

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)**  
 1.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach §19(4) BauNVO  
 a) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise nicht über die zulässige Grundfläche überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.  
 b) In Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3, in Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 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 teilweise siegelte 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 Gebäudelänge errichtet werden. a) 12 m Länge a) 14 m Länge a) 18 m Länge  
 1.2.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern  
 In Bauzone 5b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird.  
 In Bauzone 6b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird und der First parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ausgebildet wird.  
**1.2.3) 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(7) LBAuO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3m einhalten.  
 Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärts die Festlegung in § 23(5) BauNVO hinaus mit unterirdischen Baulteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.2b BauGB.  
**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 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert 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 Planz- / Erhaltungsgebote (§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.

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

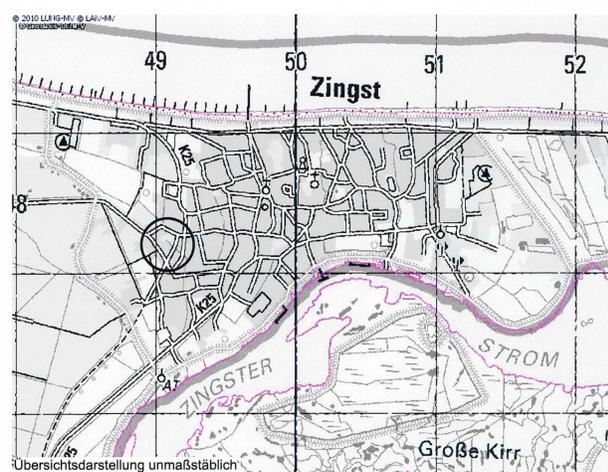


# PLANZEICHNERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §16 BAUVVO)**
  - 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZHL. ZAHL DER VOLLGESchosSE ALS HÖCHSTMAß
  - 02.07.01 III BAUGRENZE
  - 02.08.01 FH 9,0 m FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMAß
  - 01.05.00 2Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN, hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUVVO)**
  - 03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (Tabelle Festz. I.2.1)
  - 03.05.00 I BAUGRENZE
  - 03.01.01 E NUR EINZELHÄUSER
  - 03.01.04 E NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR (§9 ABS. 6 BAUGB)**
  - 05.02.01 I BAHNANLAGEN
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
  - 06.01.00 I STRASSENVERKEHRSLÄCHEN öffentlich
  - 06.02.00 I STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - 06.03.00 I VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentlich VERKEHRSDIENLICHER BEREICH
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)**
  - I HAUPTABWASSERLEITUNG hier: Graben oberirdisch / unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**
  - 09.01.02 I GRÜNFLÄCHE: hier: Wiese / Weide
- LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BAUGB)**
  - I Wald mit 30m Waldabstand
- 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)
  - I ERHALTUNG BÄUME
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.05.00 I MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
  - 15.08.00 I UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB) hier: Grabenschutzstreifen
  - 15.13.00 I GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.14.00 I ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

# SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.  
 Auf Grund § 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748, sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2015 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



rath hertert fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

# Ostseeheilbad Zingst einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße" Satzungsfassung

Fassung vom 17.09.2013, Stand vom 15.05.2015 Maßstab 1:1.000

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2013 ortsüblich durch Veröffentlichung im Zingster Strandboten bekannt gemacht.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Die von der Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG mit Schreiben vom 04.11.2013 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2013 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 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- 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 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- 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 18.11.2013 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 16:00 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen 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 01.11.2014 ortsüblich im "Zingster Strandboten" bekannt gemacht worden.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2014 einen teilweise veränderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), zur erneuten öffentlichen Auslegung (Teiloffenlage) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt und den Entwurf der teilweise veränderten Begründung gebilligt.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.2014 nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- 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 haben in der Zeit vom 09.01.2015 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 16:00 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen 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 07.11.2014 ortsüblich im "Zingster Strandboten" bekannt gemacht worden.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die hierübergebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Zingst, den 05.10.2015 Siegel Bürgermeister
- Die katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 26.02.2015 wird folgend dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der gezeigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur bei der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus der ursprünglichen Maßstab 1:1.250 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Ribnitz-Damgarten, den 23.9.2015 Siegel ObvL
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.09.2015 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 17.09.2015 gebilligt.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
 Zingst, den 25.09.2015 Siegel Bürgermeister
- Die Satzung 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 04.10.2015 im "Zingster Strandboten" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.11.2014 ortsüblich im "Zingster Strandboten" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 04.10.2015 in Kraft getreten.  
 Zingst, den 05.10.2015 Siegel Bürgermeister