

Flur 7

Flur 8

Flur 4

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
1.1. Sonstiges Sondergebiet - SO 1 gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung
Zulässig sind folgende Nutzungen: 1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. Wohnungen für Aufsichtspersonen...

Ausnahmsweise zulässig sind: 1. in Untergeschossen bzw. Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe, sofern diese im untergeordneten Flächenverhältnis zur Hauptnutzung...

Unzulässig sind: Vergnügungsgelände
1.2. Sonstiges Sondergebiet - SO 2 gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung
Zulässig sind folgende Nutzungen: 1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. Einzelhandelsbetriebe...

Ausnahmsweise zulässig sind: Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

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

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO: Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 10% ist zulässig...

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) BauNVO: Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze sowie als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO: In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen von bis zu 2m zulässig...

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO: Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudelängen bzw. -breiten von bis zu 65 m zulässig.

Ausnahme zu den Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO: Als Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in Abschnitte ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,5 m zulässig.

Ausnahme zu den Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO: Als Ausnahme ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss...

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
Stellplätze und Garagen: Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze: Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze sind bestimmt für das Parken von Kfz der Bewohner und Besucher der Hotels und Pensionen...

5. Flächen für den Erdbeeranbau gemäß § 9 (1) 5 BauNVO
FGb 1 Zweckbestimmung: Touristische Nutzungen (z.B. Lesehalle, Kurverwaltung, Bibliothek)

FGb 2 Zweckbestimmung: Touristische und kulturelle Nutzungen (z.B. Haus des Gastes, Begegnungsräume, Theater)

FGb 3 Zweckbestimmung: Soziale Zwecke dienende Einrichtung (Seenotrettungsstation)

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauNVO
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (P öffentlicher Parkplatz): Auf der festgesetzten Fläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit ebenerdigen, offenen Stellplätzen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB
Bodenversiegelung: Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite befestigt werden.

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

8.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
Voranfragenflächen zur Strandpromenade: Im SO1-Gebiet sind die Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke und der festgesetzten Baulinie...

8.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen: Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein, Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen...

9.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen: Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein, Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen...

9.2. Sonstige Gestaltungs Vorschriften
9.2.1. Werbeanlagen: Werbeanlagen müssen sich in Anordnung und Größe auf die Gliederung der Fassade des einzelnen Gebäudes beziehen und sich in Gestalt, Maßstab, Material und Farbe einordnen.

(1) Gestaltung und Anordnung: Sie dürfen architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden oder verdecken. Werbeanlagen sind flach auf die Außenwand des Gebäudes anzubringen...

(2) Größe und Abmessungen: Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 10 cm gegenüber der Außenwandfläche vorspringen. Abweichend hiervon dürfen individuell gestaltete Werbeanlagen bis zu 1 m gegenüber der Fassadenfläche ausragen...

(3) Lichtwerbung: Kastenförmige Lichtwerbeanlagen dürfen nicht angebracht werden. Leuchtende Einzelbuchstaben und hinterleuchtete Schriftzüge sind zulässig.

9.2.2. Einfriedigungen
(1) Grundstückeinfriedigungen: Einfriedigungen der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grundstücksgrenzen in Form einer geschlossenen Hecke mit einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über Oberkante Gelände anzulegen.

(2) Stützmauern: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig und sind mit Natursteinen oder Klinkern auszuführen oder zu verblenden.

9.2.3. Einfriedigungen: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig und sind mit Natursteinen oder Klinkern auszuführen oder zu verblenden.

C Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt (ohne Festsetzungscharakter)
C 1 Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen: Zuwendungsgegenstand gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgeführten gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) LBauO M-V...

C 2 Hinweise zum Bodendenkmalschutz: Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die mit denkmalschutzfähigen Gebäuden in einem Zusammenhang stehen, sind die Belange des Bodendenkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf die Gebäudegestaltung zu berücksichtigen.

C 3 Hinweise zum Bodendenkmalschutz: Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die mit denkmalschutzfähigen Gebäuden in einem Zusammenhang stehen, sind die Belange des Bodendenkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf die Gebäudegestaltung zu berücksichtigen.

C 3.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen: Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein, Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen...

C 3.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen: Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein, Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen...

C 3.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen: Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein, Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen...

C 3.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen: Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein, Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen...

C 4 Schematische Varianten zu baulichen Erweiterungen: Diagramm zur Darstellung von vier verschiedenen Varianten für die Erweiterung von Gebäuden.

C 5 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung: Tabelle mit Vorschlägen für Bäume, Hecken (geschritten) und Sträucher, die in verschiedenen Arten und Sorten aufgeführt sind.

C 6 Ausbau der Verkehrsflächen: Diagramm zur Darstellung von vier verschiedenen Varianten für den Ausbau von Verkehrsflächen.

Zeichenerklärungen
1. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 16 (5) BauNVO

3. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB: Flächen für den Gemeinbedarf mit Nummerierung

4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO: Grundflächenzahl GRZ, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB: öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz

7. Flächen für die Versorgung gemäß § 9 (1) 12 BauGB: Fußgängerbereich, Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) 22 BauGB

8. Flächen für die Versorgung gemäß § 9 (1) 12 BauGB: Fußgängerbereich, Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) 22 BauGB

Table with 2 columns: 1, 2 and 3, 4. Row 1: 1, 2. Row 2: 3, 4. Row 3: 5, 6.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB: öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz

7. Flächen für die Versorgung gemäß § 9 (1) 12 BauGB: Fußgängerbereich, Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) 22 BauGB

8. Flächen für die Versorgung gemäß § 9 (1) 12 BauGB: Fußgängerbereich, Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) 22 BauGB

9. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB: Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB

10. Flächen für Wald gemäß § 9 (1) 16 BauGB: Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

12. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB: Baudenkmal

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

13. Sonstige Planzeichen: vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksgrenze, Hauptflurstücksgrenze

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Hinweis: gemäß § 9 (6) BauGB: Bis auf die Flurstücke jenseits der westlichen Grenze des Flurstückes 11 Flur 7 ist das gesamte Bebauungsplangebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Ortskern Nord.

Verfahren

Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch Erdewit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement, Mühlentstraße 31, 33607 Bielefeld. Als Planungsträger wurden die Architekten Funkhauer für Flur 7 und 8 der Gemarkung Zinnowitz verwendet.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 248 a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB am 27.10.1993 beteiligt worden. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

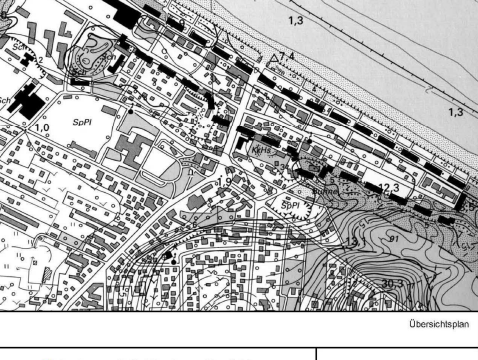
Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Anordnungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 16.11.1998 geprüft und den geänderten Bebauungsplan mit Begründung als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 04.12.1999 erteilt. Die Genehmigung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 5 KVerfV und weiter auf die Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ermächtigungsgrundlage: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie des § 66 der Landesabordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.11.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dünenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Text (Teil B, Textliche Festsetzungen) erlassen.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dünenstraße"

Nutzungsplan Satzungsfassung



Enderweit & Partner GmbH Mühlentstraße 31 * 33607 Bielefeld Tel. 0521.9662-0 * Fax 0521.9662-22