## Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg"



o offene Bauwelse

Baulinie gernäß § 23 (2) BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

öffentlichen Grünfläche hat nur nachrichtliche Bedeutung.

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

gemäß § 9 (1) 12 BauGB

\_\_\_\_\_ Vorhandene Flurstücksgrenze

z. B. 3 vorhandene Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme

---- Vorhandene Flurgrenze

<del>√5.0/</del> Bemaßung

Wasserschutzzone III

Textliche Festsetzungen

für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 ist identisch mit dem Geltungsbereicl des Bebauungsplangebietes Nr. 3. Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Übernahme der Festsetzungen zur Hausvorzonengestaltung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind eingerückt in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet - WR gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

<u>'ulässig</u> sind nach § 3 (2) BauNVO Wohngebäude. <u>usnahmsweise zulässig</u> sind nach § 3 (3) BauNVO nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

nderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3: estgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3(1) bis § 3 (4) BauNV

Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO: Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 (3) BauNVO: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ie gemäß § 3 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt. Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden erfolgen unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen. Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden

auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2 Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sow nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> sind nach § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2. bis 5. Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

<u>nderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:</u>

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u Speisewirtschaften sowie ni cht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

gemäß § 4 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe de Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt. Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden erfolgen unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen.

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und

1.3 Mischgebiet - MI 1 gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

<u>Zulässig</u> sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen: <del>Wohngebäude,</del>

 Geschäfts- und Bürogebäude, 3. <u>Einzelhandelsbetriebe</u>, <u>Schank</u> und <u>Speisewirtschaften</u> sowie <u>Betriebe</u> des ein mittelgroßer Baum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Weckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

nderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3: estgesetzt wird das Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 (1) und § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im Mischgebiet MI 1 folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1. bis 3. und 8.

Geschäfts - und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe de Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Zu den gemäß § 6 (2) 3. BauNVO zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume für Ferienwohnungen, wenn diese einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung

Nicht zulässig sind folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 4. bis 7. BauNVO: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe und BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.

Nutzungen geprägt sind.

1.4 Mischgebiet - MI 2 gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO <u>Zulässig</u> sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des <del>Beherbergungsgewerbes,</del> 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

weckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. nderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3: estgesetzt wird das Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 (1) und § 6 (2) 1.- 5. und 8. BauNVO Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im Mischgebiet MI 2 folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1.- 5. und 8.

Geschäfts - und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dacheindeckung unzulässig. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Zu den gemäß § 6 (2) 3. BauNVO zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen V.m. § 13 a BauNVO Räume für Ferienwohnungen, wenn diese einer baulich

Zu den gemäß § 6 (2) 4. BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.

Nicht zulässig sind folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 6. und 7. BauNVO: Gartenbaubetriebe und Die von § 6 (2) 6. und 7. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5)

Die von § 6 (2) 6. und 7. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5)

Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,50 m vom Gelände bis zur Oberkante des BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung Erdgeschoss-Fußbodens betragen. des Baugebietes getroffen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m **§§ 16 - 21 a BauNVO** 2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie als zwingend In den entsprechend festgesetzten Gebieten ist ein ausgebautes Dachgeschoss auch als Dachvollgeschoss (DV) i.S. § 2 (6) LBauO M V zulässig. 2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO

Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberfläche der nächstgelegen ausgebauten Verkehrsfläche folgende Höhen nicht überschreiten: <del>für eingeschossige Gebäude 3,90 m</del> <del>für zweigeschossige Gebäude 6,90 m</del> (Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter dem Punkt Hinweise)

Nutzungen geprägt sind.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Definition der Traufhöhe: Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) bezeichnen den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte und der Schnittkante der Außenwand mit der

Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 <del>(1)</del> BauNVO Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

> <u>Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ni</u> In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m zulässig. Zu den vorderen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche n gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO s Ausnahme ist ein Vor- oder Zurücktreten von max. 1,5 m von der festgesetzten Baulinie zulässig, wenn dies der Gliederung der Gebäudefassade dient.

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

5.1 WR- und WA-Gebieten In den <u>WR- und WA-Gebieten</u> sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind Stellplätze und Garagen/Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie auf anderen Grundstücksteilflächen nicht

nachaewiesen werden können. 5.2 MI 1-Gebieten

ulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 30°. In MI 1-Gebieten sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sind nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) Garagen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Sennenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewandten Dachflächen zulässig. 5.3 MI 2-Gebieten

n <u>MI 2-Gebieten</u> sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Wohngebäuden für die WR- und WA - Gebiete

Bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten wird die zweite Wohnung wahlweise als

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig Als Ausnahme ist für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung die einem wechselnden Personenkreis zum Aufenthalt dient - zulässig.

<u>Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:</u> Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Sichtfeldfläche**n** (Anfahrsicht) <del>ist</del> sind im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,70 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie z. B. von baulichen Anlagen oder dichten Bepflanzungen, freizuhalten. Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Die Fläche ist bis auf die maximal 3,00 m breiten Wegeverbindungen in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzpflanzungen gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher anzulegen.

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a) und b) BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB

Als Ausgleich für die zu errichtenden Erschließungsanlagen und die zulässige Wohnbebauung im Bereich der gegenwärtigen Freiflächen sind Gehölzanpflanzungen mit heimischen Großbäumen (mindestens 7 Bäume), mittelgroßen Bäumen (mindestens 21 Bäume) und Sträuchern (als Gruppen mit einer Pflanze auf 2,00 m Länge) gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher einfügen. vorzunehmen. Die Flächen zwischen den Bäumen und Sträuchern und die übrigen Flächen des öffentlichen Grünzuges sind mit geeigneter Landschaftsrasensaatmischung anzusäen. <u>Flächen entlang des Regenwasserkanals</u> vie Flächen entlang des Regenwasserkanals sind als Flachuferzonen auszubilden. Die Flächen zwischen

Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von

den Pflanzungen bis auf die zur Unterhaltung des Kanals erforderlichen Bereiche sind der natürlichen Sukzession durch Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes oder Röhrichtgesellschaften zu <u>Flächen auf den Baugrundstücken</u> Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzungen als Kompensation für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens

dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume in der Planstraße Bei der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen ist in der von der Straße "Am Bahnhof" aus in Nord-Süd-Richtung neu zu bauenden Planstraße A ein- oder wechselseitig eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 16/18) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll ca. 15,00 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher

Andere Pflanzen - außer Nadelbäume - sind möglich, soweit es sich um heimische und

standortgerechte Pflanzen handelt: <u> Großbäume (Stammumfang 18-20</u> ergahorn, Birke, Buche, Kastanie, Linde, Stieleiche, Traubeneiche Mittelgroße Bäume (Stammumfang 14-16 oder 16-18) Feldahorn, Mehlbeere, Rotdo rn, Vogelbeere, Weißdorn, Hainbuche, Obstbäume

uche, Weißdorn, Feldahorn, Sanddorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Hainbuche Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt: Mindestens 3x verpflanzt, mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, Hochstamm

9.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB

Die mit der Ziffer 1 bezeichnete vorhandene Eiche und die Birke sind zu erhalten. Die mit den Ziffern 2 und 3 bezeichneten vorhandenen Eichen an den zwei Einzelstandorten sind zu erhalten. Die mit der Ziffer 4 bezeichnete vorhandene Gruppe aus 5 Eichen ist zu erhalten. Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen. Die übrigen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50m in 1,30m Höhe sind soweit möglich Die von § 6 (2) 4. bis 7. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5) zu erhalten. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn die entsprechenden Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen und eine Ersatzpflanzung von gleichartigen Bäumen auf dem Baugrundstück oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der textlichen Festsetzung unter 9.1 (Gehölzliste) vorgenommen wird. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des Abgängige Bäume, die nach § 25 a) oder b) BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichwertige § 4a (3) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Ersatzpflanzungen mit der vorgegebenen Pflanzqualität entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen. Bei der Festlegung des Umfanges der Ersatzpflanzungen sind der Stammumfang, der Vitalitätszustand und die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu

> 10. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für die WR- und WA-Gebiete gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.

Für <u>eingeschossige</u> Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 25°-48° zulässig.

<u>usatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:</u> Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. <u>Glänzende Dachpfannen sind als</u>

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3: <u>Dacheindeckung</u> Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.

achgauben sind zulässig, wenn deren Gesamtlänge ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt, sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von mind. 1,00m einhalten. untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung <u>Dachfenster und Sonnenkollektoren</u>

> achflächenfenster sind zulässig, wenn die Gesamtlänge aller Dachflächenfenster maximal ein Viertel der Länge der jeweiligen sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von 1,00m einhalten. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

10.1.2 Fassaden

stören, sind unzulässia.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,75 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das § 4 a (3) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der

> Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von Doppelhäusern einheitlich auszubilden, von Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und Nebenanlagen (z.B. Garagen) mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle

Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes

10.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke Ganzflächig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder

Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind

Einfriedungen entlang von Straßen mit Mauern, Zäunen oder Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,80

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI 1gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

e zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße

Als Oberflächenmaterialien für Gebäudewandflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen

einaesehen werden können, sind schwach strukturierte Spritz- und Kratzputze zulässig. Geschlossene

Wandflächen sind in weißer Farbe anzulegen. Zulässig sind auch leichte Abtönungen sowie leichte

farbliche Kontraste an gliedernden Fassadenelementen. Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte

Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer

e Fassaden sollen durch Detailausbildung Reliefwirkung erhalten. Dazu sind vor- bzw.

zurückspringende Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig. Diese müssen ein aufrechtstehendes

Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Öffnungen zu gliedern. Fenster sind hochformatig

einzelnen Gebäudes zu entwickeln. Markisen über Schaufenster sind insoweit zulässig, als sie auf die

Verbeanlagen sind ausschließlich bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie das

Erscheinungsbild der Fassaden nicht dominieren. Sie müssen sich hinsichtlich der Größe, Form, Farbe

und Lichtwirkung harmonisch in die Fassade einfügen und in der Anordnung auf die

Für private Grundstücksflächen vor den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist Pflasterung

zulässig. Die Gestaltung der privaten Bereiche vor den Gebäuden und der öffentlichen Straßenräume

ist aufeinander abzustimmen. Ganzflächig verarbeitete, zu 100% bodenversiegelnde Materialien,

insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten oder Terrassen

n Abschnitt der Neuen Strandstraße zwischen Dr.-Wachsmann-Straße und Möskenweg sind

Die in der Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad

Zinnowitz vom 26.09.2000 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mit Mauern, Zäunen oder Hecken nur als Ausnahme

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI 2

Gebäude und Gebäudeteile sind bei Errichtung bzw. Änderung so zu gestalten, dass sie sich

städtebaulich in das Gesamtbild der Straßenrandbebauung an der Neuen Strandstraße (MI 1-Gebiet)

flächig verarbeitete, zu 100% bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder

Aufstellen von Verkaufseinrichtungen als Verkaufsstand oder Verkaufswagen,

Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind

(Straße, Gehwege, Plätze), mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, sind nur:

Imbissstände und Imbisswagen, Stände und Wagen für Werbezwecken

wenn sie im ursächlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des jeweiligen Gebäudes als

gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) LBauO M-V und

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) Punkt 10.1 bis 10.3

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 €

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

er Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der

Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige

Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 (1) und (2) des Gesetzes zum Schutz und

28.12.1993, S. 975 ff., zuletzt geändert am 01.07.2012 (GVOBI. M-V S. 366, 379, 383, 392)) unverzüglich

der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 (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 nach § 11 (3) DSchG M-V in unverändertem

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. in

der öffentlichen Grünfläche realisiert werden können, sind nicht in die Planzeichnung (Teil A)

1 56 × 2.75 / 2.75 / 2.00 /

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-

Vorschriften) können im Amt "Usedom Nord" in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 im

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBI.

I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am

Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gaststätte oder der dazugehörigen vorgelagerten Terrasse stehen und in einem

Ausnahmen sind nur im Rahmen gemeindlicher Sonderveranstaltungen zulässig.

Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Gehweg aufgestellt werden.

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Herstellen von privaten Stellplätzen für Pkw

auszuführen. Fensterbänder, die eine horizontale Betonung der Fassade bewirken, sind unzulässig. Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

<u>Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:</u>

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.

format aufweisen (bspw. seitliche oder Mittelrisalite). Kragplatten sind unzulässig.

des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht anzuwenden.

Hauptfirstrichtung
Die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen

achfenster und Sonnenkollektoren

abgewandten Dachflächen zulässig.

Gliederung der Fassade bezogen sind.

Fassadengliederung abgestimmt sein.

gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

Freisitzflächen und

Gehwegflächen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Eisstände und Eiswagen sowie

gemäß § 84 LBauO M-V

vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

2.75 / 2.75

Bauamt eingesehen werden.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

<u>Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften</u>

21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Nicht zulässig ist das:

<del>können als solche geahndet werden.</del>

geahndet werden.

sind nicht zulässig.

<del>Zulässig sind nur Satteldächer.</del>

I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 Die in der Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBI. I S. 706), wird nach Beschlussfassung durch die Zinnowitz vom 27.09.2000 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom ...... folgende Satzung über die 2.

**VERFAHRENSVERMERKE** 

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" 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

Aufarund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBL

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg", bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 17.12.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" mit Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg", bestehend aus dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 06.03.2020 während folgender Zeiten:

von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" am 22.01.2020 Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .....zur Abgabe einer Stellungnahme

Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und

grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ...... vorliegt. Regressansprüche

Der Bürgermeister

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Nachbargemeinden am ...... geprüft.

Die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen. Der Bürgermeister Zulässige Nutzungen für die Grundstücksflächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum Der katastermäßige Bestand am ...... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur

Greifswald (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

können nicht abgeleitet werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" mit dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom ...... gebilligt. Ostseebad Zinnowitz Mecklenburg/Vorpommern), den

Im Übrigen gelten die Festlegungen der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" mit Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt. Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" mit 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

Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5

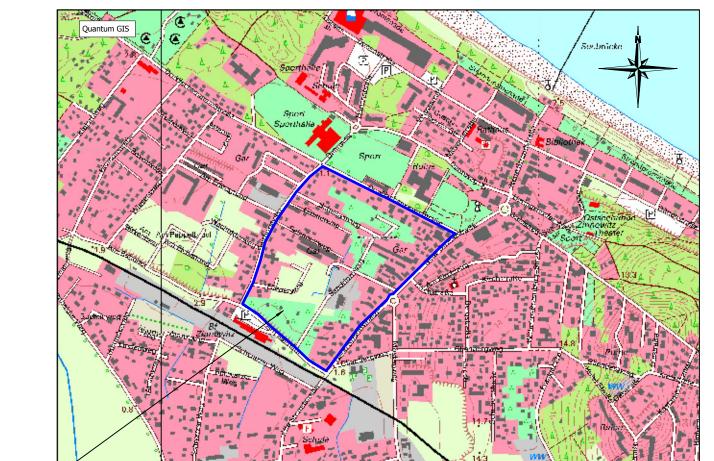
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter

Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBI. M - V S. 777), hingewiesen worden.

https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz sowie die Satzungsfassung unter dem Link Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" ist mit Ablauf des ......in

zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V GVOBI. M-V Nr. 23 vom Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



"Salzhorstweg" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR** 03.02.2020 - 06.03.20

| 11-2019 | Hogh

Planungsphase		Datum Gezeichnet Bearbeitet		Bearbeitet	1 : 500		
Projekt:  Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  über die 2. Änderung des  Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg"						<b>)</b>	E