

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 "Südliche Dünenstraße / Rämél" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 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 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2014 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 "Südliche Dünenstraße / Rämél", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Grundflächenzahl: Überschreitung nach §19(4) BauNVO
a) Die zulässig Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.
b) In den Bauzonen 3 und 4b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.
1.1.2 Bezugspunkt Firsthöhe
Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.
1.1.3 Höhenlage Erdgeschoss
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)
1.2.1 abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Länge errichtet werden.
- a) 16 m Länge
1.2.2 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 4a, b von mindestens 3m einhalten.

1.3 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.
1.4 Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)
1.4.1 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 Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
1.4.2 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.
1.4.3 Bauweise
Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

1.5 Grünordnungsmaßnahmen
1.5.1 Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebiete (§9(1) Nr. 25 BauGB)
Die 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 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom 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-, Waln- 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 lebendem Material als Laubgehölzhecken 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 Bodenkmalver (DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 Untfr. S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege 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 Bodenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodenkmalpflege 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:
- Dünenstraße 2 Wohnhaus
- Dünenstraße 19 Wohnhaus und Nebengebäude
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 Heckbestandes),
- 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 Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfall- und -pflgearbeiten 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 Enttarnung 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 Alllasten
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigtem Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Ländereisenabfall (LAGA) zu untersuchen, über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

III.6 Bundeswasserstraßen / 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 Schifffahrer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'MASS DER BAULICHEN NUTZUNG', 'BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN', and 'VERKEHRSLÄCHEN'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'STRAßENVERKEHRSLÄCHEN', 'VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG', and 'HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'GRÜNFLÄCHEN', 'STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ', and 'PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATUREN UND LANDSCHAFT'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN', 'SONSTIGE PLANZEICHEN', and 'UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'ERHALTUNG BÄUME', 'MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN', and 'UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS' and 'ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'ERHALTUNG BÄUME', 'MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN', and 'UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS' and 'ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'ERHALTUNG BÄUME', 'MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN', and 'UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS' and 'ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG'.

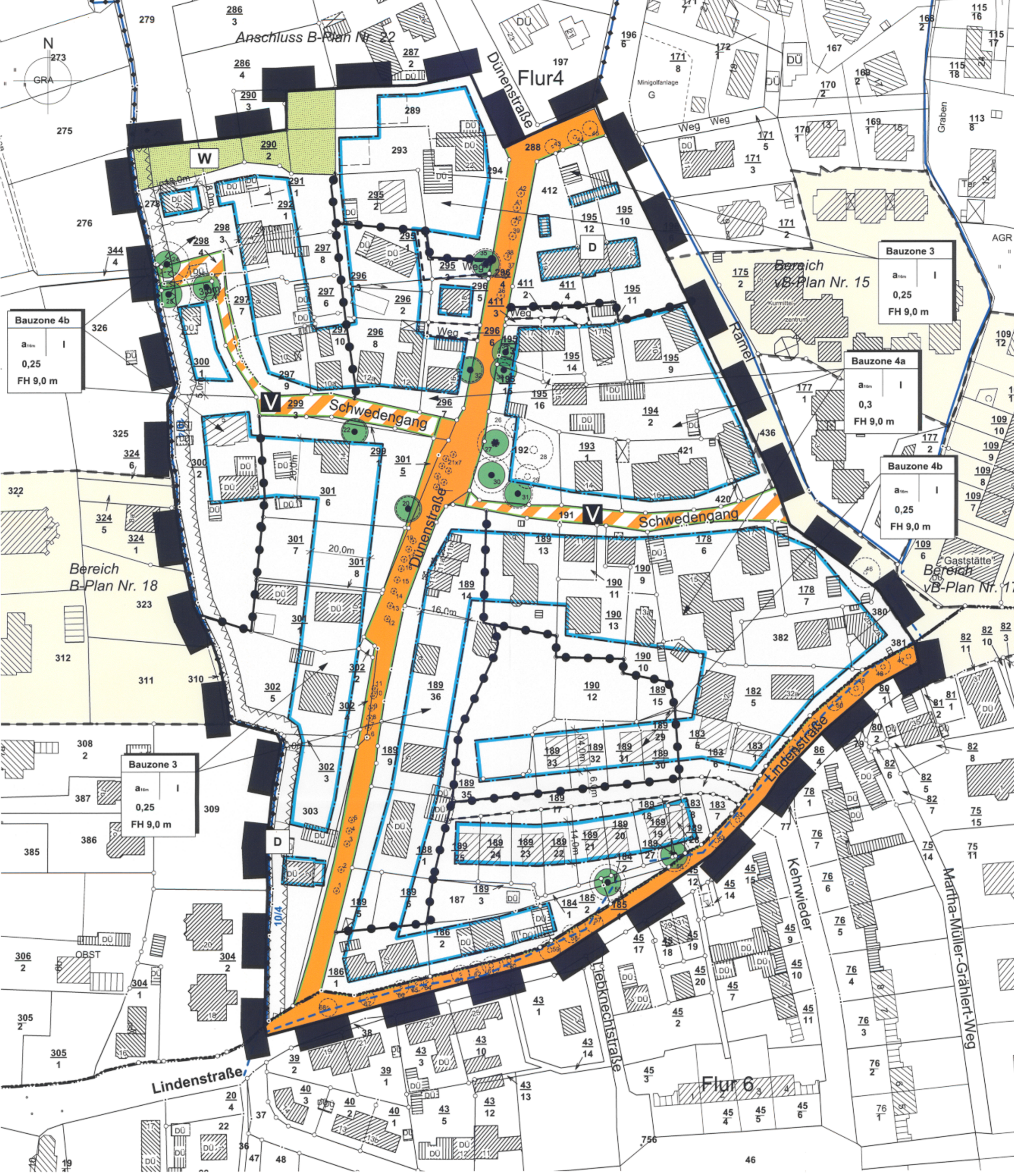
Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'ERHALTUNG BÄUME', 'MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN', and 'UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS' and 'ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'ERHALTUNG BÄUME', 'MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN', and 'UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND'.

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes items like 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS' and 'ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG'.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 12.09.2012, die hinsichtlich der Straßengestaltung sowie des Gebäudebestands ergänzt wurde und zum Stand 14.05.2014 für den Geltungsbereich aktualisiert wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2013 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Zingster Strandboten" bekanntgemacht.

Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 19.09.2013 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

3.) 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 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

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

Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

5.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung 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, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

6.) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

7.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 15.05.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lageringehaltung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:1250 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz, den 22.05.2014 Siegel Obvl/Dipl.-Ing. Ulrich Zeh

8.) Der Bebauungsplan Nr. 23 "Südliche Dünenstraße / Rämél" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 10.04.2014 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 10.04.2014 gebilligt.

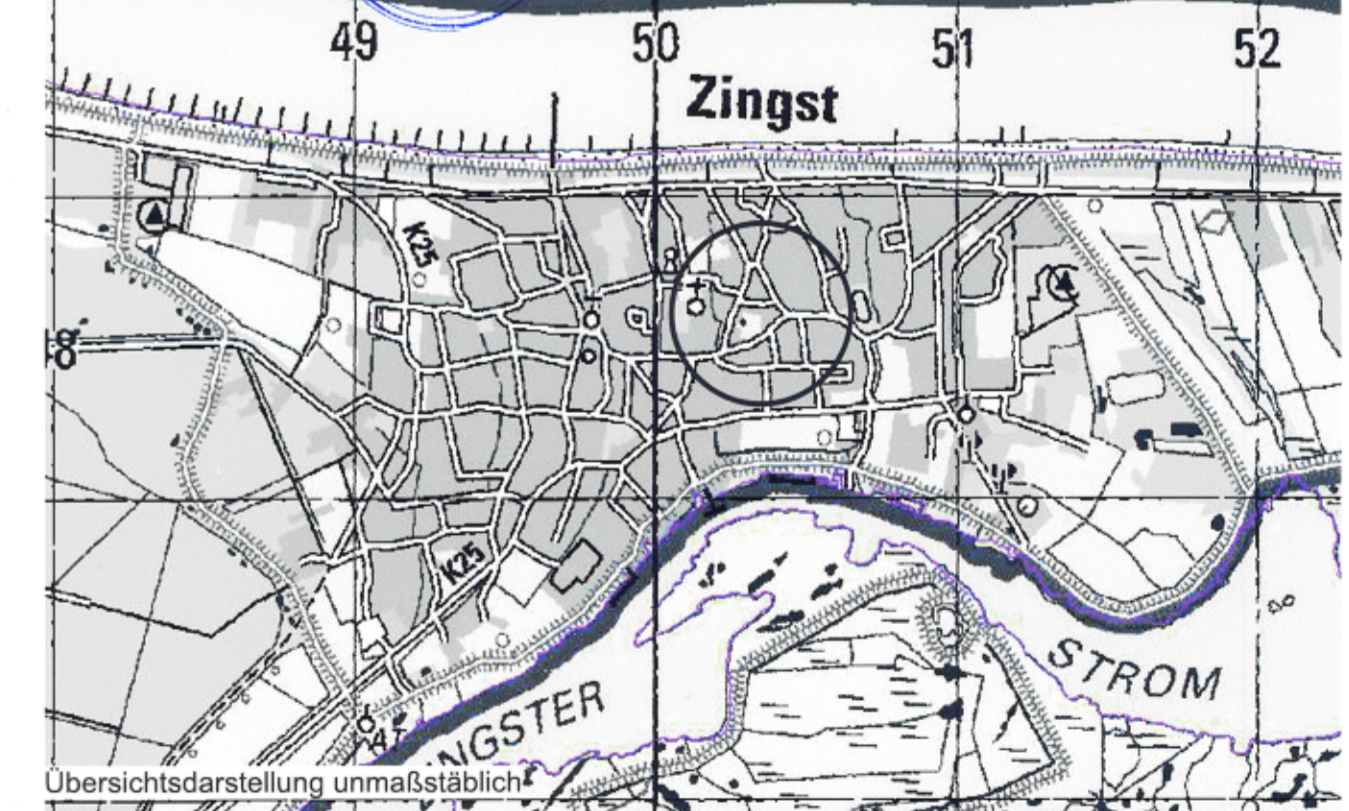
Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

9.) Der Bebauungsplan Nr. 23 "Südliche Dünenstraße / Rämél" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Zingst, den 23.05.2014 Siegel Bürgermeister

10.) Die Ausfertigung des Bebauungsplan Nr. 23 "Südliche Dünenstraße / Rämél" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht 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 20.05.2014 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. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Südliche Dünenstraße / Rämél" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht ist mit Ablauf des 30.05.2014 in Kraft getreten.

Zingst, den 03.06.2014 Siegel Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 16439 Stralsund

Ostseeheilbad Zingst
einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht
Nr. 23
"Südliche Dünenstraße / Rämél"
Satzungsfassung