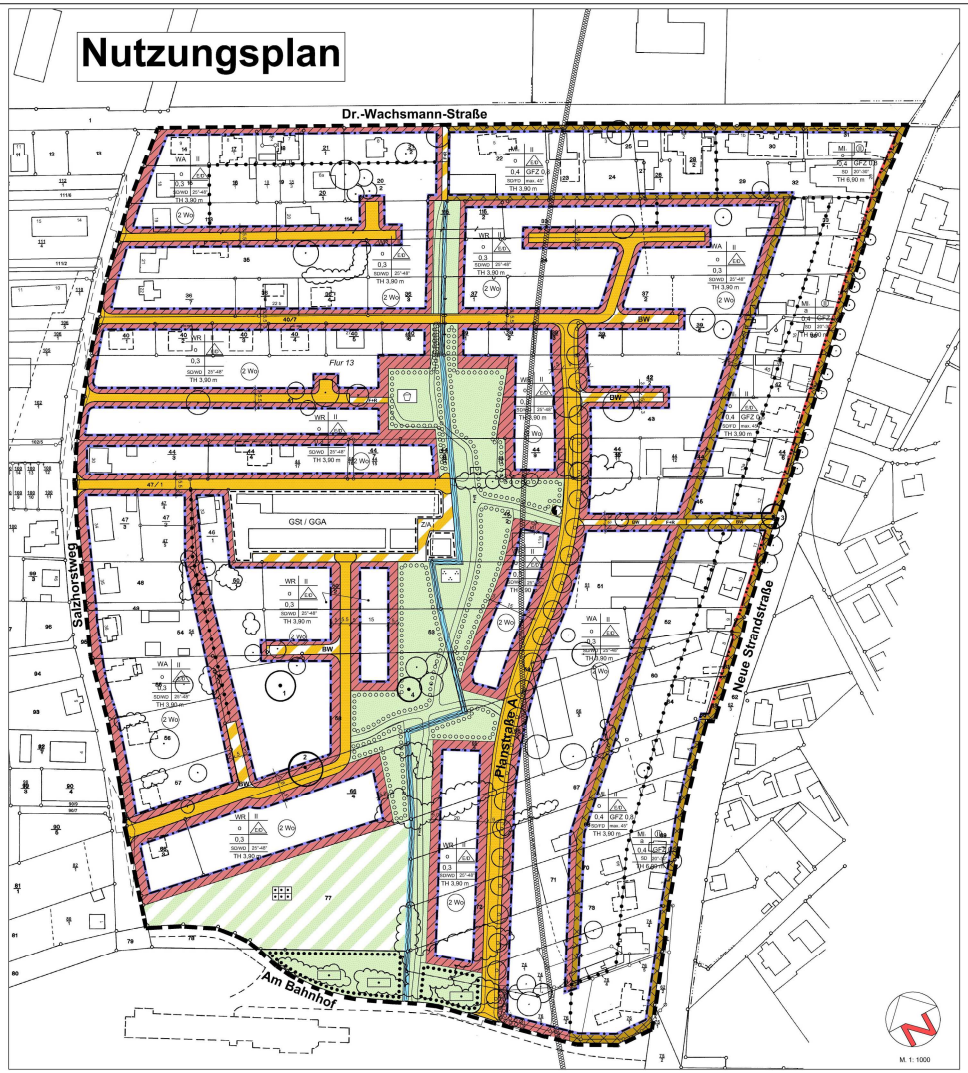
Nutzungsplan



Zeichenerklärung

1. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 16 (5) BauNVO

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

- WR Reines Wohngebiet - WR – gemäß § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet - WA – gemäß § 4 BauNVO
- MI 1 Mischgebiet - MI 1- gemäß § 6 BauNVO
- MI 2 Mischgebiet - MI 2- gemäß § 6 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 BauGB
- z. B. GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß
- z. B. (II) Zahl der Vollgeschosse (VG) zwingend
- z. B. TH 6,90 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Nutzungsschablone:

1	2	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
		Bauweise	Hauptformen
3	4		
5	6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
7	8	Dachform	Dachneigung
9		Traufhöhe	

(2 Wo) Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

- GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

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

- Sichtfeld

Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichtindernissen, wie z.B. von baulichen Anlagen, freizuhalten.

7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- BW Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
  - BW Befahrbarer Wohnweg
  - ZA Zu- und Abfahrt
  - F+R Fuß- und Radweg
  - F+R Fuß- und Radweg in ortlicher Unterhaltung

  Die eingetragene Führung eines Fuß- und Radweges in der öffentlichen Grünfläche hat nur nachrichtliche Bedeutung.

8. Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

9. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) 16 BauGB

- Regenwasserkanal

10. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche für die Naherholung mit Fuß- und Radwegverbindungen
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kleingartenanlage

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

- Pflanzfläche
- anzupflanzender Baum

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

- Pflanzfläche
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende sonstige Bepflanzung

13. Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Gebäude, in der Flurkarte eingemessen
- Vorhandene Gebäude (aus realitätsbezogenen Luftaufnahmen M. 1:1.000 übersetzt)
- Vorhandene Bäume und Gehölze (aus realitätsbezogenen Luftaufnahmen M. 1:1.000 übersetzt) (Ist-Erhebung siehe Punkt 9.2 Textl. Festsetzungen)
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- z. B. Vorhandene Flurstücksnummer
- Bemaßung

14. Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzzone III

B. Textliche Festsetzungen

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

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

Zulässig sind nach § 3 (2) BauNVO Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind nach § 3 (3) BauNVO nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA
gemäß § 4 BauNVO (1) nr. 3 i.V. § 1 (6) BauNVO

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Mischgebiet - MI 1
gemäß § 6 BauNVO (1) nr. 3 i.V. § 1 (6) und (9) BauNVO

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

1.4 Mischgebiet - MI 2
gemäß § 6 BauNVO (1) nr. 3 i.V. § 1 (6) und (9) BauNVO

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie als zwingend festgesetzt.
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
Traufhöhe
Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberfläche der nächstgelegen ausgebauten Verkehrsfläche folgende Höhen nicht überschreiten
für eingeschossige Gebäude 3,90m
für zweigeschossige Gebäude 6,90m
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter dem Punkt Hinweise)

3. Bauweise
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 (1) BauNVO

Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

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

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

5.1 WR- und WA-Gebieten
In den WR- und WA-Gebieten 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 nachgewiesen werden können.

5.2 MI1-Gebieten
In MI1-Gebieten sind Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind Garagen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 MI2-Gebieten
In MI2-Gebieten sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

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.

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

Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie z.B. von baulichen Anlagen oder dichten Bepflanzungen, freizuhalten.

8. Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

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

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

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

Flächen in der öffentlichen Grünfläche
Als Ausgleich für die zu errichtenden Erschließungsanlagen und die zulässige Wohnbebauung im Bereich der gegenwärtigen Freifläche sind Gehölzanpflanzungen mit heimischen Großbäumen (mindestens 7 Bäume), mittelgroßen Bäumen (mindestens 21 Bäume) und Sträuchern (als Gruppen mit einer Pflanze auf 2m Länge) gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher vorzunehmen. Die Flächen zwischen den Bäumen und Streisäuchern und die Bübrigen Flächen des öffentlichen Grünzuges sind mit geeigneter Landschaftsrasensaatmischung anzusäen.

Flächen entlang des Regenwasserkanals
Die Flächen entlang des Regenwasserkanals sind als Flachuferzonen auszubilden. Die Flächen zwischen den Pflanzungen bis auf die zur Unterhaltung des Kanals erforderlichen Bereiche sind der natürlichen Sukzession durch Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes oder Röhrichtgesellschaften zu überlassen.

Flächen auf den Baugrundstücken
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 ein mittelgroßer Baum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anzupflanzende Bäume in der Planstraße
Bei der eingeplanten Herstellung der Verkehrsflächen ist in der von der Straße "Am Bahnhof" aus in Nord-Süd-Richtung neuzubauenden 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 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:

Großbäume (Stammumfang 18-20).
Bergahorn, Birke, Buche, Kastanie, Linde, Stieleiche, Traubeneiche
Mittelgroße Bäume (Stammumfang 14-16 oder 16-18).
Feldahorn, Mehlbeere, Rotdorn, Vogelbeere, Weißdorn, Hainbuche, Obstbäume
Sträucher
Rotbuche, 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 Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume / Baumgruppen
Die mit der Ziffer 1 bezeichnete vorhandene Eiche und die Birke sind zu erhalten. Die mit den Ziffer 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 0,50 m in 1,3 m Höhe sind soweit möglich 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.

Abgängige Bäume, die nach § 25 a oder b BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichwertige 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 berücksichtigen.

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

10.1.1 Dächer
Dachform
zulässig sind Satteldächer und Walmdächer
Dachneigung
Für eingeschossige Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von **25° - 48°** zulässig.
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. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig, wenn
- deren Gesamtlänge ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt,
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

Dachfenster und Sonnenkollektoren.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn
- die Gesamtlänge aller Dachflächenfenster maximal ein Viertel der Länge der jeweiligen Dachfläche beträgt,
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

10.1.2 Fassaden
Sockel
Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,5 m, vom Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens, betragen.
Drempel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,75 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.
Außenwandflächen
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 stören, sind unzulässig.

10.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
Befestigte Freiflächen
Ganzflächig verarbeitete, zu 100% bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen entlang von Straßen mit Mauern, Zäunen oder Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI1-Gebiet

10.2.1 Dächer
Hauptfirstrichtung
Die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.
Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer.
Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 30°. Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewandten Dachflächen zulässig.

10.2.2 Fassaden
Material
Als Oberflächenmaterialien für Gebäudewandflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen 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 Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.
Fassadengliederung
Die Fassaden sollen durch Detailausbildung Reliefwirkung erhalten. Dazu sind vor- bzw. zurückspringende Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Diese müssen ein aufrechtstehendes Format aufweisen (bspiw. seitliche oder Mittelrisalite). Kragplatten sind unzulässig.
Fenster
Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Öffnungen zu gliedern. Fenster sind hochformatig auszuführen. Fensterbänder, die eine horizontale Betonung der Fassade bewirken, sind unzulässig. Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln. Markisen über Schaufenstern sind insoweit zulässig, als sie auf die Gliederung der Fassade bezogen sind.
Werbeanlagen
Werbeanlagen 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 Fassadengliederung abgestimmt sein.
Außenanlagen
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 sind nicht zulässig.
Grundstückseinfriedungen
Im Abschnitt der Neuen Strandstraße zwischen Dr.-Wachsmann-Straße und Mökenweg sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mit Mauern, Zäunen oder Hecken nur als Ausnahme zulässig.

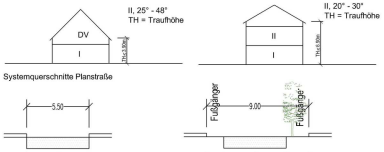
10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI2-Gebiet
Allgemeines
Gebäude und Gebäudeteile sind bei Errichtung bzw. Änderung so zu gestalten, dass sie sich städtebaulich in das Gesamtbild der Straßenrandbebauung an der Neuen Strandstraße (MI1-Gebiet) einfügen.
Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von max. 45°.
Hof- und Gartenflächen
Ganzflächig verarbeitete, zu 100% bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
Die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) LBauO M-V und können als solche geahndet werden.

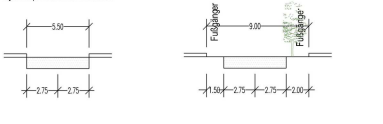
C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschen, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 (1) und (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V OVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 § 11 (3) DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Hinweis:
Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. in der öffentlichen Grünfläche realisiert werden können, sind nicht in die Planzeichnung eingetragen.

Systemquerschnitte durch Wohngebäude



Systemquerschnitte Planstraße



Verfahren

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld.

Als Plangrundlage wurde die amtliche Flurkarte der Flur 13 der Gemarkung Zinnowitz verwendet.

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 05.04.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Greifswald,

Der Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 09.08.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB zu diesem Plan wurde in der Sitzung am 09.08.1993 durchgeführt.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 25.04.1995 geprüft.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 2 (1) BauGB am 25.04.1995 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2)+(3) BauGB in der Zeit vom 29.05.1995 bis 30.06.1995 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde ortsüblich mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 18.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 18.07.2000 den geänderten Bebauungsplan mit Begründung als 2. Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 21.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 21.08.2001 den geänderten Bebauungsplan mit Begründung als 3. Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2)+(3) BauGB in der Zeit vom 24.09.2001 bis 29.10.2001 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde ortsüblich mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 19.02.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2001 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 26.09.2002 Az.: 61.1 / 18 - 010.202
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bestandteile dieser Satzung sind:
Teil A : Planzeichnung
(Nutzungsplan mit Zeichenerklärung)
Teil B - Text
(Textliche Festsetzungen)

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

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

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
der Bürgermeister

Gemäß § 12 BauGB sind die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über welchen Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom _____ bis zum _____ 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 5 Abs. 5 KVMV) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____in Kraft getreten.

Zinnowitz,

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.02.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und den Text (Teil B. Textliche Festsetzungen) erlassen.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg"

Nutzungsplan Satzungsfassung

Bestandteile der Satzung sind:
- Planzeichnung
  - A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
- Text
  - B. Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind der Satzung:
- C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- D. Begründung
- E. Gestaltungsplan
- F. Bestandsplan

Übersichtsplan — Maßstab: 1:10.000

A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
B. Textliche Festsetzungen
C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Enderweit & Partner
Institut für Planung und Projektmanagement GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22

Projektnummer: 11-bsg-3	Bearbeiter: DWR/AR/US
Planbezeichnung: begLP-Satzung	Datum: 11.2002

NORD