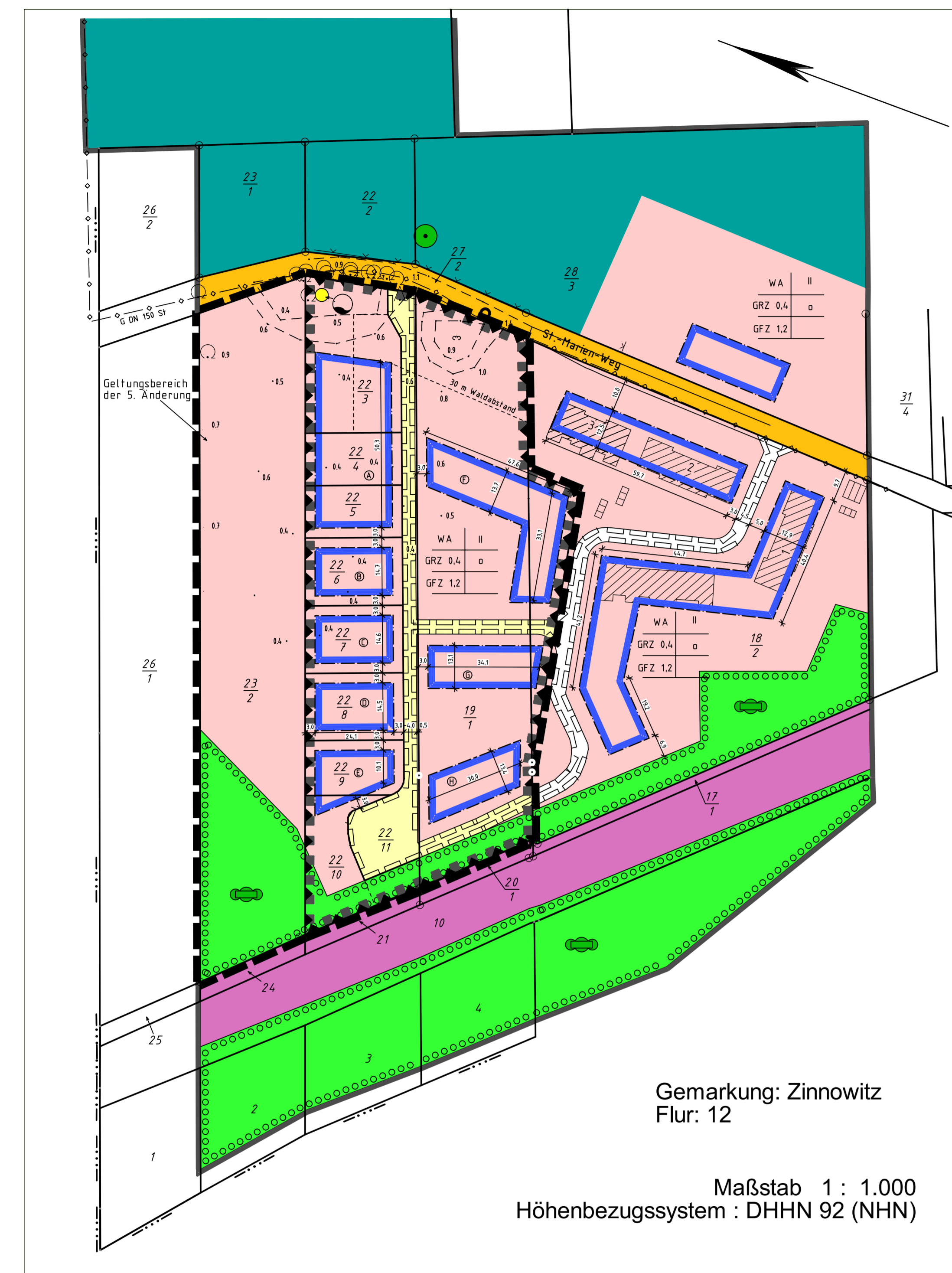


Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

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



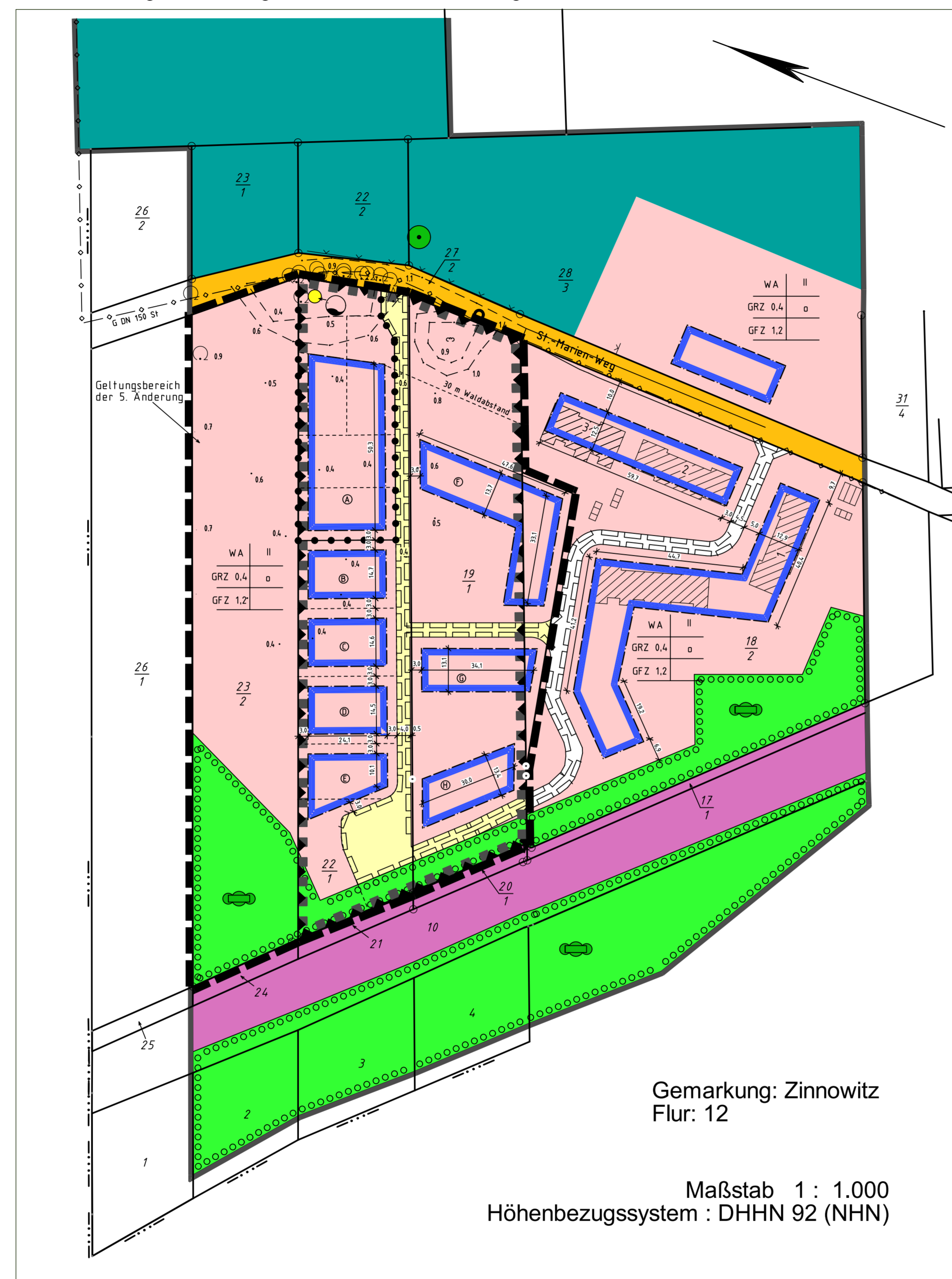
Plangrundlage

- Lage- und Höhenplan von MAB Vermessung Vorpommern

STANDORTANGABEN

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

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



Planzeichenerklärung

- gemäß PlanV
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 und 6 BauGB
Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauGB
GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
 - Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
offene Bauweise
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlage
Wasser - hier : Löschwasserbrunnen
6. Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB
vorhandene Gas Hochdruckleitung (G)
 - Grünflächen gemäß § 9 (1) 15, § 9 (1) 25 BauGB
Private Grünfläche
Wald gemäß § 9 (1) 18b BauGB
Wald
 - 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
 - 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 denen 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
 - Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze geplant
Flurgrenze
Flurstücksnummer
z. B. 17/7

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 der 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 (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOB, M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOB, M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 20.03.2018 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

- Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 21.11.2017 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.12.2017 erfolgt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPG M-V beteiligt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- 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
- 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 05.02.2018 bis zum 12.03.2018 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 ausgelegen. 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 24.01.2018 bekanntgemacht worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- Die von der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ betroffenen Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden am 20.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur nach erfolgreicher, durch rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vollzogen. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.
Greifswald (Mecklenburg/Vorpommern), den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.03.2018 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20.03.2018 gebilligt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgeteilt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister
- Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ ist mit Ablauf des 18.04.2018 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

- 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 (4) 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.
- 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 bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m 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.

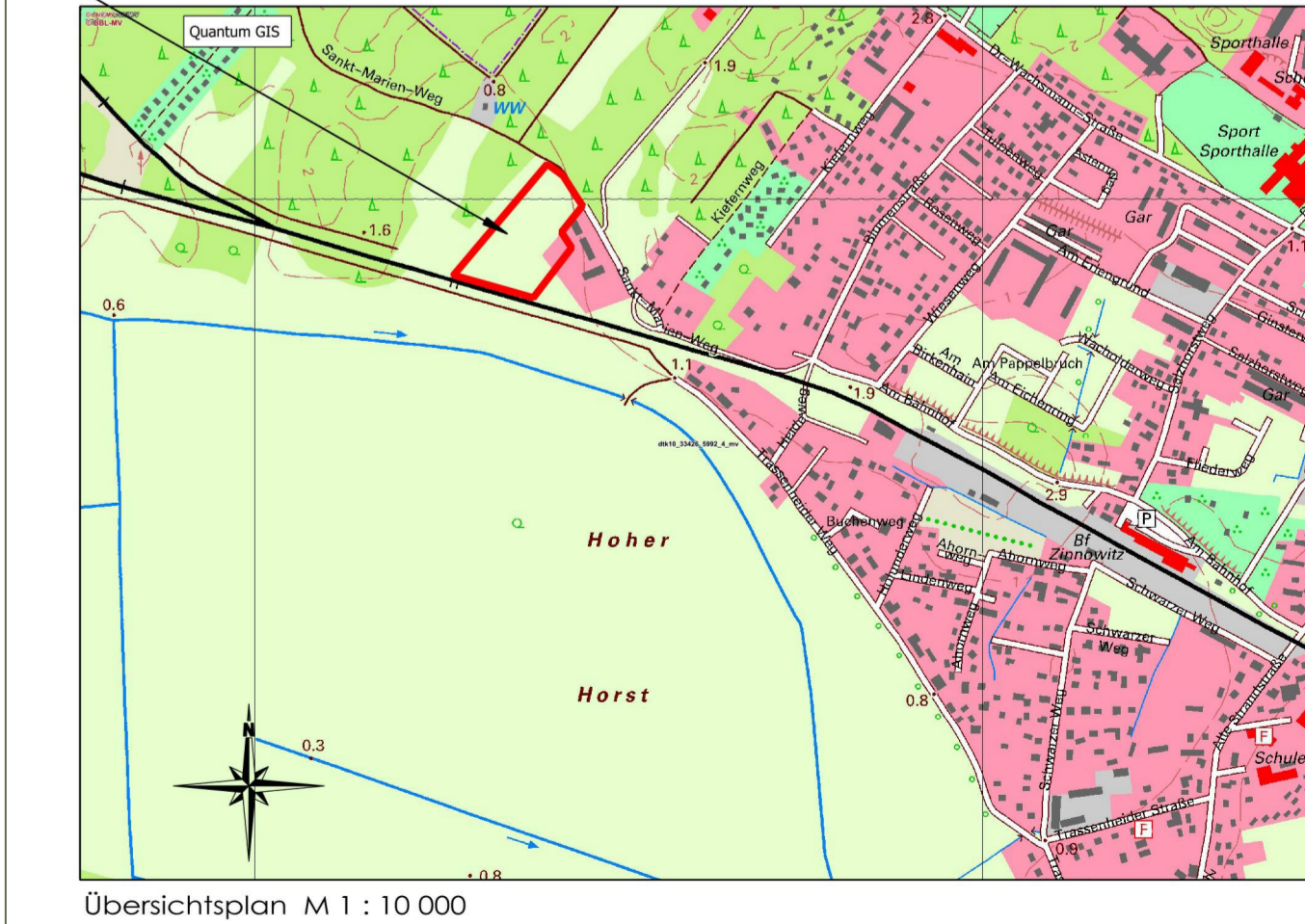
Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

- Dächer (§ 86 (1) 1. LBauO 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, Pulltdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.
(3) Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
4.2 Dachendeckungen
(1) Gärtnere Dachformen sind als Dachendeckung unzulässig. Anlagen zur aktiven und passiven Sonnenergieerzeugung sind zulässig.
(2) Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.
(3) Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachendeckung auszuführen.
5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Punkt 4 getroffenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Festsetzungen zum Hochwasserschutz

- 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. Dessen Fußbodenoberkante 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. Die Mindestfußbodenhöhe Erdgeschoss beträgt 1,60 m NHN. Für alle baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des BHW von 2,90 m NHN zu gewährleisten.
Hinweise
Gemäß § 7 Abs. 1 DsChG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchzuführen, um die Denkmäler vor Beschädigung durch die Substanzen des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfundamente (Linsenscheren, Steinsetzungen, Mauern, Mauernreste, Hölder, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DsChG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DsChG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DsChG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Milchkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Röhrenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (BBodSchG und LBodSchG M-V). Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstraten auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorange gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der BBodSchV sind zu beachten.

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



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: Satzungsfassung 03/2018	Datum: 20.03.2018