Satzung der Gemeinde Ostseebad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet Jordanstrasze •

Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 90

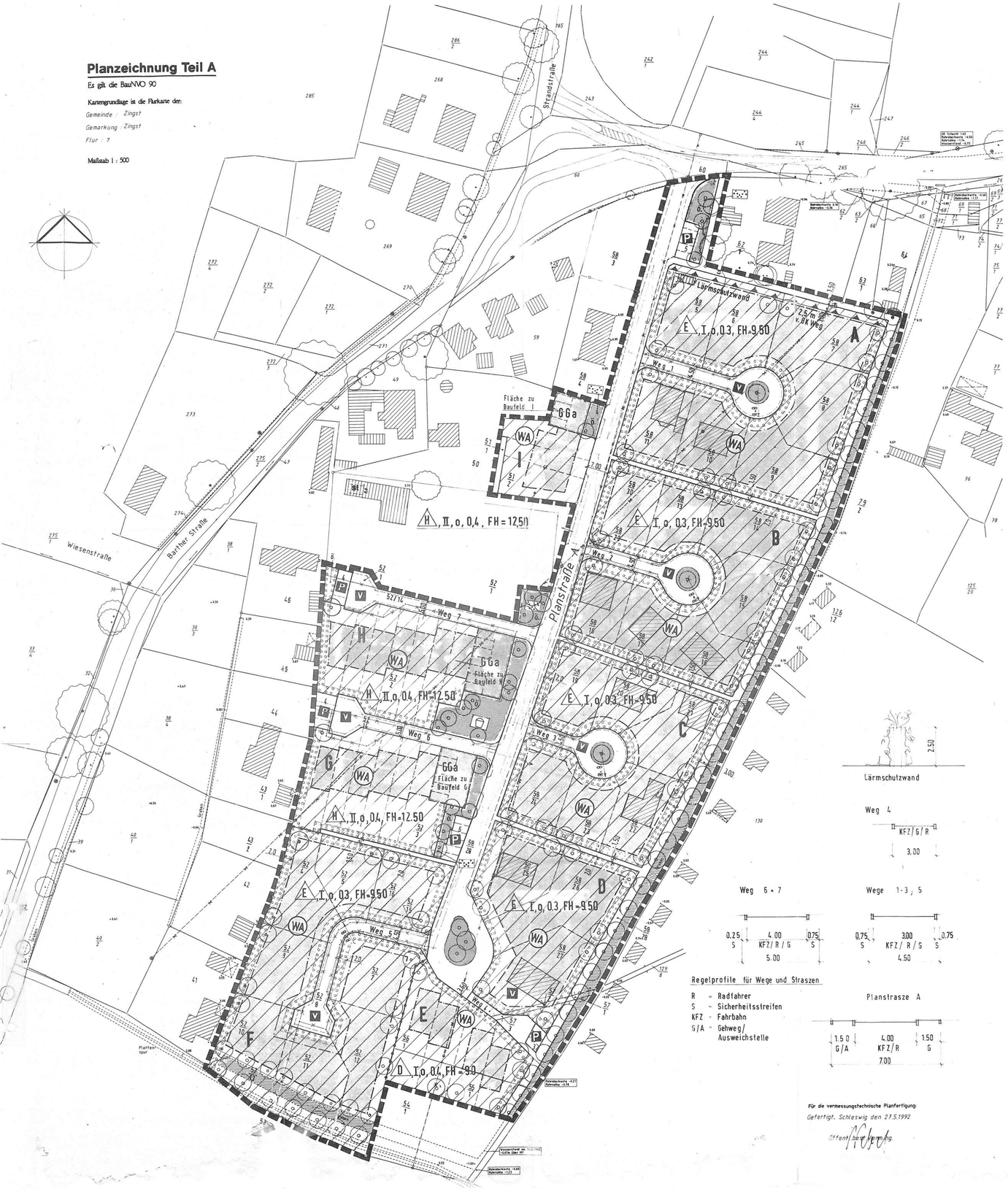
Kartengrundlage ist die Flurkarte der:

Gemeinde : Zingst

Gemarkung : Zingst

Flur : 7

Maßstab 1 : 500



Für die vermessungstechnische Planfertigung:

Gefertigt, Schleswig den 27.5.1992

Öffentl. best. Vermßg.

Teil B : Text

A. Art der baulichen Nutzung

1. Die Baufelder A - I werden als " Allgemeines Wohngebiet " (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Auf den Baufeldern A - D und F sind Wohngebäude als Einzel- (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.2 Auf dem Baufeld E sind Wohngebäude als Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.3 Auf den Baufeldern G - I sind Wohngebäude als Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.4 Zulässig sind weiterhin nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Pkt. 2) und Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Pkt. 1 - 3 BauNVO).

2. Weitere Nutzungen werden auf allen Baufeldern ausgeschlossen (§ 4 BauNVO).

3. Auf allen Baufeldern sind je Haus max. 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB).

B. Maß der baulichen Nutzung

1. Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

. Baufelder A - D und F = 0,3
. Baufelder E = 0,4
. Baufelder G - I = 0,4

Die Grundflächenzahl der Baufelder G - I kann zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 Pkt. 1 - 3 BauNVO).

2. Anzahl der Vollgeschosse

. Baufelder A - F = I
. Baufelder G - I = II

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf OK der jeweils nächstliegenden Verkehrsfläche.
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden haben mit max. 60 cm den gleichen Bezugspunkt.

C. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Pflanzen, Gehölze und Zäune eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten.

E. Bodendenkmalspflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist das Landesamt für Bodendenkmalspflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler sind der Finde; sowie der Leiter der Erdarbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt (Or Denkmalspflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen.

F. Immisionsschutz

Auf Grund des Schallschutzgutachtens vom 23.08.95 werden folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

1. aktiver Schallschutz

Auf den Flurstücken 58/5; 58/6 und 58/7 (siehe Teil A - Planzeichnung) ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.

2. passiver Schallschutz

2.1 Baufeld A
Es sind Winkelhäuser, deren lange Seiten nach Norden und Westen auszurichten sind, vorzusehen. Auf der geräuschbelasteten Seite des Hauses sind Schlafzuchtzimmer der Klasse 1 im Erd-und Dachgeschoss einzubauen sowie die schutzbedürftigen Räume in die Süd-und Osthälften der Häuser zu verlegen.
Diese Maßnahmen gelten für die Gebäude der Flurstücke 58/5 bis 58/8 und 58/11. Terrassen sind südlich der Häuser mit max. 5,00 m Abstand zu diesen zulässig.
Im Dachgeschoss der Häuser der Flurstücke 58/5 bis 58/7 sind der schallzugewandten Seite Fenster der Schallnchutzklasse 1 einzubauen.

2.2 Baufeld H
Ab Grundstücksmitte in Richtung Westen sind die Häuser auf den West-, Nord- und Südseiten mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 vorzusehen. Die Schlaf-und Kinderzimmer sind im Östl. Hausbereich vorzusehen. Terrassen und Sitzecken im Freien sind östl. der Gebäude anzuordnen. Die Häuser an der westl. Baugrenze sind so aufzustellen, daß sie den Schall von den nachfolgenden Häusern soweit wie möglich abschirmen.

2.3 Baufeld C
Die Häuser auf den beiden Grundstücken sind möglichst Nahe der westl. Baugrenze aufzustellen. Sitzflächen und Terrassen sind auf der Ostseite zu errichten. Im Oste- der Wohnungen sind die schutzbedürftigen Räume zu planen.

G. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Gehölze müssen den in den Qualitäten den Bedingungen des " Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher müssen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 60 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen mind. einen Stammumfang von 18 - 20 cm haben. Im Bereich der Stell und Parkplätze und entlang der Straße werden auf den Grundstücksfreiflächen nach Planzeichnung gepflanzt :

Betula pendula	Birken
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn

(Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm 3 x v.)

An den Grenzen der Grundstücke sind 2,0 m breite Hecken anzulegen. Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Hölze zu verwenden. Die Anpflanzung darf für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Zu verwendende Gehölze sind :

Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
ilex aquifolia	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Zier-Stachelbeere
Sambucus nigra	Holunder

(Qualität: Sträucher 2 x v 60-100 cm)

Am Jordangraben und am südlichen Grabenabschnitt sind im Abstand von 8,00 m Kopfweiden zu pflanzen.

3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

4. Grünflächen
Im Bereich der Zufahrten der Gemeinschaftsgaragen dürfen die öffentlichen Grünflächen in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

5. Ausgleichsmaßnahmen (Anlagebilatt zur Begründung)
Für die für Ersatzmaßnahmen vorgesehene Fläche (Flur 5 Flurstück 172 der Gemeinde Zingst) soll aus der Nutzung genommen und im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt werden. Zulässig ist die Anlage eines naturnahen Stillgewässers (ca. 1500 m²), die Anlage eines Feldgehölzes aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie die Umwandlung der Weideflächen in Extensivwiesen.
Zur Anlage von Gehölzbeständen (ca. 500 m²) ist je m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch bzw. Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I,S 466), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26.April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom ..... und mit Genehmigung des Bau-und Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das nachfolgend eingegrenzte Gebiet - im Norden durch die südliche Seite der Jordanstraße und die südlichen Grundstücksgrenzen der südl. der Jordanstraße befindlichen Wohngrundstücke, im Osten durch die östliche Seite des dort vorhandenen Grabens II. Ordnung und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62/1 und 54/1, im Süden durch die südliche Kante des Spurplattenweges (nördl. Flurstücksgrenze des Flurstückes 53) und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 54/1 und 52/1, im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen diverser angrenzender Wohngrundstücke, die westlichen Grenzen der Flurstücke 52/1 ; 58/4 ; 58/3 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B); erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58).

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 03.08.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.08.1995 bis zum 14.10.1995 / durch Abdruck in der Stralsunder Zeitung / im amtlichen Verkündigungsblatt) am erfolgt.

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.08.1995 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ..... ist nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 05.10.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinst , den 18.06.1996 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 29.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.10.1995 bis zum 01.12.1995 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.1995 in (Zeitung Stralsunder Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang : in der Zeit vom 16.10.1995 bis zum 02.11.1995 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz Damgarten , den ..... Leiter des KV-Amtes

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zingst , den 18.06.96 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes , ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten): Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang orts-üblich bekanntgemacht worden.

oder :

Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 1 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996. Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.96 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 15.06.96 gebilligt..

Ostseebad Zingst , den 18.06.1996. Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.09.1996, Az: 670-530.793 - 09/96 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Zingst, den 11.11.1996 Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Ostseebad Zingst , den ..... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zingst , den 11.11.1996. Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, 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 sind am ..... in Stralsunder ..... (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang : in der Zeit vom ..... bis zum .....durch Aushang - 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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.11.1996 in Kraft getreten.

Ostseebad Zingst , den 25.11.1996. Bürgermeister

Zeichenerklärung :

1. Festsetzungen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3	§ 9 (7) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (1) BauNVO
0,6 Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
O offene Bauweise	§ 22 BauNVO
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (4) BauNVO
FH=9,0 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m ü. OK Straßenverkehrsfläche	§ 16 (2) BauNVO
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) 11 BauGB
P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Offentl. Parkplätze mit Angabe der Anzahl	§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
E nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
D nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
H nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne d. Bundes-Immisionsschutzgesetzes	§ 5 (2) 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 a BauGB
GGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier:Gemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) 4,22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Grünfläche als Kinderspielplatz	§ 9 (1) 4,22 BauGB
Grünfläche, hier Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 a BauGB
Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB

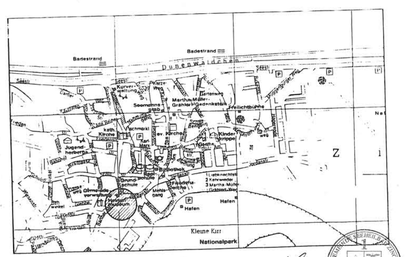
2. ohne Normcharakter :

Flurstücksgrenze im Bestand	
wegfallende Flurstücksgrenze	
neue Grundstücksgrenze	
52/16 Flurstücksnummer	
30 Maßlinie mit Angabe in Metern	
abzubrechendes Gebäude	
ö öffentliche Fläche	
p private Fläche	
entfallende Leitung	
Vermessungsstandlinie mit Vermessungspunkten alle 50 m	
A Bezeichnung eines Baufeldes	
Sichtdreiecke	
Wohngebäude im Bestand	

Geltungsbereich

Das zu planende Gebiet wird eingegrenzt :

- im Norden durch die südliche Seite der Jordanstraße und die südlichen Grundstücksgrenzen der südlich der Jordanstraße befindlichen Wohngrundstücke,
- im Osten durch die östliche Seite des dort vorhandenen Grabens II. Ordnung und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62/1 und 54/1 ,
- im Süden durch die südliche Kante des Spurplattenweges (nördl. Flurstücksgrenze des Flurstücken 53) und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 54/1 und 52/1 ,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen diverser angrenzender Wohngrundstücke, die westlichen Grenzen der Flurstücke 52/1 ; 58/4 ; 58/3 .



Ausschnitt aus der Straßenkarte der Gemeinde Zingst

4. Kramp
Bürgermeister

Ostseebad Zingst Bebauungsplan Nr. 3

Wohngebiet Jordanstraße **M 1:500**

M.M.96