

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST ÜBER DIE VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Feriendorf - ehemaliger Starkstromanlagenbau Leipzig / Halle"

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**SO** Sondergebiet Ferienhäuser

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GR 80,0 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) als Höchstmaß  
 unterer Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf-, First- und Sockelhöhe  
 0,10 m über NN

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Zweckbestimmung: Abfall  
 Zweckbestimmung: Elektrizität  
 Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

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

Wasserflächen  
 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Löschwasserbehälter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für Wald

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Umgrenzung von Stellplätzen und Nebengebäuden  
 St = Stellplätze NG = Nebengebäude  
 Stellung baulicher Anlagen (Hauptfruchtigung)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Geplante Grundstücksgrenzen  
 Abriß von Gebäuden  
 Geländeaufmaß

**Für das folgend eingegrenzte Gebiet:**

- Im Norden durch den Deich, der in Vertiefung bis zur Straßensirnke reicht
- Im Osten durch die Fläche des Osterwieses
- Im Süden durch Schloßbestände, dahinter Wasserflächen
- Im Westen durch die Grundstücke der Ferienbaugesellschaft "Achtendick" und die südlich angrenzenden Waldbestände mit vorgelagerten Feuchtwiesen

**Es gilt die Bauabstandsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466/479)**

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und nach § 66 der Landesbauordnung (LBO) vom 18. April 2006 (GVBl. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für die Bebauung "Feriendorf - ehemaliger Starkstromanlagenbau Leipzig / Halle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

**Kartengrundlage:**

"Öffentlich-rechtlicher" Lageplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Damptener Chaussee 40, Haus 1  
 18311 Ribnitz-Damgarten  
 Tel.: 0 38 21 39 02 62

**Verfahrensvermerk:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2006. Die Aufstellungsbeschlüsse ist am 12.10.2006 durch öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeamt öffentlich bekannt gemacht worden. (Anzeigebestätigung: 14.01.2007)
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigeschreiben vom 03.10.2006 beauftragt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist am 02.10.2006 durch öffentliche Bekanntmachung im Strandort öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 2 (2) BauGB aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 05.10.2006 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
6. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2006 bis zum 12.10.2006 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen im Auslegungsbüro von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.09.2006 durch öffentliche Bekanntmachung im Strandort öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.2006 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2006 als Sitzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 27.10.2006 gebilligt.
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 28.10.2006 als Sitzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 28.10.2006 gebilligt.
10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 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 durch öffentliche Bekanntmachung im Strandort öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
11. Der katasträmterliche Bestand am 26.6.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstäblich die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

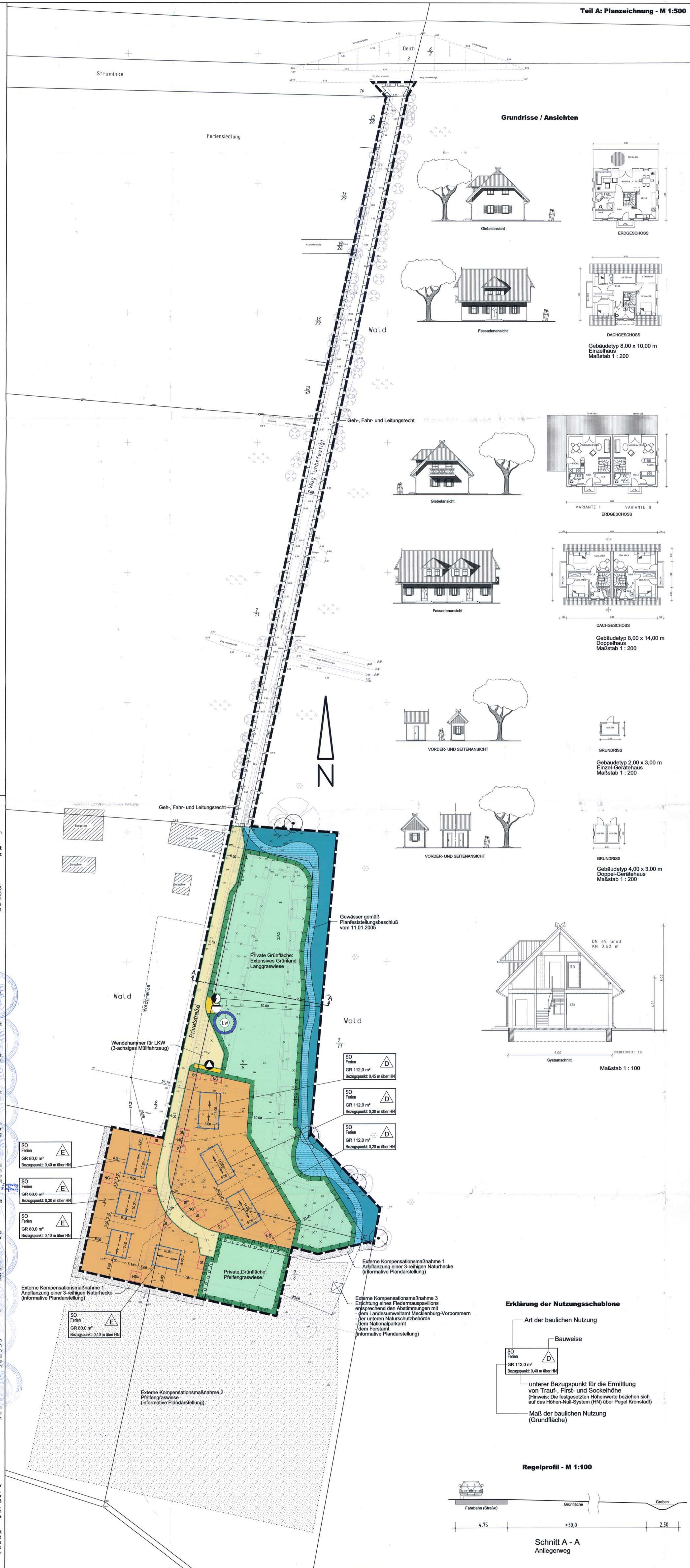
Ribnitz-Damgarten, 29.9.2006

Dipl.-Ing. Ulrich Zeh  
 OVI  
 Damptener Chaussee 40 / Haus 1  
 18311 Ribnitz-Damgarten

**Hinweis zu Bodenkennwerten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennwertfeststellung spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodenkennwertfeststellung bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG MV (in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1998, GVBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.2006, GVBl. M-V 2006, S. 194) unverzüglich bergend und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauaufträgen des Landesamtes für Bodenkennwertfestellung in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 2 Werktage nach Zugang der Anzeige.



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)**
  - Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO)**  
 Sondergebiet (§ 10 BauNVO)  
 Für das Plangebiet wird entsprechend dem Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ein Sondergebiet - Ferienhausbau - festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO)**
    - 2.1 Grundfläche von Nebengebäuden  
 Die zulässige Grundfläche (2,0 x 3,0 m) für Nebengebäude beträgt pro Grundstück 8,0 m<sup>2</sup>.
    - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
 - Traufhöhe maximal 4,01 m  
 - Firsthöhe maximal 9,00 m  
 - Sockelhöhe maximal 0,30 m
    - 2.3 Höhe der Nebengebäude  
 - Traufhöhe maximal 3,55 m  
 - Firsthöhe maximal 5,05 m  
 - Sockelhöhe maximal 0,15 m
- Flächen für Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 3.1 Garagen, Carports  
 Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
  - 3.2 Nebengebäude  
 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich in der festgesetzten Umgrenzung gemäß Planzeichen 15.3. (gemäß PlanzV) zulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
  - 4.1 Zweckbestimmung "Elektrizität"  
 Es ist nur eine Kumpstation zur Versorgung des Gebietes zulässig.
  - 4.2 Zweckbestimmung "Abwasser"  
 Es ist nur eine Kumpstation zur Einleitung der häuslichen Abwässer des Plangebietes in die zentrale Entwässerungsanlage zulässig.
  - 4.3 Zweckbestimmung "Abfall"  
 Es sind nur Abstellplätze für Gemeinschaftsabfallsammelbehälter der Haushalte im Plangebiet zum Zwecke der Abholung durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge von dort zulässig.
- Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - 5.1 Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch die Längs- und Quermulung der Fahrbahnoberfläche sowie über Sickermulden dem Graben zugeführt.
  - 5.2 Zweckbestimmung "Löschwasserbehälter"  
 Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke hat über einen Regenwassertrichter in den Löschwasserbehälter zu erfolgen. Das Speichervolumen des Löschwasserbehälters beträgt mind. 98,0 m<sup>3</sup>. Die Zweckbestimmung der Anlage besteht darin, das Regenwasser des Baugebietes örtlich zurückzuhalten und von dort eine gedrosselte Ableitung zum Vorfluter zu ermöglichen. In untergeordneter Funktion ist das Wasser im Dauerzustand auch als Löschwasser bereit zu halten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dienen der Erschließung durch die Anlieger und Besucher des Sondergebietes sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 7.1 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere (wie Insekten und Fledermäuse) mit energiesparenden Niedrigrund-Hochdrucklampen auszurüsten. Die Ausrichtung erfolgt nur auf Wege und Plätze.
  - 7.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensives Grünland / Landschaft" ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen. Eine Düngung ist unzulässig.
  - 7.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pflanzengröße" hat eine jährliche Mahd (Ende August - Anfang Oktober) einschließlich Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - 8.1 Baumschutz  
 Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18230 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.  
 (Hinweis: Die zu erhaltenden Gehölze stehen überwiegend auf den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen. Da jedoch wesentliche Teile der Gehölze in den Geltungsbereich ragen, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.)
  - 8.2 Heckpflanzung  
 Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Naturhecke anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze je Quadratmeter, Pflanzqualität (hiesige Baumschutzqualität) für Heckpflanzungen: Strauch 3-trieb bzw. Heister 2x verpflanzt  
 Die Dauer der Entwicklungs- und Pflegezeit beträgt fünf Jahre.
- Externe Kompensationsmaßnahme 1 (außerhalb des Geltungsbereiches)**  
 Auf der gemäß informeller Pflanzliste als Hecke gekennzeichneten Fläche in der Gemarkung Straminke, Flur 1, Flurstücke Nr. 9/8 und 9/7 ist entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze eine dreireihige Naturhecke anzulegen. Die Pflanzdichte und -dicke richtet sich nach den Regelungen gemäß Ziffer 8.2.  
 (Hinweis: Da die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Sicherung der Maßnahme über eine Grundstücksbarkheit. Soweit die Maßnahme in den räumlichen Geltungsbereich fällt, wurde sie unter Ziffer 8.2 festgesetzt.)
- Externe Kompensationsmaßnahme 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)**  
 Auf der gemäß informeller Pflanzliste als Wiese gekennzeichneten Fläche in der Gemarkung Straminke, Flur 1, Flurstücke Nr. 9/6 und 9/7 hat eine jährliche Mahd (Ende August - Anfang Oktober) einschließlich Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.  
 (Hinweis: Da die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Sicherung der Maßnahme über eine Grundstücksbarkheit.)
- Externe Kompensationsmaßnahme 3 (außerhalb des Geltungsbereiches)**  
 Auf der gemäß informeller Pflanzliste als Standort für einen Fledermausrevier gekennzeichneten Fläche in der Gemarkung Straminke, Flur 1, Flurstück Nr. 9/6 ist ein frei stehendes Pavillon mit einer Grundfläche von 15-20 m<sup>2</sup>, einer Höhe von 3,5 - 4 m und verschiedenen Quartieren für Fledermäuse zu errichten.  
 (Hinweis: Da die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Sicherung der Maßnahme über eine Grundstücksbarkheit.)

- Umsetzung der Pflanzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
 Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch den Vorhabensträger zu realisieren.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBAu i.d.F. vom 18. April 2006 (GVBl. S. 102) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 10.1 Dachgestaltung  
 Dächer sind ausschließlich als Krüppelwalddach mit einer Neigung von 45° (Hauptdach) bzw. 60° (Krüppelwalddach) zulässig.
- 10.2 Dachneigung der Hauptgebäude sind ausschließlich in antrichterförmig zulässig.
- 10.3 Fassadengestaltung  
 Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind zulässig.
- 10.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstückflächen  
 Die nicht überbaubaren Grundstückflächen des Sondergebietes sind mit Ausnahme der befestigten Zugewege, Stellplätze und Terrassen sowie der Flächen der Nebengebäude anzuzusenden und/oder gärtnerisch zu gestalten.
- 10.5 Grenzbeplantungen  
 Grenzbeplantungen zwischen den privaten Grundstücken sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- Hinweise und Empfehlungen**
- 11.1 Waldabstände gemäß § 20 Abs. 1 LVAldG M-V in Verbindung mit § 3 Abs. 1 WABStVO M-V  
 Der gesetzlich geforderte Mindestabstand zum Wald wird in zwei Fällen geringfügig unterschritten. Das Einvernehmen gemäß § 20 Abs. 2 LVAldG M-V zwischen der Baubehörde und der Forstbehörde ist herbeizuführen (Stellungnahme Landesforst M-V vom 07. März 2008 zum Bebauungsplanverfahren, AZ ForAL0817442/345).