

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (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 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 0,4 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,2,

- um 50% bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,3 oder höher.

zulässig. Eine weitere Überschreitung auch mit teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

I.1.2) Höhenlage Erdgeschoss

In Bauzone 6a: Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (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 i.V.m. § 31 BauGB)

a16 = abweichende Bauweise

Gebäude sind mit Grenzabstand zu den seitlichen, rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenzen als Einzelhäuser bis zu einer Länge von 16 m zu errichten. Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig, sofern je Doppelhaushälfte nur maximal 1 Wohneinheit errichtet wird.

I.2.2) Baugrenze (§23 (3, 5) BauNVO

Nebengebäude mit einer Gebäudegrundfläche von über 10 qm sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.2.3) Von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen (§9(1) Nr.10 BauGB)

In den Flächen, die als von Bebauung frei zu haltend gekennzeichnet sind (Planzeichen 15.08.00), sind Nebengebäude sowie Stellplätze und Terrassen unzulässig.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen 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) GRZ

In Bauzone 6b kann für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,3 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche der Anlage (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.4.2) Firsthöhe

In Bauzone 6b kann für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen Firsthöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern die vorhandene Firsthöhe der Anlage durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.4.3) Zahl der Vollgeschosse

In Bauzone 6a kann für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.5) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)

GfLR: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen.

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 Höhe 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 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 Denkmalspflege 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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

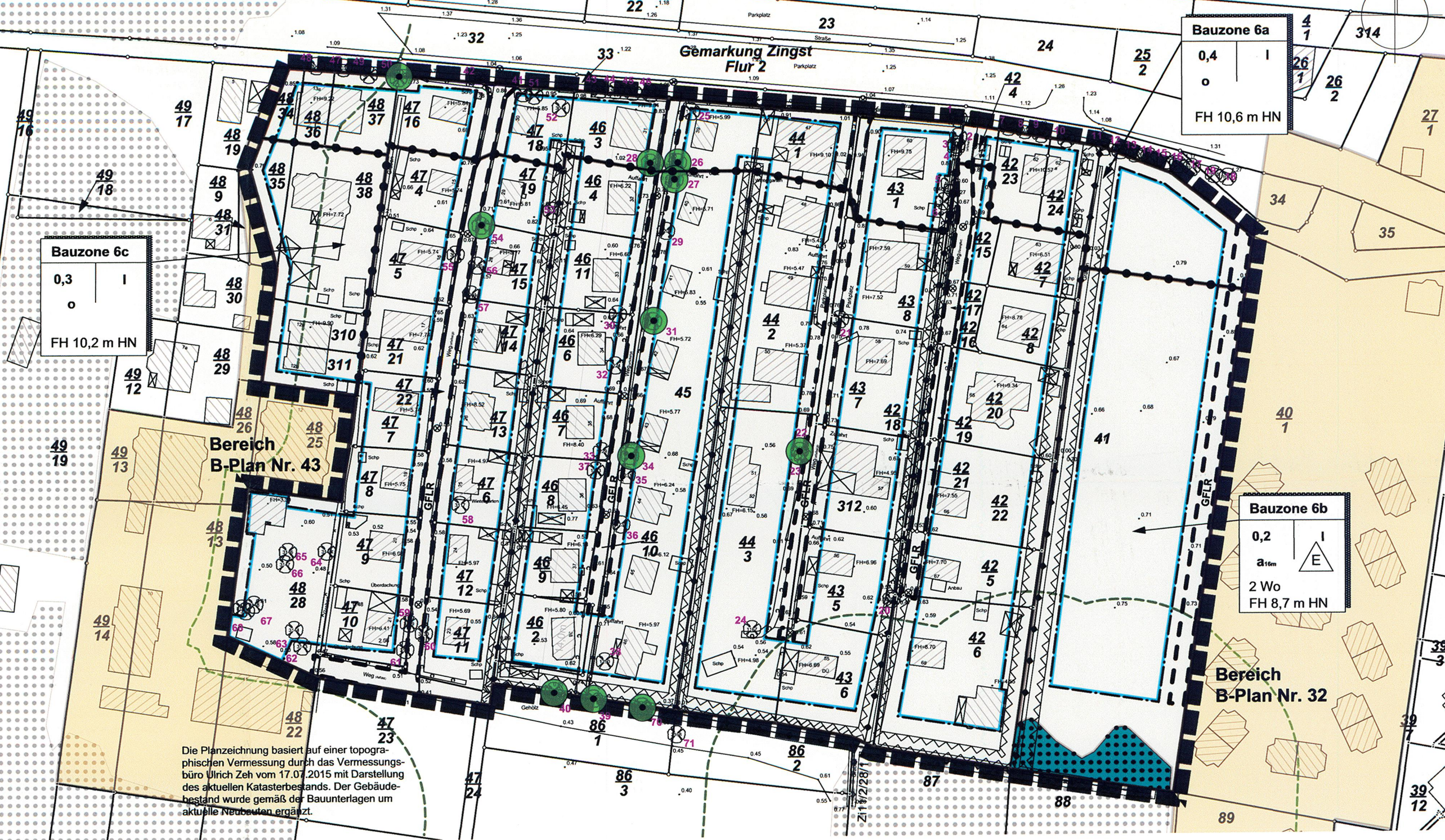
III.2) Gemeindliche Satzungen

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)

PLANZEICHNUNG (Teil A)



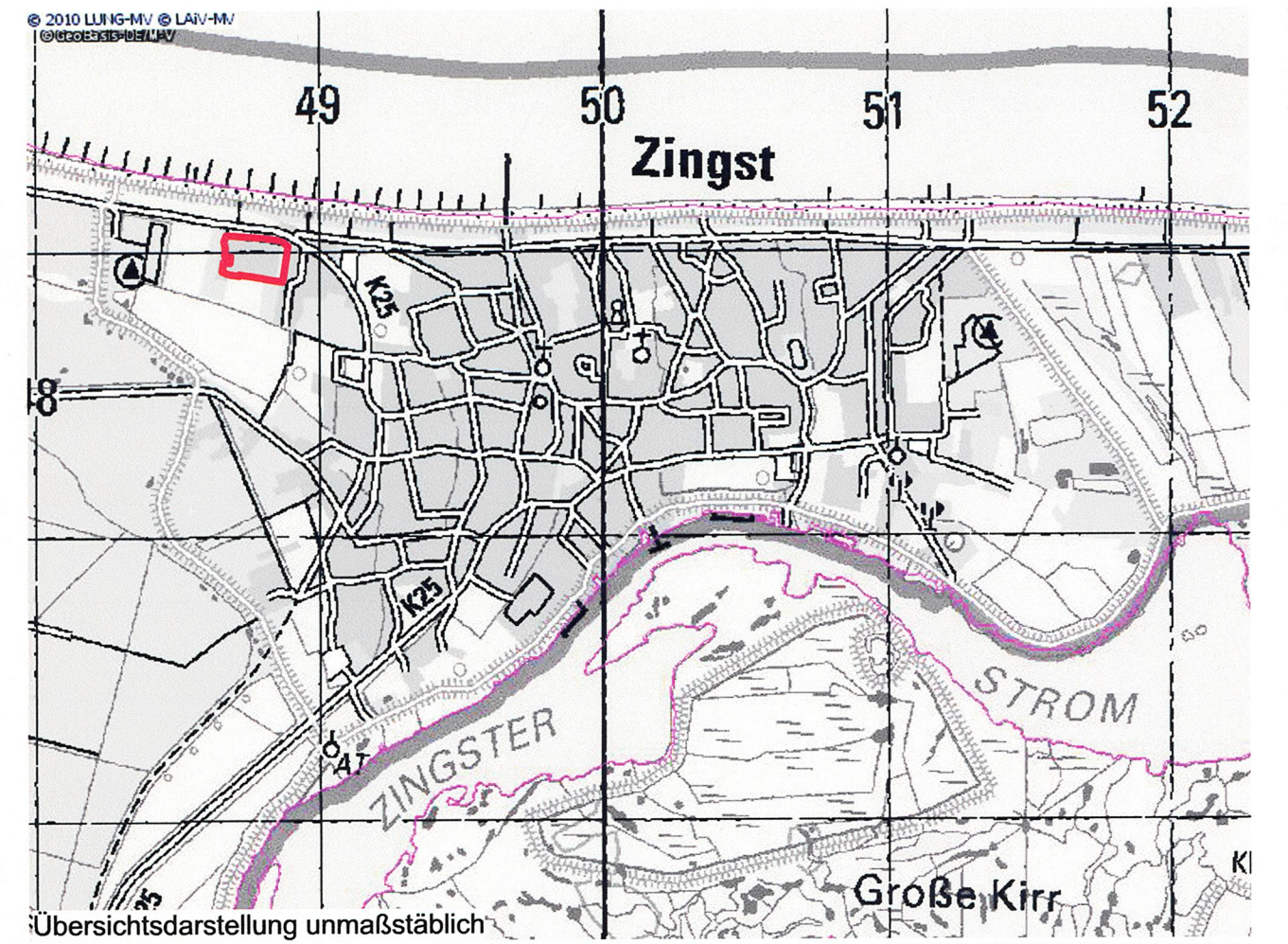
PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)		13. 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)
02.05.00	0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ZAH. DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.07.01	I	FIRSTHÖHE als Höchstmaß in HN
02.08.01	FH 8,0 m HN	ANZAHL DER WOHNHEI TEN JE WOHNGEBÄUDE
01.05.01	2 Wo	
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)		15. SONSTIGE PLANZEICHEN
03.01.00	OFFENE BAUWEISE	ERHALTUNG BÄUME
03.01.01	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
03.03.00	ABWEICHENDE BAUWEISE	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
03.05.00	BAUGRENZE	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI- HALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB) hier: Grabenschutzstreifen
		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
		ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
	HAUPTABWASSERLEITUNG hier: Graben oberirdisch / unterirdisch	
12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		
	Wald mit	
	30m Waldabstand	
	Wald außerhalb des Geltungsbereichs	

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 "Am alten Bahndamm - ehemaliges Urauberdorf West" 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2017 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 "Am alten Bahndamm - ehemaliges Urauberdorf West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt 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. 28

"Am alten Bahndamm – ehemaliges Urauberdorf West"

Satzungsfassung

Fassung vom 10.08.2015, Stand vom 25.10.2017

Maßstab 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.06.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2015 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 26.08.2015 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 04.12.2015.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

4.) Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2017 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 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

5.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.02.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

6.) 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 14.02.2017 bis zum 20.03.2017 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.02.2017 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

7.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2017 geprüft. Das Zwischenergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

8.) Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2017 einen teilweise veränderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den teilweise veränderten Entwurf der Begründung gebilligt.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

9.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.2017 nach § 4a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

10.) Der Entwurf des teilweise veränderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den teilweise veränderten Entwurf der Begründung und der Nachweis über Gewässerfunktionen haben in der Zeit vom 18.07.2017 bis zum 17.08.2017 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 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.07.2017 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister

11.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 14.12.2017 Siegel Bürgermeister