

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

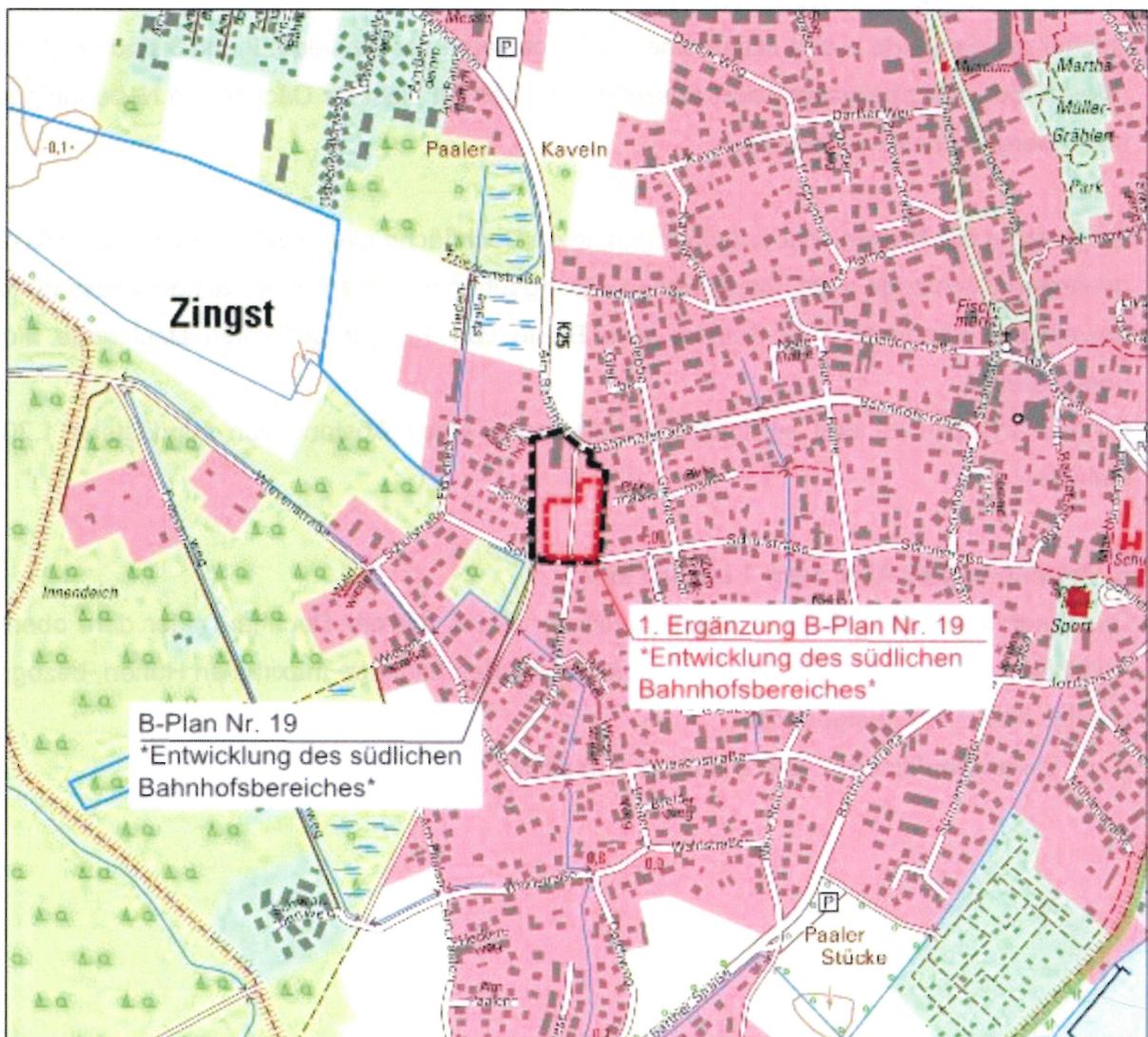
Landkreis Vorpommern – Rügen



über die

## 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 \*Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches\* Teil B: textliche Festsetzungen

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20.04.2023 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) erlassen:  
Es gilt die BauNVO 2017.



Übersicht (Quelle: Gaia-MV 08.03.2022); bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH, Stand 22.03.2023

## Text (Teil B)

Gegenstand der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 sind ausschließlich die im Folgenden dargestellten Festsetzungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben weiterhin bestehen und von der Ergänzung unberührt.

### I. Städtebauliche Festsetzungen

#### 3.5 Festsetzung der GFZ § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird für die Baufelder 2 und 3 auf maximal 0,50 festgesetzt. Bei der Ermittlung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### II. Gestalterische Festsetzungen

#### 4. Dachformen/ Dachgauben

Dächer der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten der Baufelder 2 und 3 sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten.

Die Summe der Breiten aller auf einer geeigneten Dachfläche eingebauten Gauben darf  $\frac{3}{4}$  der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von  $\frac{1}{5}$  der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Gauben müssen zu den seitlichen Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1,20m einhalten.

#### 5. Traufhöhe § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Als maximale Traufhöhe werden folgende maximalen Höhen, bezogen auf das Maß NHN, festgesetzt:

- In den Baufeldern 2 und 3 (WA): 5,2 m NHN

## Verfahrensvermerke

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.08.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.09.2021 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 20.08.2021 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

3.) Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

4.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung und des Ursprungsbebauungsplanes haben in der Zeit vom 15.11.2022 bis einschließlich zum 14.12.2022 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 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 07.11.2022 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

6.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7.) Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.04.2023 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 20.04.2023 gebilligt.

9.) Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 24.04.2023



Bürgermeister

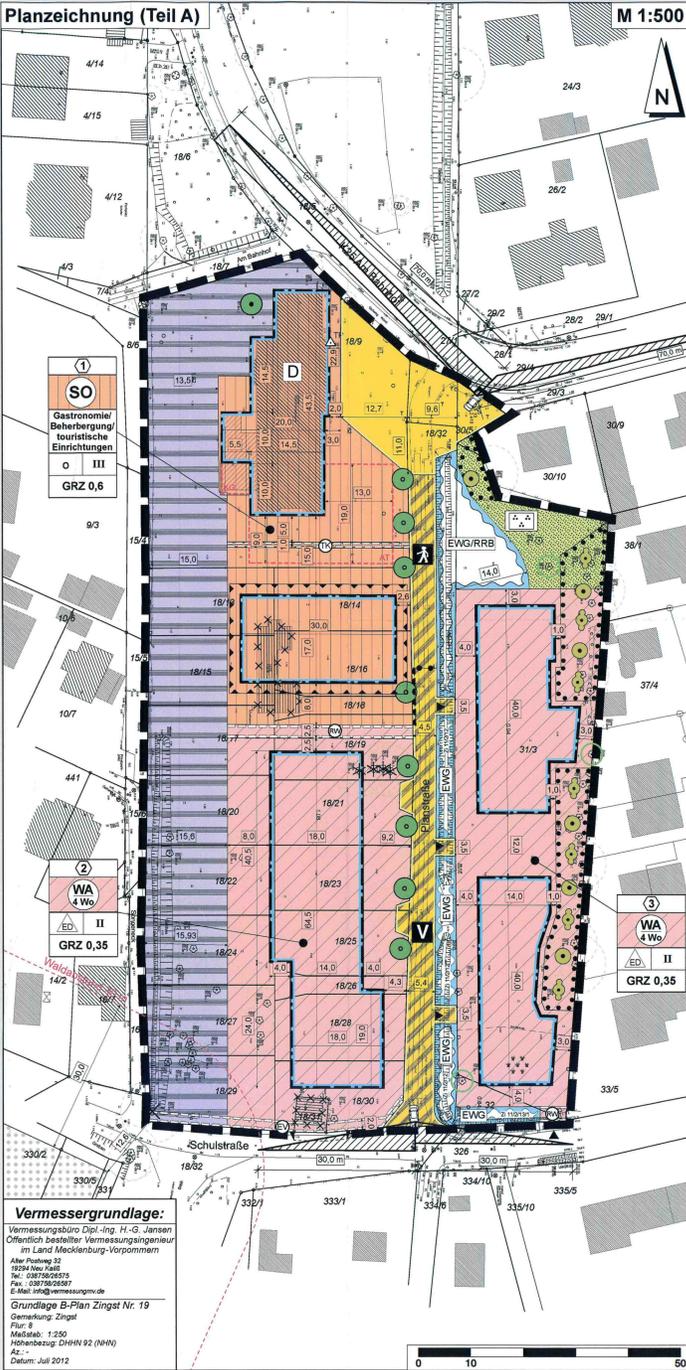
10.) Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.06.2023 im „Zingster Strandboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 05.06.2023 in Kraft getreten.

Zingst, den 06.06.2023



Bürgermeister

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
2. Nutzungsausschlüsse in den Allgemeinen Wohngebieten
3. Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
5. Anschluss WA-Gebiet im Baufeld 3 an die Verkehrsflächen

- 9. Bahnhöfe, Zwischennutzung
10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
II. Gestalterische Festsetzungen
1. Bauplanungen in den WA-Gebieten
2. Mindestdachneigung
3. Dachmaterial und -farben
III. Grünordnerische Festsetzungen
1. Einzelbaumpflanzungen
2. Einzelbaumhaltung
3. Flächenhafte Gehölzerhaltung

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.
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.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.11.2012 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert.

13.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 am ... wird als richtig dargestellt.
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 BauGB als Satzung beschlossen.
15.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
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 bekannt gemacht worden.

Zeichenerklärung zu Teil A Festsetzungen

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (General residential, Special residential, etc.) and Festsetzungen (Regulations for building height, setbacks, etc.).

Table with 2 columns: Umgrünung von Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; and Sonstige Planzeichnungen (Planting of trees, etc.).

Table with 2 columns: Artenliste 1 (Acer campestre, Malus sylvestris, Sorbus, etc.) and Artenliste 2 (Carpinus betulus, Malus sylvestris, Sorbus, etc.).

11.) Der Entwurf des teilweise veränderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf 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 ...

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