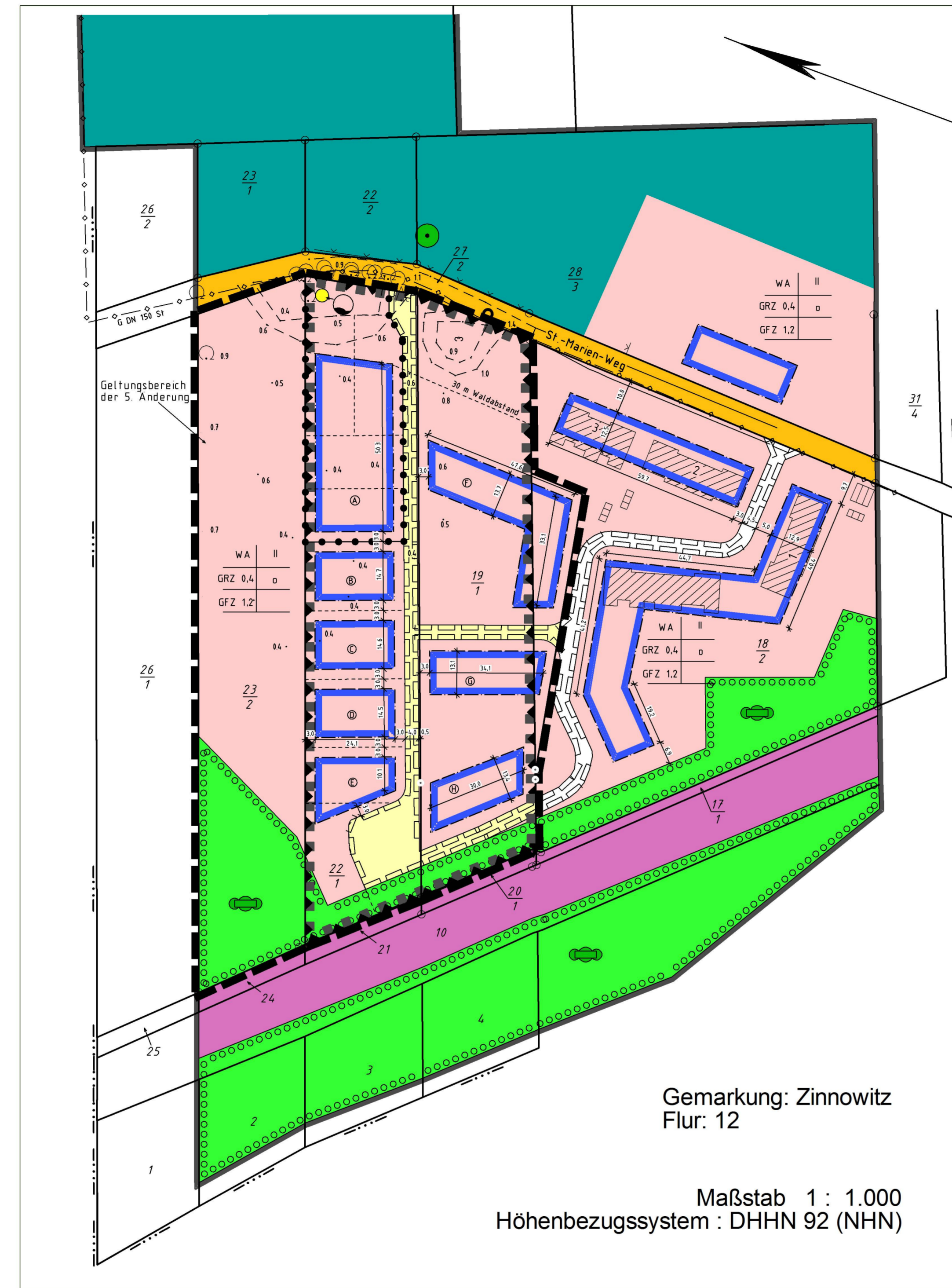
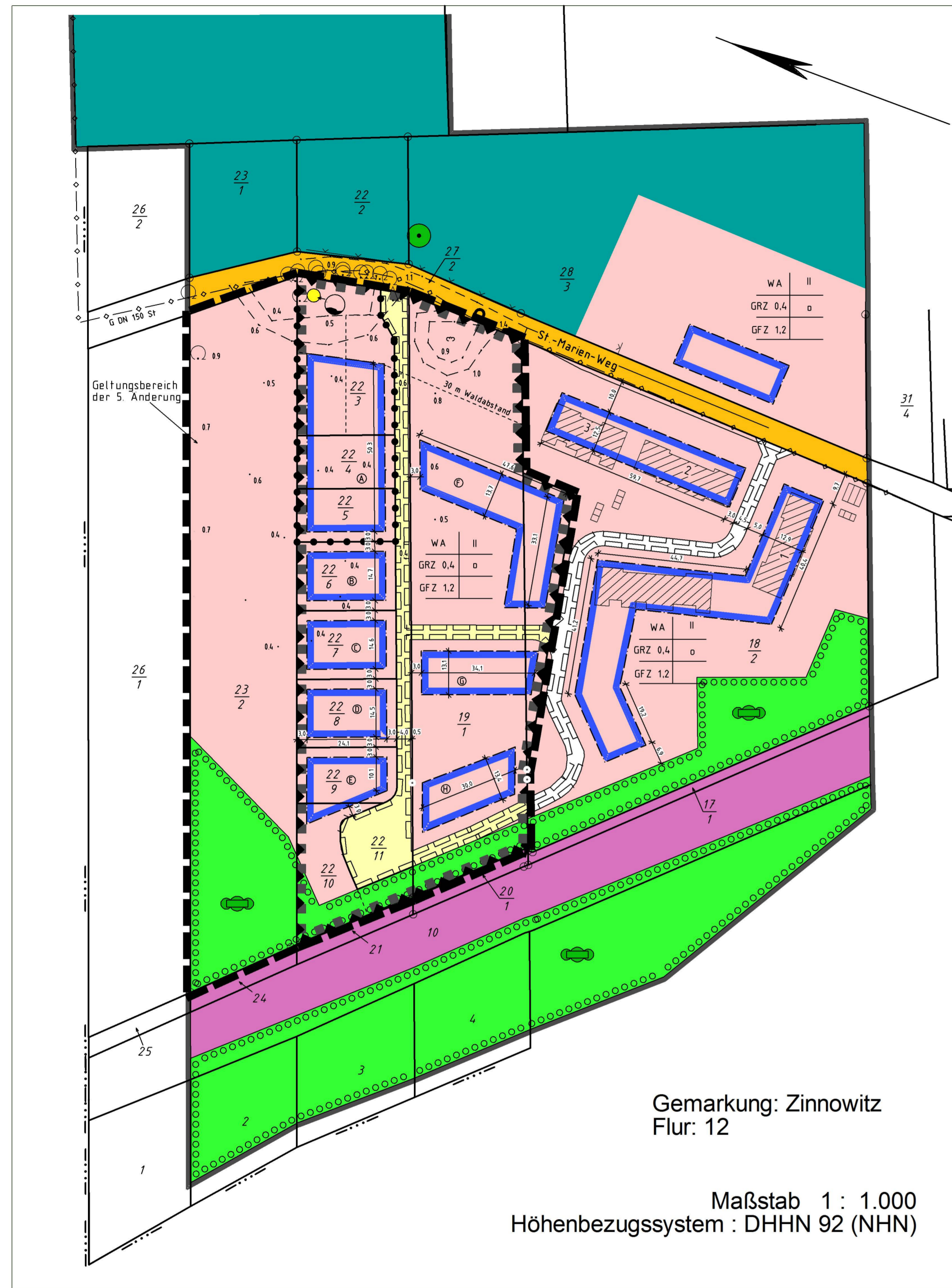


Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

Planzeichnung - Teil A zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

nachrichtlich : Planzeichnung (Teil A) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung



Plangrundlage

-Lage- und Höhenplan von MAB Vermessung Vorpommern

STANDORTANGABEN

Gemarkung Zinnowitz
Flur 12
Flurstücke 19/1, 18/2 teilweise und 22/3 - 22/11

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 und 8 BauGB
Allgemeines Wohngebiet - WA
gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 19-20 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauGB
GFZ 1,2 Geschöflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
o offene Bauweise
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche
Bahnanlage
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
gemäß § 9 (1) 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlage
Wasser - hier : Löschwasserbrunnen
vorhandene Gashochdruckleitung (G)
- 7. Grünflächen**
gemäß § 9 (1) 25 BauGB
Private Grünfläche
- 8. Wald**
gemäß § 9 (1) 18a BauGB
Wald
- 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
- 10. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des Gebiets der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 (5) 1 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 und (4) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baufeld
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze geplant
Flurgrenze
z. B. 17/7 Flurstücknummer

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOB. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 21.11.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.12.2017 erfolgt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
3. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 21.11.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten :
Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.12.2017 bekanntgemacht worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
6. Die von der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ betroffenen Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
8. 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
9. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom gebilligt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
10. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgearbeitet.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
11. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 Fälligkeit und Erläuterung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOB. M - V S. 777), hingewiesen worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

TEXT (Teil B)

gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ Änderungen gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 1 BauGB und § 9 (1) 6 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.
(1) Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2) Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
- 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)
Im Baufeld A sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern B bis H ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
2.1 Festgesetzt werden im Baufeld A Einzelhäuser und Hausgruppen und in den Baufeldern B bis H Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
2.2 Die Dachüberstände der Wohngebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO zulässig.
3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die Lärmbelastung nachts von 35 dB (A) innerhalb des Wohngebäudes nicht überschritten wird.

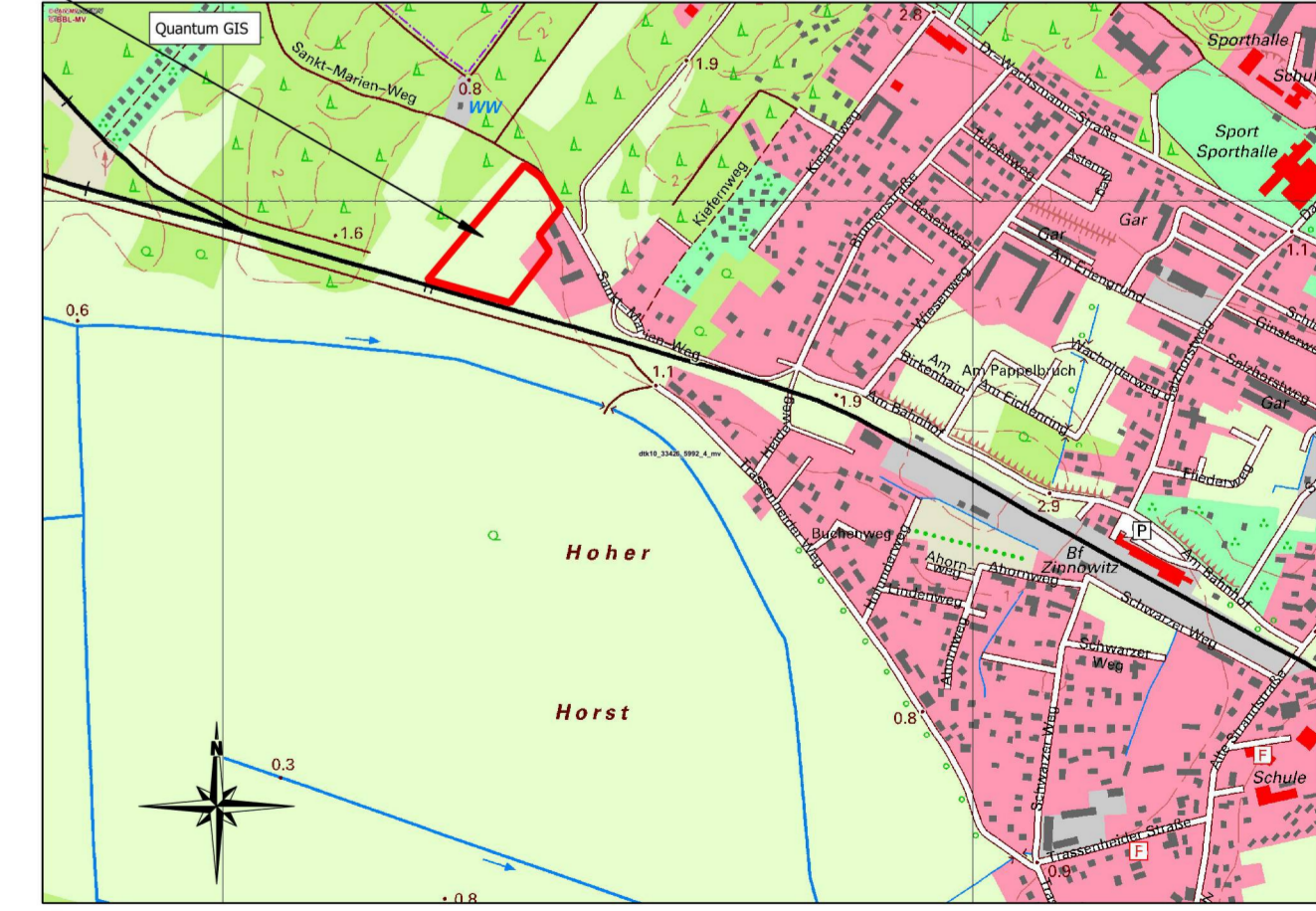
Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V

4. Dächer (§ 86 (1) 1. LBO M-V)
- 4.1 Dachformen und Dachneigungen
(1) Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.
(2) Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.
(3) Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 4.2 Dachneigungen
(1) Glänzende Dachplanken sind als Dachneigung unzulässig. Anlagen zur aktiven und passiven Sonnenergiegenutzung sind zulässig. Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.
(2) Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachneigung auszuführen.
5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO M-V)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Punkt 4 getroffenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Festsetzungen zum Hochwasserschutz

4. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Außenküste der Insel Usedom/Ostsee und des Achterwasser/Krumminer Wiek. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m NHN bzw. 2,10 m NHN. Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Diesen Fußbodenebene muss über der Höhe des BHW von 2,90 m NHN liegen. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz



Übersichtsplan M 1 : 10 000
AUSLEGUNGSEXEMPLAR 05.02.2018 - 12.03.2018

Planverfasser:
M A B Planung Vorpommern
Am Gorzberg Haus 14 17489 Greifswald

Planbezeichnung: 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "St. Marien"			
Projektnummer:	6001/14	Bearbeiter:	AS
Stand:	Entwurfssfassung 11/2017	Datum:	03.11.2017

Die Bekanntmachung erfolgte am 24.01.2018 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 24.01.2018 gez. Gurski

