende, sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern 2 und 3 auch als Ausnahme nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, dieses beinhaltet auch den Ausschluss von Ferienhäusern und Ferienwohnungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
3. Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen
3.1 Überschreitung der GRZ
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauVG, § 17 Abs. 2 Satz 1, § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauVVO
3.1.1 GRZ-Überschreitung im Baufeld 2
Für das allgemeine Wohngebiet in dem Baufeld 2 wird für die Grundstücke in dem Bereich mit der nach Westen verzogenen westlichen Baugrenze festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 von Hundert durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen durch den Bau von Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen nochmals überschritten werden darf. Die GRZ-Überschreitung, die in diesem Bereich zulässig ist, wird auf 80 von Hundert von der dort festgesetzten GRZ 0,35 beschränkt und die Überschreitung, die über die üblicherweise zulässige GRZ-Überschreitung von 50 v.H. hinausgeht, ist nur zulässig, wenn diese durch den Bau von notwendigen Stellplätzen erforderlich ist.
3.1.2 GRZ-Überschreitung im Baufeld 1
Für das Sondergebiet Gastronomie/Beherbergung/touristische Einrichtungen im Baufeld 1 wird festgesetzt, dass die GRZ-Überschreitung durch den Bau einer Außenterrasse im räumlichen Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss des historischen Bahnhofes nur innerhalb der Flächen erfolgen darf, die in der Planzeichnung dafür festgesetzt sind. Die GRZ von 0,6 darf durch bauliche Nebenanlagen, wie Zuwegungen und eine Außenterrasse und durch ein unterirdisches Kellergeschoss bis zu einer GRZ von max. 0,8 überbaut werden. Der Bau von offenen oder überdachten Stellplätzen oder oberirdischen Garagen auf den Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist in Baufeld 1 nicht zulässig.
3.2 Maximale Gelände- und Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauVVO
Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe der Dachoberkante) werden folgende maximalen Höhen, bezogen auf das Maß NHN, festgesetzt:
- Im Baufeld 1 (SO) für das Baufenster mit dem historischen Bahnhof: 14,50 m NHN
- Im Baufeld 1 (SO) für das südliche Baufenster: 12,50 m NHN
Hinweis: Der gewachsene Boden im Bereich des Sonstigen Sondergebietes hat eine Höhe von ca. 1,90 m NHN
- In den Baufeldern 2 und 3 (WA): 11,0 m NHN
Hinweis: Der gewachsene Boden innerhalb der WA-Gebiete liegt zwischen 0,85 m und 1,00 m NHN
3.3 Zulässigkeit von Geländeerhöhungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauVG, § 19 Abs. 3 Satz 2 BauVVO
In den allgemeinen Wohngebieten der Baufelder 2 und 3 ist es zulässig das gewachsene Geländeniveau in dem Bereich, wo das im Juli 2012 aufgenommene Geländeniveau unter 1,10 m NHN liegt, bis zu einer maximalen neuen Geländeerhöhung von 1,10 m NHN zu erhöhen. Im Bereich der Außenwahrterassen ist auf einer Fläche bis zu 20,0 qm eine Geländeerhöhung um 0,50 m zulässig, auch wenn dieser Bereich die Geländehöhe von 1,10 m NHN überschreitet. Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist im Bereich der Außenwahrterassen auf einer Fläche bis zu 40,0 qm eine Geländeerhöhung um 0,50 m zulässig, auch wenn dieser Bereich die Geländehöhe von 1,10 m NHN überschreitet. Die zulässigen 20 qm Flächen für eine Geländeerhöhung beziehen sich auf jede vor einer Wohnung gelegene Außenterrasse, so dass im Fall des Baus eines Doppelhauses für jede Haushälfte eine Außenterrassenerhöhung von jeweils 20 qm Fläche zulässig ist.
Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen, Bahnhöfen und der Grenze des B-Planungsbereiches ist die Geländeerhöhung so anzulegen, dass 1,00 m vor diesen Grenzen die 2012 vorhandene Geländehöhe nicht verändert wird.
3.4 Baugrenzüberschreitung im Baufeld 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 23 Abs. 1 und 3 BauVVO
Bei der im Baufeld 1 bei dem südlichen Baufenster im Süden festgesetzte Baugrenze, die parallel zur Grenze zum Baufeld Nr. 2 verläuft, ist es zulässig durch Balkone in allen Obergeschossen die Baugrenze um maximal 1,50 m zu überschreiten, wenn die Überschreitungen eine Gesamtlänge von 8,0 m nicht überschreiten. Weiterhin ist es an diesem Gebäude im südlichen Baufenster des Baufeldes 1 zulässig, die Baugrenze allseitig im Erdgeschoss um 1,5 m zum Bau von Terrassen zu überschreiten.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVG
Beim Bau von Einzelhäusern ist es zulässig, maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zu errichten. Beim Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass es je Haushälfte zulässig ist, maximal 2 Wohnungen zu bauen.
5. Anschluss WA-Gebiet im Baufeld 3 an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauVG
Der Anschluss der Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 3 (Flurstück 31/3) an die westlich (Planstraße Grüner Winkel) und südlich (Schulstraße) angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist nur zulässig an den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten. Bei den 3 festgesetzten Zufahrtbereichen von der Planstraße über den östlich angrenzenden Entwässerungsgraben an das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 3 ist es zulässig die als Grabenüberquerung festgesetzte Grundstückszufahrt jeweils bis zu 10,0 m nördlich oder 10,0 m südlich von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zu errichten. Die nördliche Grabenüberquerung darf in ihrer Lage nur so weit verschoben werden, dass sie nicht in dem Bereich an die Verkehrsfläche angeschlossen wird, der als Bereich für Fußgänger und Fahrradfahrer festgesetzt ist.
Bei der Überquerung des Entwässerungsgrabens östlich der Verkehrsfläche der Planstraße darf der Überquerungsbereich nicht breiter als 3,5 m sein. Davon sind 3,0 m als Fläche für den Kfz-Verkehr vorzusehen. Die Überquerung des Grabens muss so ausgestaltet werden, dass der Wasserdurchfluss nicht behindert wird. Hierfür ist eine mindestens 0,80 m breite Durchflussbreite sicherzustellen.
6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG
Bei der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im nördlichen Abschnitt der Planstraße für Fußgänger und Fahrradfahrer ist sicherzustellen, dass diese Verkehrsfläche auch zur Nutzung durch Fahrzeuge zur Abfallentsorgung sowie für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung steht.
7. Niederschlagswasserentsorgung in den Baufeldern 2 und 3
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauVG
In dem Sondergebiet und im dem allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 2 anfallendes Niederschlagswasser ist über den als Rückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsfläche herzurichtenden und zu erweiternden vorhandenen Graben am westlichen Plangebietstrand zu entsorgen. Falls erforderlich sind ergänzend dazu im Sondergebiet und im allgemeinen Wohngebiet weitere Versickerungs- und Verdunstungsmaßnahmen anzulegen.
Das im allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 3 anfallende Niederschlagswasser ist abzulassen in das westlich angrenzende Regenrückhaltebecken des Entwässerungsgrabens und seiner teichartigen Aufweitung im Norden des Baufeldes 3.
Die nordöstlichen und östlichen Ränder der teichartigen Ausbuchtung des Grabens mit der Funktion eines Regenrückhaltebeckens sind am Übergang zu der angrenzenden privaten Grünfläche naturnah zu gestalten.
8. Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG
In dem sonstigen Sondergebiet sind in dem südlichen Baufenster bei der Anordnung der Räume für die Nutzung eines Beherbergungsbetriebes oder für Ferienappartements die Schlaf- und Ruheräume so anzuordnen, dass diese zum Schutz vor nächtlichem Geräuscheintrag keine Fenster- oder Türöffnungen zur westlichen Gebäudeseite aufweisen.
Als Ausnahme ist es zulässig nicht notwendige, zusätzliche Fenster- oder Türöffnungen zur westlichen Gebäudeseite zu bauen, wenn für diese Fenster oder Türen eine ausreichende schalldämmende Bauweise nachgewiesen wird.

9. Bahnhöfe, Zwischennutzung

§ 9 Abs. 2 BauVG und § 9 Abs. 6 BauVG § 12 und § 14 BauVVO
Gemäß § 9 Abs. 2 BauVG ist auf den gemäß § 9 Abs. 6 BauVG nachrichtlich dargestellten Flächen für Bahnwecke, auf den Flächen westlich angrenzend an das Sondergebiet, bis zu dem Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Bahnbetriebes zulässig die in Baugebieten nach § 12 und § 14 BauVVO zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen zu errichten. Diese baulichen Nebenanlagen sind vor dem Wiederaufbau der Bahnanlage zu entfernen. Der Bau von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), oder Tiefgaragen ist auch zeitlich begrenzt nicht zulässig.
Für den Bereich westlich des allgemeinen Wohngebietes ist es zulässig, auf den für Bahnhöfe vorgesehenen Flächen – mit Ausnahme der Bereiche mit vorhandenem Gehölzbestand – pro Doppelhaushälfte einen bis zu 10 qm großen Gartenschuppen bzw. ein Gartenhaus zu errichten. Diese baulichen Nebenanlagen sind vor dem Wiederaufbau der Bahnanlage zu entfernen. Innerhalb der gesamten für Bahnhöfe vorgesehenen Flächen ist es zulässig zur Grundstücksbefriedigung Zäune zu errichten, die ebenfalls vor dem Wiederaufbau der Bahnanlage zu entfernen sind.
Zur Sicherstellung der zukünftigen Funktionsfähigkeit und zur Pflege des am westlichen Rand der Bahnhöfe vorhandenen Entwässerungsgrabens ist in dem Bereich mit vorhandenem Graben in einer Breite von 8,0 m (Graben + Randstreifen) parallel zur Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans dieser zeitlich begrenzte Bau von baulichen Nebenanlagen oder Stellplätzen nicht zulässig. Dort ist nur der zeitlich begrenzte Bau von Zäunen zur Befriedigung der Grundstücke zulässig.
10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG
Im Baufeld 1 wird ein Leitungsrecht (TK) zugunsten einer Leitungsführung der Deutschen Telekom oder eines anderen Leitungsrechtsträgers festgesetzt. Dieses Leitungsrecht beinhaltet, dass der Leitungsträger diese Fläche jederzeit betreten darf und im Bedarfsfall, bei Reparatur- oder Erneuerungserfordernissen die Flächen aufgraben werden dürfen. Es ist zulässig, im Rahmen der Freiflächengestaltung der Gastronomieaußenterrasse diese Flächen mit Pflasterungen zu überbauen.
Im Süden des allgemeinen Wohngebietes im Baufeld 2 wird ein Leitungsrecht (EV) zugunsten des öffentlichen Stromversorgers festgesetzt. Dieses Leitungsrecht beinhaltet, dass diese Flächen jederzeit von den berechtigten Stromversorgern betreten werden dürfen und dort im Bedarfsfall, bei Reparatur- oder Erneuerungserfordernissen die Flächen aufgraben werden dürfen.
Im Norden des Baufeldes 2 des dortigen allgemeinen Wohngebietes wird ein Leitungsrecht für ein Gewässer (RV) zugunsten der Gemeinde Zingst und des Gewässer- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ festgesetzt, zur Ableitung des rückgestauten Niederschlagswassers durch einen Regenwasserkanal in den am westlichen Plangebietstrand verlaufenden Entwässerungsgraben. Dieses Leitungsrecht beinhaltet, dass diese Flächen jederzeit von den berechtigten des Gewässer- und Bodenverbandes betreten werden dürfen und dort im Bedarfsfall, bei Reparatur- und Erneuerungserfordernissen die Flächen aufgraben werden dürfen.
Im Südosten des allgemeinen Wohngebietes im Baufeld 3 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Wasser und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ festgesetzt. Der Verband hat das Recht im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte einen ausreichend dimensionierten Entwässerungsanlagen unter den in der Planung festgesetzten Grundstücksteilen anzulegen und zu betreiben.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Bauplanungen in den WA-Gebieten
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVG
Bei der Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 200 qm überbauter Grundfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbauart gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18/18 bzw. bei Obstbäumen 10/12 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die bei einer Bebauung des Baufeldes 3 erforderlichen Laubbauartpflanzungen können sowohl im WA-Gebiet des Baufeldes 3, als auch in der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche erfolgen.

2. Mindestdachneigung

Bei Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten wird für die Hauptdächer eine Dachneigung von mindestens 35° festgesetzt.
Untergeordnete Gebäude dürfen geringere Dachneigungen bzw. auch ein Flachdach erhalten.
Im Sondergebiet des Baufeldes 1 wird für das südöstliche Baufenster festgesetzt, dass dort ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit maximal 12° zulässig ist.
Hinweis: Für das nördliche Baufenster mit dem ehemaligen Bahnhofgebäude sind die Denkmalschutzbelange, auch bezüglich der vorhandenen Dachformen und -neigungen zu beachten, so dass es dort keinen Festsetzung zu Dachneigungen bedarf.

3. Dachmaterial und -farben

Für die Dächer der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten ist der Bau von Hartdächern und von Dächern mit weicher Bedachung zulässig. Bei dem Bau von Hartdächern ist für die Hauptdächer eine Pfannendachung in den Farben rot, braun oder anthrazit oder in Mischung aus diesen Farben zu verwenden.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Einzelbaumpflanzungen
An den acht Standorten mit einem Anpflanzgebot für Bäume im Teil A des Bebauungsplanes sind acht standortgerechte heimische Laubbäume derselben Art gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18/18 bzw. bei Obstbäumen 10/12 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig am selben Standort zu ersetzen.
Es ist zulässig, die Baumpflanzungen jeweils bis zu 3,0 m abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort umzusetzen.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 12 qm von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Verdichtung dauerhaft freizuhalten.
2. Einzelbaumerhaltung
An dem Standort mit einem Erhaltungsgebot für Bäume an der Nordwestseite des historischen Bahnhofgebäudes ist die dort vorhandene Eiche dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist die Eiche am selben Standort oder in max. 1,0 m Entfernung vom bisherigen Standort, durch einen Baum derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 18/20 zu ersetzen.
3. Flächenhafte Gehölzerhaltung
Im Baufeld 3 (WA-Gebiet) und in der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche sind die Bäume und Gehölze in den dort festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gleichzeitig zu ersetzen. Die abgängigen Sträucher dürfen auch durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubböhlern ersetzt werden, auch in Form von Hecken. Ersatzbäume sind in der Mindestpflanzqualität SU 16/18 und Ersatzsträucher 60-100 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen. Bei Ersatzbäumen ist es als Ausnahme zulässig, diese im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Baufeldes 3 zu pflanzen.
Im Bereich der in der Planzeichnung im Baufeld 3 festgesetzten flächenhaften Gehölzerhaltungsgebiete ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Terrassen untersagt.

Artenliste 1:

- Acer campestre (Feldahorn)
Malus pyraeaster (Wildbirne)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Wildapple)
Quercus petraea (Traubeneiche)

Hinweis:

- 1. Die 8 Baumpflanzungen gemäß der grünordnerischen Festsetzung III.1 sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen, die gemäß der gestalterischen Festsetzung II.1 erforderlich sind, zu realisieren.
2. Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Vermeidungsmaßnahmen verhindern ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG:
VM 1: Zur Vermeidung baubedingter Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln erfolgt die Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung nur außerhalb der Brutaison (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 31.07., bei Rodung von Gehölzen bis 30.06.)
VM 2: Bei Baumaßnahmen Baufeldfreimachung auf Brachflächen im Zeitraum August kann eine Vernichtung von Raupen des Nachtkerzenschwärmers nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist bei vorgesehenen Baumaßnahmen in diesem Zeitraum eine Kontrolle von Brachflächen auf das Vorhandensein möglicher Individuen des Nachtkerzenschwärmers vorzunehmen. Bei Funden von Raupen werden diese abgesammelt und auf gleiche Wirtspflanzen in nicht betroffene Bereiche umgesetzt.

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches"

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2012. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauVG am 05.10.2012 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG mit Schreiben vom 30.11.2012 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauVG ist am 22.11.2012 durchgeführt worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

4.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauVG mit Schreiben vom 30.11.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

5.) Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauVG zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

6.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2013 nach § 4 Abs. 2 BauVG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

7.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung, eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und einer schalltechnischen Untersuchung haben in der Zeit vom 24.10.2013 bis zum 05.12.2013 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 – 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 BauVG öffentlich ausliegen. 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 04.10.2013 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

8.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2015 geprüft. Das Zwischenergebnis ist mitgeteilt worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

9.) Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2015 einen teilweise veränderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauVG bestimmt und den Entwurf der teilweise veränderten Begründung gebilligt.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

10.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2015 nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauVG erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

11.) Der Entwurf des teilweise veränderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der teilweise veränderten Begründung, eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und einer schalltechnischen Untersuchung einschließlich ergänzender schalltechnischer Stellungnahme haben in der Zeit vom 22.04.2015 bis zum 29.05.2015 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, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauVG öffentlich ausliegen. 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 02.04.2015 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

12.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

13.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 am 13.11.2015 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:200 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neu Kalß, den 26.11.15

Bürgermeister

14.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 10.12.2015 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauVG als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 10.12.2015 gebilligt.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

15.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Zingst, den 15.12.2015

Bürgermeister

16.) Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.01.2016 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 Abs. 2 BauVG) und auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauVG) 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 08.01.2016 in Kraft getreten.
Zingst, den 15.12.2015

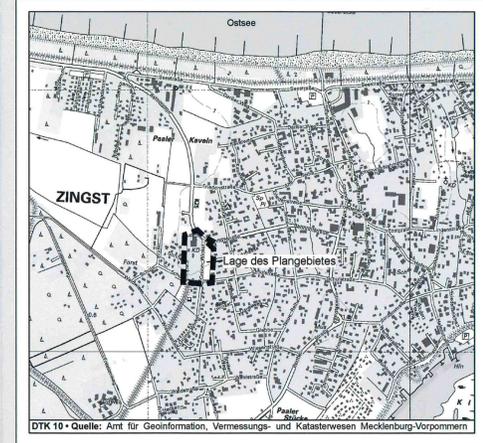
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334);
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777);
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V S. 30, 36).

Zeichenerklärung zu Teil A

Zeichenerklärung zu Teil A
Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauVG, § 4 BauVVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauVG, § 11 BauVVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauVG)
Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl hier: 0,35 (§ 9 (1) Nr. 1 BauVG, § 18 BauVVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 2 Geschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauVG, § 16 BauVVO)
Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 67 Abs. 2 der LBAO M-V vom 18.08.2006 anzuwenden.
Bauweisen, Baugrenzen
- Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauVG, § 23 BauVVO)
- offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauVG, § 22 BauVVO)
Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauVG)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauVG)
- Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
- Bereich für Fußgänger und Fahrradfahrer (Behaltbarkeit für Mülltrennung und Feuerweh)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- hier: Ein- und Ausfahrt
- hier: Ein- und Ausfahrt
- hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen (weiterhin als Bahnhöfe gewidmet) (§ 9 (6) BauVG)
Grünflächen
- private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauVG)
- Zweckgebot für Hausgärten
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauVG)
- hier: Entwässerungsgraben
- hier: Regenrückhaltebecken
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
- Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr. 26 BauVG)
Umgrenzung von Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 26 BauVG)
Erhaltungsgebot für Sträucher
Erhaltungsgebot für Bäume
Regelungen für Stadterhaltung und für Denkmalschutz
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauVG)
Sonstige Planzeichnungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Fläche für Gastronomieaußenterrasse
- Umgrenzung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier: Kellergeschoss
- Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauVG)
- hier: Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger
- hier: Leitungsrecht zugunsten Telekom
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24) hier: passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Zweckbestimmung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 16 (5) BauVVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Zingst Nr. 19 (§ 9 (7) BauVG)
Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene Bäume mit Angabe von Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser
- abgängiger Baum
- vorhandenes Gebäude (gemäß Vermessungsgrundlage)
- Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten
- Entwässerungsgraben
- Grabenbeziehung
- Flurstücksbezeichnung in der Flur 8 der Gemarkung Zingst
- Höhenangaben im System DHN 92
- eingemessener Zaun
- Nummerierung der Baufelder hier: Baufeld 2
- Triangulationer Punkt / Lagefestpunkt
Nachrichtliche Darstellungen
- Bäume gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt
- Hinweis: gemäß B-Plan-Festsetzungen zu errichtende Bäume sind zumzeit ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V geschützt
- Abstandsline von 30 m zum Waldrand von Bebauung freizuhalten Fläche (§ 20 (1a) BauVVO)
- Wald (außerhalb des B-Planungsbereiches)
- zukünftig entfallendes Gebäude
- Von Sichtbehindern, parkenden Kraftfahrzeugen und sich hinter dem Bewuchs freizuhalten Fläche zwischen 0,80 m und 2,30 m Höhe



Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches"
Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: November 2015
Projekt Nr.: 2 493
Maßstab: 1 : 500
Bearb.: 19.11.2015
Gemeinde Ostseeheilbad Zingst • Hanshägerstraße 1 • 18374 Zingst
Bew. Architektur- und Ingenieurbüro GmbH • 19243 Wittenburg
Plan: 040-298 120 99-0 Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
22765 Hamburg Fax: 040-298 120 99-40 Mail: plankontor-hamburg@v-online.de
Präsidentenstraße 21 Tel: 03391-458100
18116 Neuruppin Fax: 03391-458108 Mail: plankontor-neuruppin@v-online.de