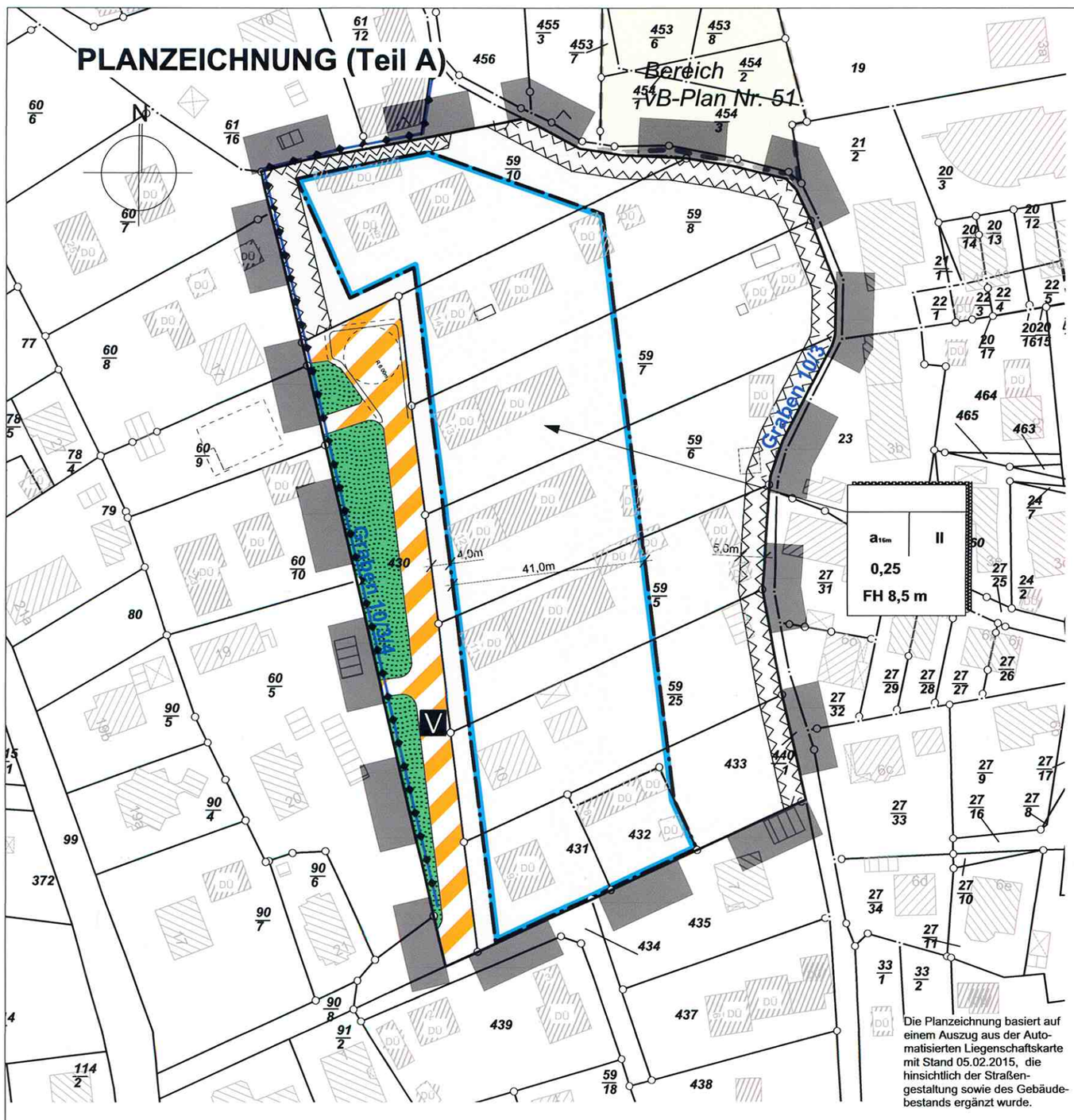
PLANZEICHNUNG (Teil A)



Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 05.02.2015, die hinsichtlich der Straßengestaltung sowie des Gebäudebestands ergänzt wurde.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

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

02.05.00	0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.01	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.08.01	FH 8,5 m	FIRSTHÖHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textl. Fests. I.1.2)

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

03.01.00	a16	ABWEICHENDE BAUWEISE (Textl. Fests. I.2.1)
03.05.00		BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.03.00
06.02.00 — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (öffentlich) mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
hier: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (V)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

HAUPTABWASSERLEITUNG
hier: Graben oberirdisch / unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.01.02 — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE:
hier: Straßenbegleitgrün

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.08.00 — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)
hier: Grabenschutzstreifen

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2014 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 06.10.2014 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

3.) Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „östliche Rosenberg-Siedlung", 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 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

4.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2014 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

5.) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „östliche Rosenberg-Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2014 bis zum 28.11.2014 während folgender Zeiten
- montags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
- dienstags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
- mittwochs 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
- donnerstags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
- freitags 8:00 bis 12:00 Uhr

in der Gemeindeverwaltung Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 02.10.2014 ortsüblich im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht worden.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

6.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

7.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 05.02.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung 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 26.2.15 Siegel ÖbVI Zeh

8.) Der Bebauungsplan Nr. 27 „östliche Rosenberg-Siedlung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 05.02.2015 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 05.02.2015 gebilligt.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

9.) Der Bebauungsplan Nr. 27 „östliche Rosenberg-Siedlung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 02.03.2015 Siegel Bürgermeister

10.) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „östliche Rosenberg-Siedlung 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 06.03.2015 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 06.03.2015 in Kraft getreten.

Zingst, den 09.03.2015 Siegel Bürgermeister

TEXTLICHE FESTETZUNGEN (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

I.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) Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Eine weitere Überschreitung auch mit teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.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).

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

a16 = abweichende Bauweise

Gebäude sind mit Grenzabstand zu den seitlichen, rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenzen als Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16 m zu errichten.

I.2.2) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO

Nebengebäude mit einer Gebäudegrundfläche von über 15 qm sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichend hiervon kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit nicht überdachten Stellplätzen zugelassen werden, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2m einhalten.

Nebengebäude mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu 15 qm müssen einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2m einhalten.

I.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.

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

I.4.1) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 32 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird.

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

II.1) Dachgestaltung

Geneigte Dächer mit mehr als 42 Grad Neigung sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen; 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

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Hohe von 1,8 m,- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

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

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 Denkmalpflege 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) 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.3) 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: Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes 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.

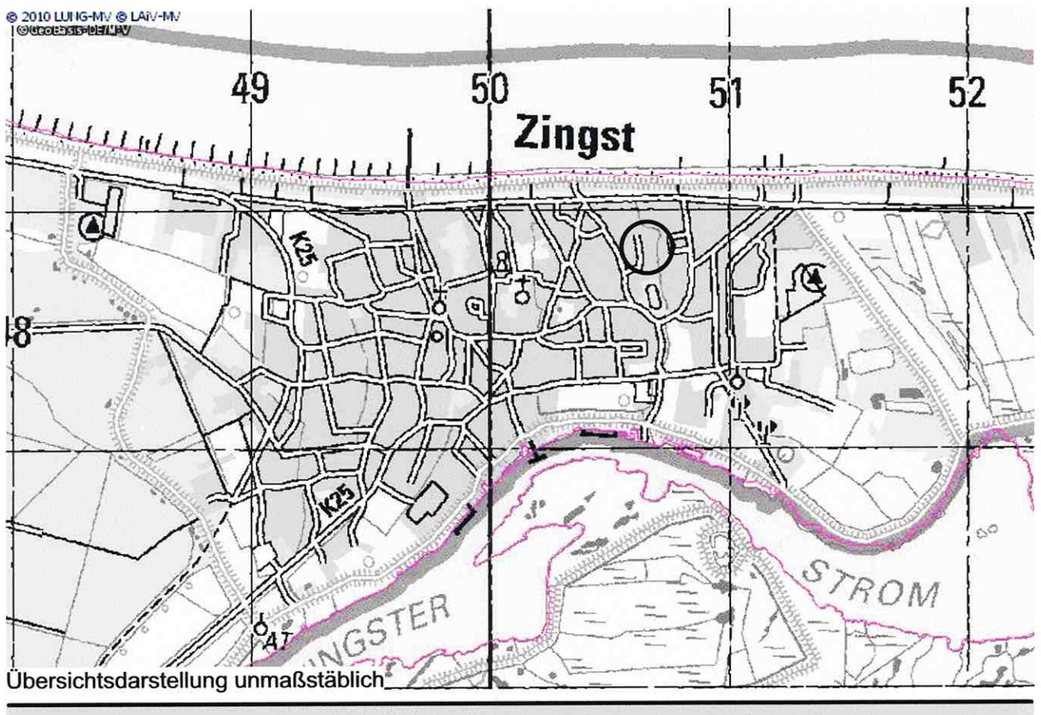
III.4) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler 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 Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "östliche Rosenberg-Siedlung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 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 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.02.2015 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "östliche Rosenberg-Siedlung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsdarstellung unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
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. 27

"Östliche Rosenberg-Siedlung"

Satzungsfassung

Fassung vom 17.07.2014, Stand vom 12.01.2015 Maßstab 1:1.000