

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2021 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG mit Schreiben vom 11.06.2021 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 15.06.2022 bis einschließlich zum 14.07.2022 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 07.06.2022.

4.) Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2022 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 03.11.2022 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 haben in der Zeit vom 15.11.2022 bis einschließlich zum 14.12.2022 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 § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sowie im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern öffentlich auslegung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen auf der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.11.2022 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

7.) Die Gemeindevertretung hat am 15.06.2023 einen geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), beschlossen und den Entwurf der geänderten Begründung gebilligt. Es wurde auch beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Entwurf der geänderten Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszuliegen.

8.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2023 nach § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 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 21.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 07.02.2024 wird als richtig dargestellt beachtet. Hinsichtlich der lägerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Fügung nur groß erfolgt, die 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), wird gemäß § 21 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 21.03.2024 gebilligt.

13.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

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 21.03.2024 in der Bekanntmachung mit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsschluss (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtschwärzung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 21.03.2024 kraftlos.

15.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

16.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

17.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

18.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

19.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

20.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

21.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

22.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

23.) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung sowie eine Übersicht der geänderten Planungsinhalte haben in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 10.08.2023 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.07.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
1.1.1) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Bauzone 5b sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Abweichend ist in Doppelhaushäusern jeweils nur maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
a) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO eingehalten wird.
b) In der Bauzone 5b mit einer festgesetzten GRZ 0,25 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilweise geneigte Flächen.

1.2.2) Bezugspunkt Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.
1.2.3) Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)
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).
1.2.4) Anrechnung von Gemeinschaftsflächen (§21a Abs. 2 BauNVO)
Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Dabei wird die Grundstücksfläche zu gleichen Teilen zugeordnet.
- GS1 für den Flurstücken 356, 357, 358, 359.

1.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO BauGB)
1.3.1) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu jeweils folgender Länge errichtet werden.
f\_max abweichende Bauweise 14 m Länge
a\_max abweichende Bauweise 16 m Länge
1.3.2) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)
1. Eine Überschreitung der strahlenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNVO sowie oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 Abs. 6 und §14 BauNVO in der Baugrenze zulässig sind, ist nur zulässig, sofern dieser einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3m einhalten. Bei einer Überschreitung der strahlenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen, von denen keine Wirkung im Gebäudeaussehen, sowie mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Rechtmäßige Bestandteile und sonstige bestehende bauliche Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
b) Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche des Grabenschutzsystems (Planzeichen 15.08.00) und mit Erhaltungszweck gekennzeichnete Bäume (Festsetzungen nach § 11 (1) Nr. 25b BauGB).

1.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

1.5) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauGB)
1.5.1) GRZ
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässig ausgewiesenen GRZ in der Bauzone 5a bis zu einer GRZ von 0,45 zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen zulassungserweiterten Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
1.5.2) Maximale Firsthöhe (§ 18 Abs. 6 BauNVO)
Für Änderungen und Nutzungsänderungen kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden. Eine Erweiterung ist nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Firsthöhe nicht vergrößert wird.
1.5.3) Zahl der Vollgeschosse
In Bereichen mit nur einem zulässigen Vollgeschoss kann für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Erweiterungen und Erneuerungen sind fällig ausgeschlossen.
1.5.4) Bauweise
Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Länge von 32 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudehöhe nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen. Eine Erweiterung ist nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Gebäudehöhe, welche die festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet, nicht vergrößert wird.
1.6) Gründungsmaßnahmen
1.6.1) Gründungsmaßnahmen als Plan- / Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.2) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.3) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.4) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.5) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.6) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.7) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.8) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.9) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.10) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.11) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.12) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.13) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.14) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.15) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.16) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.17) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

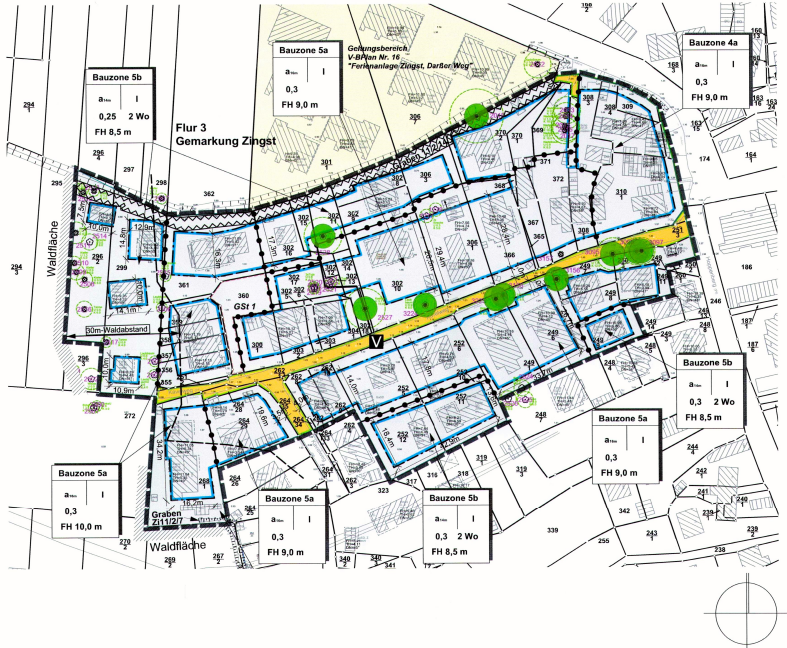
1.6.18) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.19) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

1.6.20) Erhaltungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M: 1:1.000



III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

III.1) Hochwasserrisiko (§ 73 Abs. 1 Satz 1 WHG)
Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NNH gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV, RIC, 366, CW (Küstengebiet Ort)). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2 - S/012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NNH an der Außenkante und 2,10 m NNH an der Binnenkante anzusetzen. Der § 70b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.
III.2) Bodendenkmäler (DSchG i.V.m.)
Werten 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 Kultur und Denkmalpflege 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 Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauaufträge 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.3) 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),
- 2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Handräder sowie über die finanziellen Abstellgebühren der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

III.4) Artenschutz (BNatSchG)
Für das Planengebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vogel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsmassnahmen 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 pfllegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabenschaus von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Erkennung bzw. zum Abruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelanforderungen wird verwiesen. Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unartfällige Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Auszubeholder gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landesamtes Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.
III.5) Niederschlagswasserentsorgung (i.V.m. G-M-V und WHG)
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Kanalsystem, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundstücks ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Regenwasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
III.6) Baumschutz / Bauvorsorgeverordnung (BauVorVO M-V)
Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 5 Bauvorsorgeverordnung (BauVorVO M-V) sind im Lageplan zum Baubeginn geschnittene Naturbaumschäfte (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.
III.7) Erdaufschlüsse und Bohrungen / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Werden bei Erdaufschlüssen Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 in Verbindung mit §