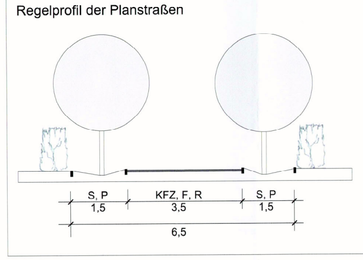
PLANZEICHNUNG (Teil A)
M 1:500

Regelprofil der Planstraßen



LEGENDE:
S : Schotterrasen
P : Parken
KFZ : Kraftfahrzeug
F : Fußgänger
R : Radfahrer

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

01.010.2 WR — Reines Wohngebiet

01.01.03 WA — Allgemeines Wohngebiet

01.01.05 2 Wo — Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

02.02.00 GRZ — Grundflächenzahl

02.07.00 II — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

02.08.00 FH 11,0 — Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß im Metern über OK der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.01.00 o — offene Bauweise

03.01.01 E — nur Einzelhäuser zulässig

03.05.00 — Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

06.02.00 — Straßenbegrenzungslinie

04.03.00 V — Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigter Bereich
hier: Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
hier: Elektrizität

hier: Telekommunikation

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, hier:
öffentliche Parkanlage

ext. Wiese — Anlage als "extensive Wiese", s.T.F. 2.1.2

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.02.01 Retentionsfläche — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Retentionsfläche

10.02.02 Zl 10a / Zl 10c — öffentl. Gräben in der Unterhaltung des WBV „Recknitz-Bodderkette"; hier: Zl 10a und Zl 10c

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)

13.01.00 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. TF: 2.1.2

Anpflanzungen 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)

13.02.00 — Anpflanzen von Bäumen

13.02.00 — Erhalt von Bäumen

13.02.00 — Anpflanzung entlang

13.02.01 — Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Zweckbestimmung, hier: Weißdornhecke, 1,0m breit und bis zu max. 1,5m hoch

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13.03.01 DSS / KGS — Begrenzung des 200m-Deichschutzstreifens (Bauverbotszone (§ 89 LWAG))
Begrenzung des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens (Bauverbotszone) (§ 29 NatSchAG M-V)

15. Sonstige Planzeichen

15.02.00 — Mindestgröße F = 1,100m² — Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

15.02.01 GFL-Recht — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.02.02 L-Recht — Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträgerträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.06.00 M1 — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier: Maßnahmen (M), s. TF: 1.3 Lärmschutzmaßnahmen

15.08.00 — Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung ***und Bepflanzung*** freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB); hier: 5,0 m Gewässerschutzstreifen, ***auch für außer- halb der Plangebiete bestehende Gräben***

15.13.00 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Planzeichen o. Normcharakter

268/5 — Flurstücksgrenze im Bestand mit Flurstücksnummer

A — Bezeichnung eines Baufeldes

13,50m — Sichtdreieck

Bemaßung mit Angabe in Meter

vorhandene Gebäude innerhalb Plangebiet

6,20 — ***Breite der Zufahrten entsprechend aktualisierter Vermessung im Rahmen der 2.Änderung des B-Plans***

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet(Art der baulichen Nutzung)	Anzahle der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen
Bauweise	Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.6 Blaues Wunder vorgenommenen Änderungen der Textlichen Festsetzungen werden nachfolgend *kursiv* und **fett** dargestellt. Streichungen werden als solche gekennzeichnet.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1 Ein "Reines Wohngebiet" sind
- die Baufelder B bis D und
- die Baufelder F bis H (§ 3 Abs. 1 BauNVO).

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. ***Nutzungen entsprechend § 13a Ferienwohnungen BauNVO -Ferienwohnungen und -häuser- sind nicht zulässig*** (§ 3 Abs. 3 BauNVO ***i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO).***

I.1.2 Ein "Allgemeines Wohngebiet" sind
- die Baufelder A, E, I und J (§ 4 Abs. BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. ***Nutzungen entsprechend § 13a Ferienwohnungen BauNVO sind nicht zulässig.*** (§ 4 Abs. 3 BauNVO ***i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).***

I.1.3 In allen Baufeldern des "Reinen und Allgemeinen Wohngebietes" sind je Haus max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB).

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

I.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahlen nach § 17 Abs.2 Nr.1 bis 3 BauNVO

~~Die nach § 19 Abs. 4 i.3 BauNVO bis zu 50 %-ige zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen wird ausgeschlossen:~~

Das angegebene Maß der baulichen Nutzung darf mit den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (überschritten werden in den Bereichen B, E, H, I und J bis zu einer GRZ II von max. 0, 45 A, C, D, F und G bis zu einer GRZ II von max. 0,4. x

I.2.1.1) Ausnahmen für bestehende Anlagen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen zulässigerweise errichteten Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Firsthöhen der Grundstücke beziehen sich auf folgende Höhonangaben nach ***NHN HN.***

Baufeld	Bezugshöhe NHN	HN	Baufeld	Bezugshöhe NHN	HN
Nr. 1	~~1,25 m~~	~~1,10 m~~	Nr. 13	~~0,85 m~~	~~0,70 m~~
Nr. 2	~~1,15 m~~	~~1,00 m~~	Nr. 14	~~0,75 m~~	~~0,60 m~~
Nr. 3	~~1,05 m~~	~~0,90 m~~	Nr. 15	~~0,75 m~~	~~0,60 m~~
Nr. 4	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~	Nr. 16	~~0,75 m~~	~~0,60 m~~
Nr. 5	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~	Nr. 17	~~0,85 m~~	~~0,70 m~~
Nr. 6	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~	Nr. 18	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~
Nr. 7	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~	Nr. 19	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~
Nr. 8	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~	Nr. 20	~~1,05 m~~	~~0,90 m~~
Nr. 9	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~	Nr. 21	~~1,05 m~~	~~0,90 m~~
Nr. 10	~~1,05 m~~	~~0,90 m~~	Nr. 22	~~1,15 m~~	~~1,00 m~~
Nr. 11	~~1,05 m~~	~~0,90 m~~	Nr. 23	~~1,15 m~~	~~1,00 m~~
Nr. 12	~~0,95 m~~	~~0,80 m~~			

Die Oberkante des Erdgeschoss***fertig***fußbodens wird mit ***mind.*** 30cm über ***den oben*** verzeichneten ***Bezugs***höhen festgesetzt.

I.2.3 Größe der Baugrundstücke nach § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die kleinste ***Bau***grundstücksgröße darf 1.100 m² nicht unterschreiten.

I.2.4 Nebenanlagen und überdachte Stellplätze, Garagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 21a BauNVO

- Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden Anlagen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden auf den Baugrundstücken ausgeschlossen
- ***Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die räumlich wirksam sind,*** sowie Garagen, Carports ***und bis zu maximal 1,0m hohe Photovoltaikanlagen*** sind ***innerhalb der als Überbaubar gekennzeichneten Baufläche (Baufenster) zu errichten. Der Abstand der baulichen Anlage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 12 m betragen, und zur senkrecht gemessen von der Mitte der Fassade der baulichen Anlage zur Straßenbegrenzungslinie. Die Errichtung von Mini-Windenergieanlagen bzw. Kleinwindkraftanlagen ist ausgeschlossen.***

I.2.5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

Neu: I.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Gewährleistung des Schutzes vor Lärmbelästigung nach DIN 4109 werden für die Grundstücke Nr. 1, 2 und 19 bis 23 nachfolgend aufgeführte Maßnahmen auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose des TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Treitelsdorfer Straße 15, 18107 Rostock festgesetzt.

Die Außenfassaden und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einem bewerteten res. Schalldämm-Maß R´w, res. = 30 dB zu realisieren. Schützenswerte Räume, die im Lärmpegelbereich II liegen und den Lärmquellen Jordanstraße und Freizeitzentrum zugewandt sind, sind mit Fenstern mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung zu versehen. Terrassen und Balkone sind nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II. Maßnahmen zur Grünordnung

II.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(ehem. 3.3.1) **2.1.1 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB**

Die entlang der Jordanstraße liegende Grünfläche ist als Rasenfläche zu entwickeln. ~~Sie ist mit Weiden~~ (Salix alba, 3-reihig, Qualität: Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv) zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Gestaltung zu integrieren. ~~(jetzt II.1.3)~~

(ehem. 3.3.2) **2.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

Die in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Flächen parallel ***nördlich*** des Deiches ***sowie parallel zu den Gräben, und als „ext. Wiese" gekennzeichneten Flächen*** sind als extensive Wiese zu entwickeln. Es sind folgende Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen:
- Mahd 1 x im Jahr, jedoch nicht vor dem 01. August
- kein Einsatz von Düngemitteln und Biociden
- Das Mähgut ist nach der Trocknung aufzunehmen und zu beseitigen.

II.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1Nr. 25 a BauGB

(ehem. 3.3.4) Im Bereich der ***öffentlichen*** Grünfläche entlang der Jordanstraße und entlang der Anliegerstraßen ***Blaues Wunder*** ~~(Planstraßen A – C)~~ sind den Angaben im Plan entsprechend Weiden (Salix alba, Qualität: Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv) zu pflanzen ***und zu erhalten***. Der vorhandene Baumbestand ist in die Gestaltung zu integrieren.

Für Bepflanzungen der ***privaten*** Grundstücksfreiflächen sind Obstbäume oder Wildarten (Wildapfel, Wildkirsche) als Hochstamm (Qualität: Hochstamm, StU 14/16 cm, 2xv) zu verwenden. Pro 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum / Wildart zu pflanzen ***und zu erhalten***.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Weißdorn- Hecken (Crataegus monogyna, Qualität: Sträucher, 2xv, 60 - 100 cm, 5 Stk. pro m, 2 - reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zu pflanzen. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.

Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.

(ehem. 3.1.2) In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

II.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB

(ehem. 3.3.5) In den ausgewiesenen Bereichen des ehemaligen Bundeswehrgeländes (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstücke 60/83 und 60/22) sind entsprechend des Lageplanes der Ausgleichsmaßnahmen 301 Linden (Tilia cordata, Qualität: Hochstamm, StU 18/ 20 cm 3xv) zu pflanzen. In den vorgenannten Bereichen sind außerdem 2.422,50 m² Grundstücksfläche zu entsiegeln.

III. Flächen für die Wasserwirtschaft

Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

(ehem. 3.3.2) ***Die in der Planzeichnung (Teil A)*** ausgewiesene Fläche ***„Retention"*** ist als ***Retentionsfläche*** Wassermulde / Teich zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln. Die ***Retentionsfläche*** Wassermulde / Teich ist naturnah ~~unter Beachtung der allgemeingültigen Gestaltungsmaßnahmen (Uferprofilierung, Flachwasserzonen, Bepflanzung usw.)~~ mit einer Gesamtfläche von ***mindestens*** 1.940 m² herzustellen. ~~Dabei ist eine Gesamtwasserfläche von 1.940 m² anzuhalten.~~

(ehem. 3.3.3) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ~~und § 9 Abs. 4 BauGB~~.

Die Wasserflächen ***Gräben*** sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von ~~7,00~~ 5,00m Breite ***gemessen ab Böschungsoberkante*** festgesetzt, ***der von jeglicher Bebauung und von jeglicher Einfriedung frei zu halten ist. Bestandsbäume sind gemäß Satzungsrecht geschützt.*** ~~Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln:~~ Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist gemäß ~~STAUN Amtg. Wasserwirtschaft i. v. m.~~ § 25 WHG zulässig und hier zu nutzen.

IV. Festsetzungen nach § 9 (4) ~~BauGB hier:~~

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ***i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB.***

Gestalt

(ehem. 2.1) In den Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf rechteckigen bzw. ~~quadratischen Grundrissen errichtet werden.~~

(ehem. 2.6) Das zu den Gebäuden führende Gelände ist so zu modellieren, dass die OK des Geländeanschlusses der OK Straßenverkehrsfläche entspricht.

Einfriedungen

(ehem. 2.7) Einfriedungen dürfen ausschließlich nur aus Heckenpflanzungen bestehen. An den innenliegenden ***Grundstücks***grenzen können die Hecken je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden. Alle weiteren Möglichkeiten einer Grundstückseingrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit einer Höhe von ***bis zu*** max. 1,0 m erlaubt. ***Einfriedungen zur öffentlichen Erschließung können pro Grundstück max. einmal auf einer Länge von max. 5,0m für die Durchfahrt auf das Grundstück sowie 2,0m für die fußläufige Zuwegung unterbrochen werden. Werden beide Zuwegungsarten zusammengelegt, ist eine max. Zuwegungsbreite von 6,0m zulässig. Die Zuwegungen müssen mindestens 1,0m von der senkrecht auf die Straße treffenden Grundstücksgrenze entfernt sein. Hecken zu den rückwärtigen Grabenbereichen können max. 1 auf einer Länge von 1,5m unterbrochen werden je Grundstück.***

Dachformen

(ehem. 2.2) Bei den Hauptbaukörpern sind nur ~~Satteldächer~~ ***geneigte Dächer*** mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad mit Naturrohreindeckungen zulässig. Es sind Krüppelwalmdächer vorzusehen. Alle weiteren Dacheindeckungsmaterialien, -formen und -neigungen werden prinzipiell ausgeschlossen.

(ehem. 2.4) In den Dachflächen der Spitzbodenbereiche sind Gaupen grundsätzlich nicht zulässig.
(ehem. 2.8) ~~Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen nur in den hinteren Bereichen der Grundstücke errichtet werden.~~ Als Dachform von ***Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*** sowie Garagen und Carports sind zulässig: Gründächer ***und ausnahmsweise Gründächer*** mit ~~aufgeständerten~~ PV-Anlagen, ***wenn die PV-Anlagen die Gebäude nicht mehr als 0,5m in der Höhe überragen.*** ~~Ausgenommen von den Festsetzungen der Sätze 1 und 2 sind die Grundstücke 6 - 10 und 15 - 17. In Satz 1 dieses Punktes genannte Gebäude können auch als Anbauten an das Haupthaus errichtet werden. In diesem Fall gelten die Festsetzungen des Punktes 2.2 ohne Ausnahme.~~

Materialien

~~(ehem. 2.3) Bei Fenstertreibungen sind ausschließlich glasteilende Konstruktionen vorzusehen.~~
(ehem. 2.5) Die Fassadenoberflächen sind ausschließlich nur in Holz und/oder Putz zulässig.

Verkehrsflächen

Für die Erstellung privater Stellplätze, Fahrbereiche und Fußwege sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster zu verwenden.

(ehem. 3.2.2) Die Fahrbahn der verkehrsberuhigten Bereiche (~~Planstraßen A – C~~) kann auf einer Breite von ***max.*** 3,5 m versiegelt mit Blumenbelag ausgebaut werden. Parallel dazu sind auf einer maximalen Breite von 1,5 m Schotterrasenfläche je Seite anzulegen. Die hier angeordneten Straßenentwässerungsgräben sind ***als mit*** Extensiv-Wiese ***anzulegen und zu erhalten*** zu ~~begrünen~~.

Werbeanlagen

(ehem. 2.9) Nordwestlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung -Elektrizität- ist im Abstand von 5 m in die der Grünfläche mit der Zweckbindung -Parkanlage- die Errichtung einer Werbeanlage mit den max. Abmessungen in der Höhe von 5,50 m, in der Breite von 3,50 m und in der Tiefe von 0,20 m ~~in der Farbe „stahlblau"~~ zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nach § 86 Absatz 1 erlassenen und vorgenannten Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO MV mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

V) Hinweise

V.1) Hochwasserrisiko (§ 73 Satz 1 WHG):
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.
Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m HHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost"). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V bei 3,10 m NHN an der Außenküste und 2,60 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.
V.2) Artenschutz (BNatSchG)
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 Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen 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 -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilbebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Artenfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen. ***Im Falle der Herstellung neuer Außenbeleuchtungsanlagen sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenen Licht (< 2.400 K) zu verwenden. Ferner sind nur Wellenlängen über 540 nm zulässig. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.***
Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko für Vögel wird auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01 „Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag- vsw.de)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) verwiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (gelbe oder rote Kategorie, siehe Bewertungsverfahren der (LAG VSW) verpflichtend.
(ehem. TF 3.2.3) Zur Gewährleistung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind Natriumdampflampen einzusetzen.
III.3) Bundeswasserstraße
Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der aktuellen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
V.4) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung),
- 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.
V.5) Grundwasserschutz
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf der Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Dies sind u.a. Bohrungen für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmeanlagen, Tiefgargen, Tiefengründungen.
Grundwasserabsenkungen und Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen und anzeigepflichtig.
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen.
V.6) Denkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
V.7) 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.
V.8) Grenznaher Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzzahlschi ontverwofenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit besteht Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).
V.9) Altlasten (LBodSchG M-V und BBodSchG)
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler 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.
V.10) Niederschlagswasserentsorgung (LWaG M-V und WHG)
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Bodderkette" unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
V.11) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO M-V)
Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.
V.12) Erdaufschlüsse und Bohrungen / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Werden bei Erdaufschlüssen Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Auf die weiteren Ausführungen des § 49 WHG wird hingewiesen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. auch für Erdwärmesonden sind spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
V.13) Überleitungsvorschriften
Das Verfahren zur 2.Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Blaues Wunder" wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt als „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze" durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung des BauGB, Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.
V.14) 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 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 Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unwerzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2023 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten" bekanntgemacht.

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 24.03.2023 über die Absicht, einen B