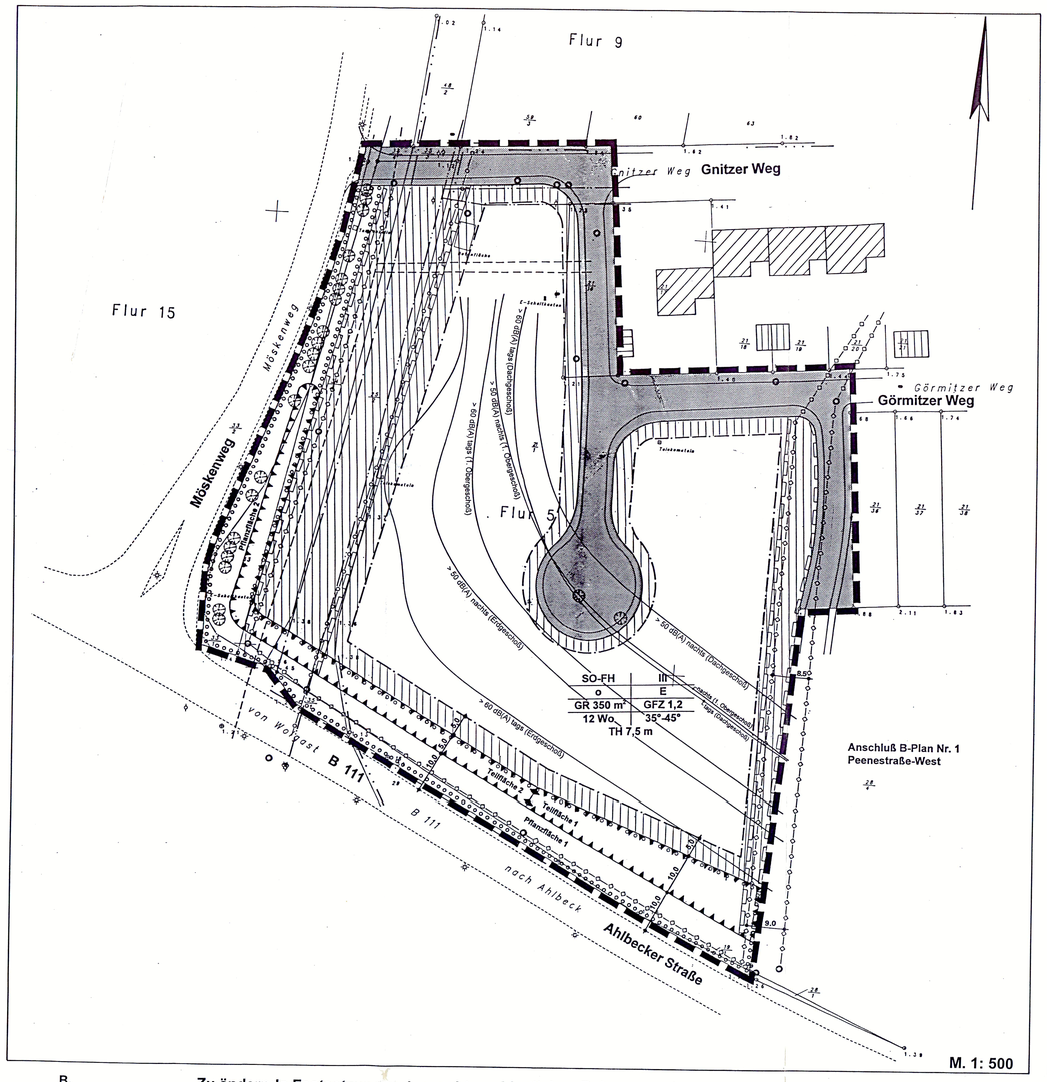
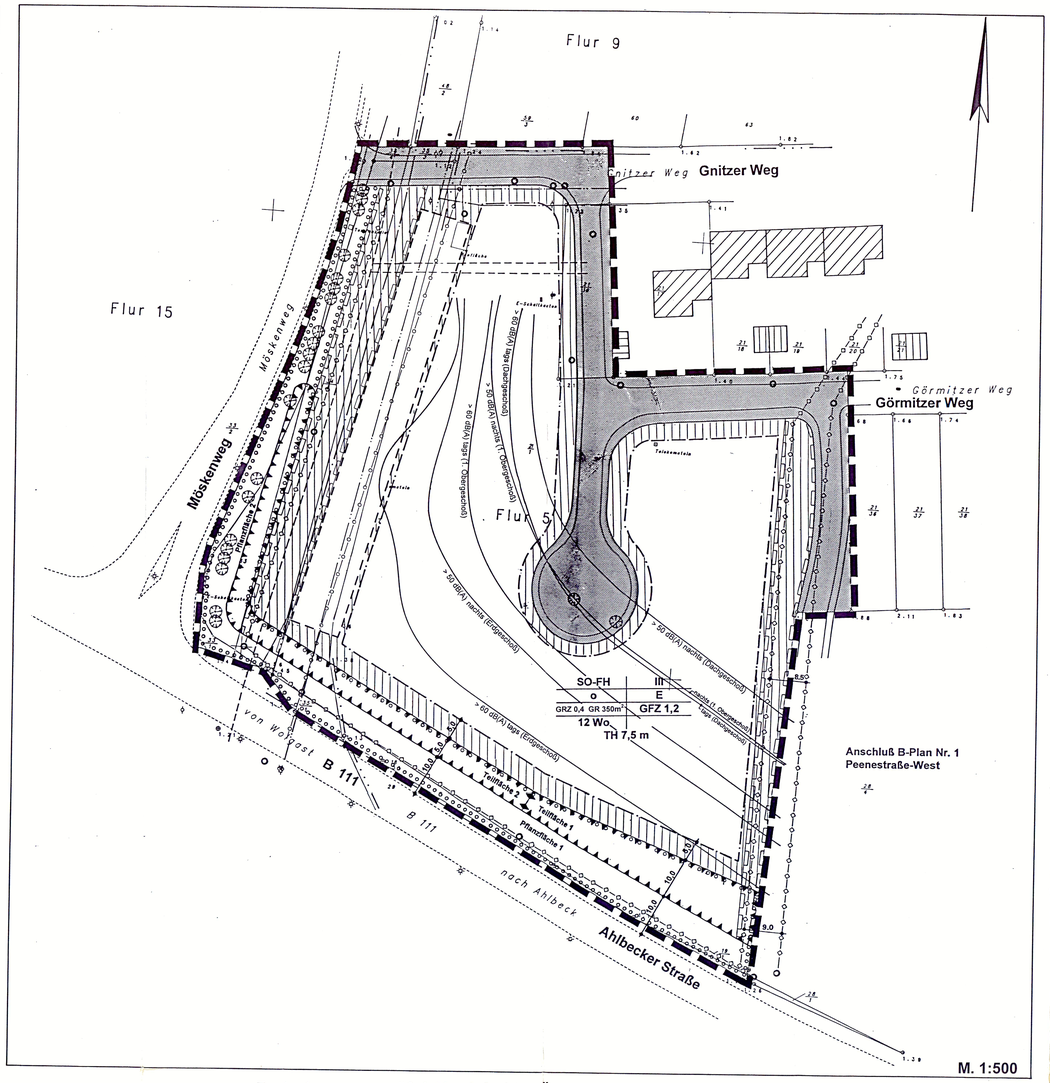
A. Nutzungsplan
Rechtsverbindlicher Stand:



1. Vereinfachte Änderung:



Verfahren

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgten in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Zinnowitz durch Enderweit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld.

Als Plangrundlage wurde ein auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten der Flur 5, 9, 15 der Gemarkung Zinnowitz erstellter Vermessungsplan des Büros Werner, Zinnowitz, aus dem Jahr 1996 verwendet.

Zinnowitz, 12.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister i. V.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Teil A. Planzeichnung (Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Teil B. Text (Textliche Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt.

Zinnowitz, 12.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister i. V.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 03.03.1998 die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg" beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zinnowitz, 12.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister i. V.

Gemäß § 12 und § 13 BauGB sind der Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.05.98 über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg" als Satzung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über welchen Auskunft zu erhalten ist, 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 (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vgl. § 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.05.98 in Kraft getreten.

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister i. V.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus:
Teil I - Planzeichnung:
A Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
Teil II - Text:
B Textliche Festsetzungen,
C Angaben der Rechtsgrundlagen,
wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 i. V. mit § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 12.05.98 als Satzung beschlossen; die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.05.98 gebilligt.

Zinnowitz, 12.05.98
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister i. V.

Der katastermäßige Bestand am 26.05.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
ÖFFENTLICHES VERMESSUNGSWESEN – DIPL.-ING. HANS-JÜRGEN WERNER
Werner

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518, ber. S. 635) wird nach Beschlußfassung durch Gemeindevertretung vom 12.05.98 folgende Satzung über die erste Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Text (Teil B. Textliche Festsetzungen) erlassen.

C Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) zuletzt berichtigt am 25.05.94 (GVOBl. M-V S. 975).

B. Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Grundfläche pro Gebäude darf höchstens 350 m² betragen. Im übrigen gelten die im Plan eingetragenen Festsetzungen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

7. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dächer

Dachform
zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünte Dachflächen zulässig.

Dachneigung
zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°
Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 35° bis 45° zulässig.

Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig.

Zulässig für die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen und Garagen ist eine Grundflächenzahl von **GRZ 0,4**; die zulässige Grundfläche je Einzelgebäude darf höchstens 350 m² betragen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb der im Plan als Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) gekennzeichneten Bereiche sind umschlossene Carports und auch Garagen zulässig.

7. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dächer

Dachform
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünte Dachflächen zulässig.

Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 45°.
Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 20° bis 45° zulässig.

7.1.2 Fassaden

Drempel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,5 m festgesetzt, sofern die festgesetzte Traufhöhe von 7,5m eingehalten wird.
Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 3 der Hinweise)

7.1.4 Garagengebäude und Carports
An den auf der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenfläche zulässigen Garagengebäude bzw. Carports ist an der rückwärtigen Seite zur Bebauung eine Anschüttung zulässig. Die Anschüttung ist zu begrünen.
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 6 der Hinweise)

Zeichenerklärung

1. Abgrenzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

2. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

SO-FH — Sondergebiet Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -20 BauNVO

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
z. B. 350m² — Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO
z. B. 1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO
z. B. III — Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß
z. B. TH 7,5m — Traufhöhe als Höchstmaß
über ausgebauter Verkehrsfläche — Unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche; Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dacheindeckung (Traufhöhe)

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser sind zulässig

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Nutzungsschablone:

1	2	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Bauweise	Hausform
5	6	Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche je Einzelgebäude	Geschoßflächenzahl
7	8	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Dachneigung
9		Traufhöhe	

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
12 Wo — gemäß § 9 (1) 6 BauGB

6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfeld

7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

8. Flächen für Leitungsrechte
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

9. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

10. Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B PF1 — Pflanzfläche mit Numerierung

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum (eingemessen)

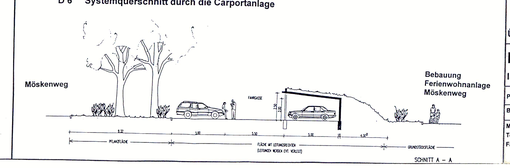
Sonstige Planzeichen

Vorhandene Gebäude, in der Flurkarte eingemessen
Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurgrenze
z. B. 25/2 — vorhandene Flurstücksnummer
z. B 3m — Bemaßung
vorhandener Schmutzwasserkanal
vorhandene Trinkwasserleitung
vorhandene ND Gasleitung
vorhandene HD Gasleitung DN 150
0,4 kV Elektrokabel

Bereiche mit Lärmüberschreitungen unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahme
z. B. +50dB(A) nachts (Erdgeschoß) — Isophonen mit dB(A) Werten (Bezogen auf die jeweiligen Geschosse)

D Hinweise zum Planinhalt
(ohne Festsetzungscharakter)

D 6 Systemquerschnitt durch die Carportanlage



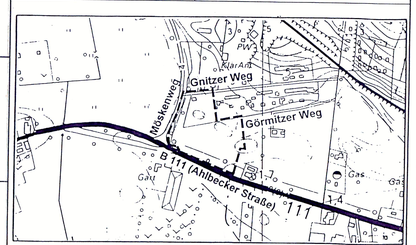
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg"

Zinnowitz Flur 5, 9, 15

1. Vereinfachte Änderung — 1. AUSFERTIGUNG

Bestandteile der Satzung sind:	Beigefügt sind der Satzung:
Planzeichnung A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung Text B. Textliche Festsetzungen	C. Angaben der Rechtsgrundlagen D. Begründung



Übersichtsplan — Maßstab 1: 5.000

Enderweit & Partner GmbH
Institut für Planung und Projektmanagement

Projektnummer: 21-bäm-7	Datum: 01.98
Bearbeiter: DWR/IAR	
Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld Tel: 0521-96662- 0 Fax:0521-96662-22	Postfach 1138 17450 Zinnowitz Tel: 038377-40718 Fax:038377-4071

NORD

Gemeinde
Ostseebad Zinnowitz

1. Vereinfachte Änderung

des

Bebauungsplanes Nr. 7

"Ferienwohnanlage Möskenweg"

Begründung

SATZUNGSFASSUNG

1. AUSFERTIGUNG

Bearbeitung:

Enderweit & Partner GmbH

Institut für Planung und Projektmanagement

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Bearbeiter: D. Winkler

Stand der Bearbeitung:

April 1998

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beabsichtigt, den seit dem 17.08.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienwohnanlage Möskenweg" gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im vereinfachten Verfahren zu ändern.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfaßt das gesamte Plangebiet mit den bekannten Begrenzungen

- im Norden bis einschließlich des Gnitzer Weges,
- im Osten bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 28/4,
- im Süden bis zur Bundesstraße B111,
- im Westen bis zur Straße "Möskenweg".

3. Notwendigkeit der Planänderung

Nach dem jetzigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Flächen als Sondergebiet für Ferienhäuser und Ferienwohnungen festgesetzt. In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen sind nähere Bestimmungen zu Gebäudehöhe und zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines begonnenen, aber nicht zu Ende geführten Verfahrens zum Erlaß einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes seinerzeit zu einem wesentlichen Teil aus dem konkret beabsichtigten Vorhaben abgeleitet wurden.

Inzwischen ist dieses Vorhaben aus funktionalen wie auch wirtschaftlichen Gründen in einigen Punkten geändert und überarbeitet worden (siehe auch Anlage 7). Daher steht das Vorhaben nunmehr in einzelnen Punkten nicht mehr im Einklang mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies betrifft neben der Dachgestaltung und der Dachneigung die geplante Drempelhöhe sowie die bauliche Gestaltung der Carports. Auch nach der Änderung der Dachneigung und der Drempelhöhe erhöht sich die Traufhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude nicht, so daß keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Anzahl der Gebäude und der Wohneinheiten werden durch die überarbeiteten Planungen nicht erhöht. Nach der vorstehend geschilderten Sachlage ergibt sich, daß Bürger von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die geplanten Bauvorhaben können nur nach einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, handelt es sich um eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB.

4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sollen einzelne planungsrechtliche Festsetzungen sowie Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen geändert werden.

Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen ist es beabsichtigt, zwischen der westlichen Baugrenze und dem Möskenweg eine Reihe von Carports mit einer nach Osten zu den geplanten Ferienhausgebäuden hin geschlossenen Rückwand (Erdabdeckung und Begrünung) zu errichten. Daher wird hier im Plan eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die beabsichtigte Erdabdeckung und Begrünung der Rückwand bringt für die Erdgeschosse und die Wohnaussenbereiche in der betreffenden Bereichen einen zusätzlichen, über den durch den festgesetzten Lärmschutzwall hinausgehenden Schutz vor Immissionen. Der als aktive Lärmschutzmaßnahme nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten anzulegende Erdwall ist von der Errichtung der Carports nicht betroffen und wird in der im Bebauungsplan festgesetzten Form realisiert.

Weiterhin soll zur rechtlichen Eindeutigkeit - hinsichtlich der Anrechnung der Stellplätze / Carports auf die Grundfläche - die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche geändert werden. Für das Maß der baulichen Nutzung soll für die baulichen Anlagen einschließlich der Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen etc. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig sein. Die zulässige Grundfläche der Gebäude soll wie bislang je Gebäude auf eine Grundfläche von 350m² beschränkt werden.

Weiterhin wurde das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger geändert und in Teilbereichen aufgehoben. Es ist vom Investor beabsichtigt, in dem Bereich, wo zukünftig eine Überbauung durch Garagen bzw. Carports zulässig sein soll, die vorhandenen Versorgungsleitungen auf eigene Kosten zu verlegen.

Aus der nachfolgenden Übersicht geht der rechtsverbindliche Stand der Festsetzungen sowie die beabsichtigten Änderungen hervor.

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	
Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig.	Im Sondergebiet sind maximal 6 Gebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils 12 Wohneinheiten zulässig.
Die zulässige Grundfläche pro Gebäude darf höchstens 350 m² betragen. Im übrigen gelten die im Plan eingetragenen Festsetzungen.	Zulässig für die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen und Garagen ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4; die zulässige Grundfläche je Einzelgebäude darf höchstens 350m² betragen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze oder offene Carports innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb der im Plan als Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) gekennzeichneten Bereiche sind umschlossene Carports und auch Garagen zulässig.

Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

7.1.1 Dächer

Dachform
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünte Dachflächen zulässig.

Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°

Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 35° bis 45° zulässig.

7.1.2 Fassaden

Drempel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,8 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 3 der Hinweise)

7.1.1 Dächer

Dachform
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Flachdächer sind nur innenliegend oder als begrünte Dachflächen zulässig.

Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 45°.

Für Nebenanlagen (z.B. Carports) sind auch Flachdächer und geringere Dachneigungen als 20° bis 45° zulässig.

7.1.2 Fassaden

Drempel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,5 m festgesetzt, sofern die festgesetzte Traufhöhe von 7,5m eingehalten wird.

Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 3 der Hinweise)

7.1.4 Garagengebäude und Carports

An den auf der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenfläche zulässigen Garagengebäude bzw. Carports ist an der rückwärtigen Seite zur Bebauung eine Anschüttung zulässig. Die Anschüttung ist zu begrünen.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt D 4 der Hinweise)

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert.