

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Bauzone 2a
a_{max} 0,35
FH 12,5 m HN

Bauzone 2a
a_{max} 0,35
FH 12,5 m HN

Bauzone 4a
a_{max} 0,3
FH 12,0 m HN

Bauzone 4b
a_{max} 0,3
FH 10,0 m HN

Bauzone 5b
a_{max} 0,2
2Wo
FH 9,0 m HN



PLANZEICHNERKLÄRUNG gemäß PlanZV

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

- 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.01 III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
02.08.01 FH 10,0 m HN FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMAß, IN METERN HN76
2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHLE DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUWERK (§9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

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

- 03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE (Textl. Festz. 1.2.1) BAUGRENZE
03.05.00

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

- 06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
06.02.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICH

8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BAUGB)

- HAUPTABWASSERLEITUNG
hier: Graben oberirdisch / unterirdisch

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§9 ABS. 6 BAUGB)

- 10.02.00 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ hier: Deichschutzstreifen

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 UND ABS. 6 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)

13.03.00 ERHALTUNG BÄUME

- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 ABS. 6 BAUGB), hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§29 NatSchG M-V)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFLR1; Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (§9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB) hier: Grabenschutzstreifen
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 ABS. 7 BAUGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS BAULICHER NUTZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 07.08.2015 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

Zingst, den 28.11.2016 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 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.02.2016 bis zum 24.03.2016 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 05.02.2016.

Zingst, den 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

4.) Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2016 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 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

5.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.05.2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, den 28.11.2016 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 24.05.2016 bis zum 01.07.2016 während folgender Zeiten

- montags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 18:00 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 18:00 Uhr
- donnerstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 18:00 Uhr
- freitags 8:00 Uhr 12:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgeschrieben abzugeben. Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.05.2016 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

Zingst, den 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

7.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

8.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 am 16.09.2015 wird als richtig dargestellt. 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 den ursprünglichen Maßstäben 1:1250 und 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zingst, den 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

9.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 24.11.2016 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 24.11.2016 gebilligt.

Zingst, den 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

10.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.

Zingst, den 28.11.2016 Siegel Bürgermeister

11.) 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 02.12.2016 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 (§ 25 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 02.12.2016 in Kraft getreten.

Zingst, den 06.12.2016 Siegel Bürgermeister

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 "Östliche Seestraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach § 86 der LBO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.2016 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 "Östliche Seestraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

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 zulässige 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, - bis zu einer GRZ von 0,5 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,3, - bis zu einer GRZ von 0,6 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,35, zulässig. Eine weitere Überschreitung auch mit teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
I.1.2) Höhenlage Erdgeschoss
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) liegen. Abweichend von Satz 1 ist eine Höhenlage bis maximal 1,0 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, wenn unter dem Erdgeschoss eine Tiefgarage / ein abgetrenntes Garageschoss ohne Aufenthaltsräume angeordnet ist.
I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)
I.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 / a25 25 m Länge
I.2.2) Einzelhäuser (§ 22(2) BauNVO i.V.m. § 31 BauGB)
Für Bereiche mit Festsetzung E Entgegen I.2.1 sind nur Einzelhäuser mit den genannten Gebäudelängen zulässig. Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, sofern je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit errichtet wird.
I.2.3) Baugrenze (§ 23(3), 5) BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude einschließlich oberirdischer Garagen sowie Carports (überdachten Stellplätze) oder bauliche Anlagen, die nach § 8(6,7) LBO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3m einhalten. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich nicht überdachter Stellplätze sowie unterirdische Bauteile sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 25b BauGB sowie von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen nach I.2.4.
Abweichend hiervon ist im Bereich des Deichschutzstreifens (Planzeichen 10.02.00) entlang der Seestraße eine Überschreitung der Baugrenze nur mit Nebenanlagen, die keine Gebäude / Überbauung darstellen, zulässig.
I.2.4) 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)
Grundstückszufahren 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
a) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(5) BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausnahmsweise Änderungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden zugelassen werden. Erweiterungen sowie Erneuerungen sind hiervon ausgenommen.
b) maximal zulässige Firsthöhe (§ 16(6) BauNVO)
Für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern die bisherige Firsthöhe des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.
c) First 61/12 (§ 31(1) BauGB)
Für First 61/12 kann für Änderungen von vorhandenen Gebäuden ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 sowie eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge bis 50 m zugelassen werden. Nutzungsänderungen, Erweiterungen sowie Erneuerungen sind hiervon ausgenommen.

I.5) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
GFLR1: 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. § 6 LBO M-V)

II.1) Dachgestaltung
Dächer von Hauptanlagen mit mehr als einem Vollgeschoss müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad erhalten. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden und Anbauten. Geneigte Dächer mit mehr als 42 Grad Neigung sind als Sattel-, Walml- 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 beplanten 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 sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

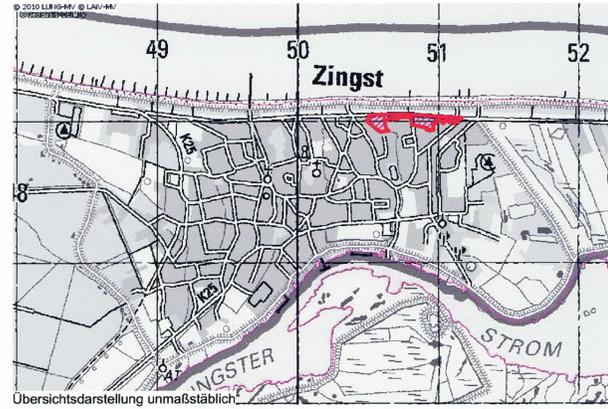
III.2) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz)
- Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 14. März 1996)

III.3) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V)
Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7(3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

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 Abruch vorhandener Gebäude, darüber auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Vorschriften berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG 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 Teilhabensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abruch 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) Altlasten
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler 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.

III.6) Niederschlagswasserentsorgung
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabenetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Reckens-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schlossenen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



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. 29
"Östliche Seestraße"
Satzungsfassung
Maßstab 1:1.000