

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen
I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO
Abweichend von § 4 Abs.2, 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs.5, 6, 9 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (vgl. § 13a BauNVO).
Ausnahme: Ausnahmeweise können entgegen Satz 2 zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² („Zingster Strandläden“),
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-,
Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als
Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel").
I.2) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die
Immissionsbelastungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume,
Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
1. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegel- bereiche III
und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das
Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ergibt sich dabei aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt 1: R'w,ges = La KRaumart
Dabei ist
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Blatt 2. Dieser ist anzusetzen mit:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
III	65
IV	70
V	75

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei
geschlossener Bebauung um 10 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile
schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden, dass geringere Maßgebliche
Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der
Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.
II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise
II.1) Hochwasserrisiko (§ 73 Abs.1 Satz 1 WHG)
Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW
„Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein
Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.
II.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 (2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für
Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von
notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge)
II.3) Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen
Versorgungsbereiches Zingst“ außer Kraft.
II.4) DIN-Vorschriften
Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei
der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
II.5) Höhenfestpunkte
Im Planbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagnennetzes des Landes MV.
Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen
Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.
II.6) Schallschutz
In den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, Schlafräume vorzugsweise durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf der
straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungseinrichtungen zur Minderung der Immissionsbelastung
vorzusehen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) vorzugsweise auf der lärmabgewandten
Seite der Gebäude einzurichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2020. Der
Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2020 ortsüblich durch
Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
- 2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit
Schreiben vom 03.03.2020 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche
Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 11.08.2020 bis einschließlich zum 10.09.2020
durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“
am 03.08.2020.
- 4.) Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2021 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.
- 5.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit
Schreiben vom 26.02.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
worden.
- 6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den
textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung und den verwendeten
DIN-Normen haben in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich zum 12.04.2021 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, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Straße 1, 18374
Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen
während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene
Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben
können, am 01.03.2021 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
- 7.) Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2022 einen veränderten Entwurf des Bebauungsplans,
bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B),
beschlossen und den Entwurf der veränderten Begründung gebilligt. Es wurde auch beschlossen,
den veränderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Entwurf der veränderten Begründung
gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

- 8.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit
Schreiben vom 01.03.2022 nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe
einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 9.) Der Entwurf des veränderten Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung
(Teil A), den geänderten textlichen Festsetzungen (Teil B), einem Schallimmissionsgutachten, der
Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte und den
verwendeten DIN-Normen haben in der Zeit vom 15.03.2022 bis einschließlich zum 14.04.2022
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, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Straße 1, 18374
Zingst gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde
Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fristgerecht
abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt
bleiben können, am 07.03.2022 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
- 10.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der
Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
am 21.07.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 11.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 30.07.22 wird
als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der
Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte
(ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht
abgeleitet werden.
- 12.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)
wurde am 22.07.2022 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung
beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 21.07.2022 gebilligt.
Zingst, den 22.07.2022 Bürgermeister
- 13.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B),
wird hiermit ausgefertigt.
Zingst, den 22.07.2022 Bürgermeister
- 14.) 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 02.08.2022 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB)
hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land
Mecklenburg-Vorpommern (KV MV) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit
Ablauf des 21.08.2022 in Kraft getreten.
Zingst, den 02.08.2022 Bürgermeister

