

A. Nutzungsplan Rechtsverbindlicher Stand:



2. Entwurf



Zeichenerklärung

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Grenze des Gebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Sonderbaufläche

- GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
- private Verkehrsfläche
- Wald
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Zeltplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage

- erhaltenswerter Baum
- Anzahl der Vollgeschosse
- zulässige Dachform (geneigtes Dach)
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Trinkwasserschutzgebietsgrenze

B. Textliche Festsetzungen

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes		Festsetzungen gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes	
SO Kur Teilfläche "Kurklinik" Zulässig sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb. Ausnahmeweise sind zulässig bauliche Anlagen für sozialpädagogische und sonstige soziale Einrichtungen, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Erholungs- und Therapieeinrichtungen zulässig, diese Bereiche sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	SO Ein_Kur Sondergebiet "Erholung / Kur" Zulässig sind bauliche Anlagen, die Erholungs-, sozialpädagogischen und sonstigen sozialen Zwecken dienen sowie Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Kurbetrieb.	
OK 12 m Höhe baulicher Anlagen Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den Schnittplan der Außenwandfläche mit der Geländeerhebe zu bezeichnen.	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO	z.B. GH max. 12 m Höhe baulicher Anlagen Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Meter Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach (Festhöhe) - untere Baugrubensohle - Scheitelpunkt der Außenwandfläche mit der Geländeerhebe	
g geschlossene Bauweise	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB	GRZ 0,7 Gründerflächenanteil (GRZ)	
	Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB	g geschlossene Bauweise o offene Bauweise	
	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) 14 BauGB	Mitteldruck-Leitung, PE d 125 Hochdruck-Leitung, ST DN 150 PN 16	
	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Zeltplatz Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB	GFL Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger	
	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB	Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Erhaltenswerter Einzelbaum Durch natürlichen oder sonstigen Verlust abgängige Gehölzbestände sind durch Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen, so daß dauerhaft eine durchgängige, dicht bepflanzte Gehölzfläche erhalten bleibt. Abgängige Einzelbäume sind im Verhältnis 1:2 durch hochstämmige Bäume mit Stammumfang 16/18 zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten: siehe Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB	
	Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 9 (1) 25a BauGB	Zum Ausgleich der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die festgesetzten Flächen flächendeckend dicht mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist in Form eines Gehölzsaumes aus heimischen und standortgerechten Feldgehölzen und Bäumen vorzunehmen. Ausgetüpfelte Pflanzen sind in einer 2x verpflanzten Qualität bei Sträuchern und in der festgesetzten Pflanzgröße zu ersetzen. Hinweis: Für die im Änderungsbereich planungsgemäß zulässigen Nutzungen sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsbereiches auf einer Teilfläche des unmittelbar östlich angrenzenden Flurstücks 30 (Gemarkung Zinnowitz, Flur 12) umgesetzt werden. Für die Anpflanzung des Gehölzsaumes gilt folgendes: Das Verhältnis von Baumstamm zu Gehölz beträgt 2:3. Bäume sind in Baugruppen (2-3-5-7-Stück) abwechselnd in die Strauchpflanzung einzurichten. Anforderungen an die Pflanzgröße der Gehölze sind: • Für die Bäume: Hochstammes 2x verpflanzte, CTU 12/14, mit Flecht- und Heiler 2x verpflanzte, 200-250 Stück. • Für Sträucher: 2x verpflanzte, 60-100 Stück, Pflanzhöhe 1/3 qm bei Großsträuchern und 1/1 qm bei Normalsträuchern.	
Teilfläche "Kurklinik" Die Dachausbildungen werden einheitlich als Flachdächer bzw. fachgeneigte Satteldächer bis 0° Neigung festgesetzt.	Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	GD Teilfläche Sondergebiet "Erholung / Kur" Zulässig sind geneigte Dächer (zulässige Dachneigung gemäß Planzeichnung).	
	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB	Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern 1. Der Beginn von Bauarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz anzuzeigen. 2. Wenn während der Grabarbeiten Bodendenkmale (Überschichten, Steinsetzungen, Massiv-, Mauerreste, Hölder, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Ställe, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenerfahrungen, insbesondere Brandstellen, entstehen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSMG M-V, vom 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 12 f.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Gehässensschutz Das Planungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A, angrenzend an die TWSZ II der Neubemessung der Wasserleitung Zinnowitz. Hinweis: Im Änderungsbereich sind Betriebe und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, unzulässig.	

Ermächtigungsgrundlage

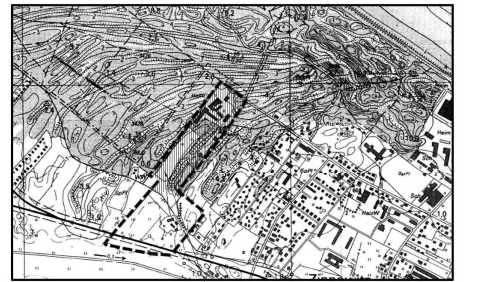
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVBl. M.V.S. 60).

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'St. Marien' Satzungsfassung

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



Übersichtsplan
Maststab 1:5.000

Enderweit + Partner GmbH

Projektnummer: 13-äsm-8 Datum: 16.09.2005

Bearbeiter: DTE / EKR / JSZ

Mühlensstrasse 31 33607 Bielefeld
Tel.: (0521) 96602-0 Postfach 1138 17450 Zinnowitz
Tel.: (03837) 407-18
Fax: (0521) 96602-22 Fax: (03837) 407-95

E-Mail: info@enderweit.de

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit + Partner GmbH, Mühlensstraße 31, 33607 Bielefeld. Als Plangrundlage wurde die Flurkarte Gemarkung Zinnowitz Flur 12, herausgegeben im Jahr 1973, verwendet.	Der katastralmäßige Bestand am _____ wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorarbeit, die eine Prüfung nur nach erfolgter, durch die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgewandt werden.	Die Gemeindevertretung hat gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am _____ beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" anzusetzen. Der Aufhebungsbescheid wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Die hinwiegliche Bürgerbegehren gem. § 3 (1) Satz 1 zu diesem Plan wurde in der Sitzung am _____ zurückgelehnt.	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am _____ beteiligt worden.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) - 4a (3) BauGB von der Gemeindevertretung am 19.11.2002 als 1. Entwurf beschlossen worden.	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als 1. Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) - 4a (3) BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als 2. Entwurf beschlossen worden.	Dieser Plan hat einschließlich des Textes, der Begründung und den vorliegenden wesentlichen unterverordneten Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB als 2. Entwurf in der Zeit vom 02.01.2003 bis 10.02.2003 öffentlich ausgestellt.	Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am _____ gemäß § 10 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefügt.	Die 2. Offenlegung wurde am 07.12.2002 öffentlich bekannt gemacht. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 in der öffentlichen Bekanntmachungsstelle "Der Usercenter Norden" am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsstelle ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verboten und Fremdschreiben und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Geltendmachung von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) und auf die Rechtsfolgen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.	Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 in der öffentlichen Bekanntmachungsstelle "Der Usercenter Norden" am _____ öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsstelle ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verboten und Fremdschreiben und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Geltendmachung von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) und auf die Rechtsfolgen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.	
Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____	Ostseebad Zinnowitz (M-V), den _____
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister