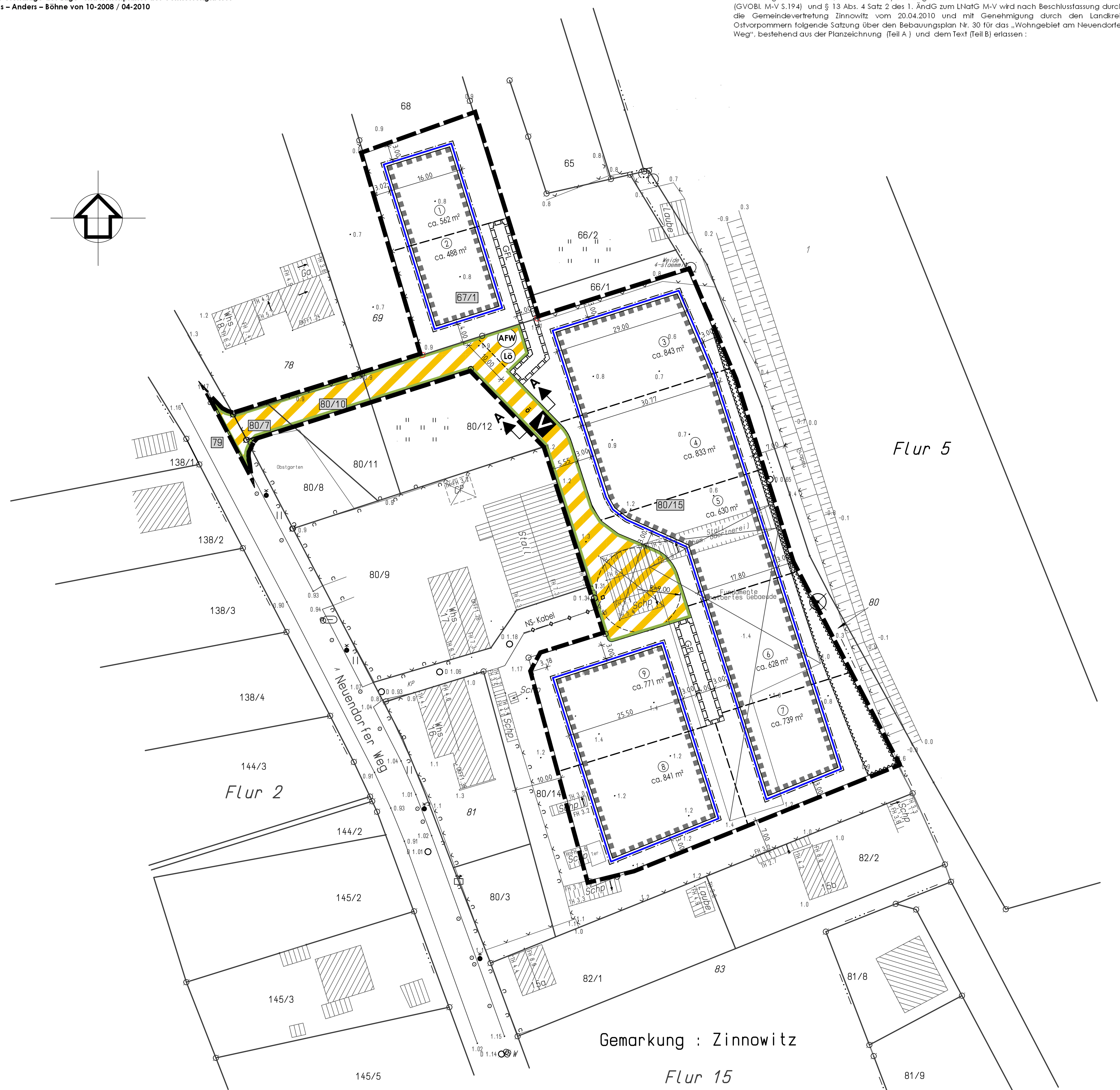
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Bebauungsplan Nr. 30 für das "Wohngebiet am Neuendorfer Weg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

Auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias – Anders – Böhne von 10-2008 / 04-2010



Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194) und § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 20.04.2010 und mit Genehmigung durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für das „Wohngebiet am Neuendorfer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

NUTZUNGSSCHABLONE

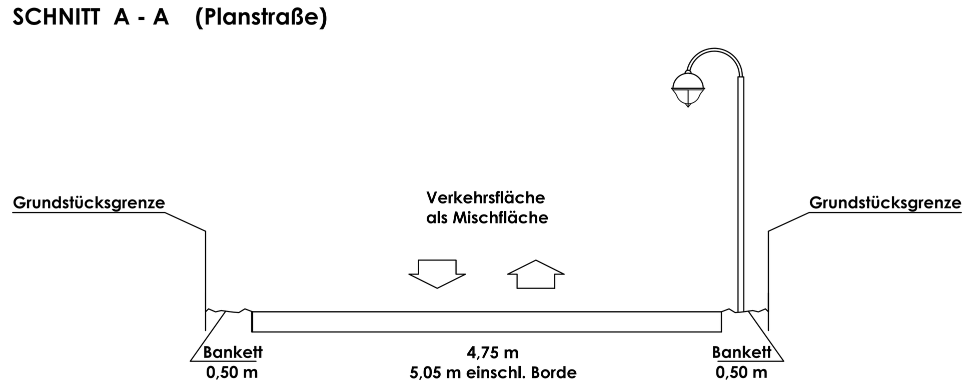
Art der baulichen Nutzung	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** **Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OK FF) über HN als Mindestmaß** **Sockelhöhe (SH) über OK Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß**
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	**Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß** /
Bauweise	**Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen der Wohnhäuser**

WA	I OK FF über HN 1,60 m SH über OK FB 1,00 m FH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,3	/
o E	SD/SD mit KW 40° bis 50°

Regelquerschnitt

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.

(1)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2)
Zulässig sind
1. Wohngebäude mit Dauerwohnungen
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)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

(4)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Je Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist eine Dauerwohnung als Unter- und Obergrenze zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 grenzt im Osten an den Graben II. Ordnung Nr. 43/4/064. Die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die die Gewässerunterhaltung behindern könnte, freizuhalten.
Ausnahmen sind grundsätzlich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

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

9.1
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

9.2
Auf den privaten Grundstücken ist je 1 Baum nachfolgender Artenauswahl mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Prunus serrulata `Amanogawa`	Mahagoni- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

9.3
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

12. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Bei der Standsicherheit der baulichen Anlagen sind ein $BHW_{Achterwasser}$ von 2,25 m über NHN (entspricht 2,10 m über HN) sowie etwaige Seegangsbelastungen zu berücksichtigen.
- Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,60 m über HN ist einzuhalten.
- Im Obergeschoss der Wohngebäude sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
- Eine Unterkellerung der vorgesehenen Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- Putz
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung

Dachform und Dachneigung
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten.

Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Rohr und
- Ziegel und Dachsteine in anthrazit.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Wohngebäude. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie lebende Hecken zulässig.

3. Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

1.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

2.
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

IV. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

1.
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
Für den Verlust von Brutstätten der Rauchschwalben, von Quartieren der Fledermäuse und weiterer geschützter Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

2.
Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sind nur innerhalb eines Zeitraumes vom 20. September bis zum 15. März vorzunehmen. Baumfällungen sollten in den Wintermonaten bis Ende Februar erfolgen.

3.
Als Maßnahme zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der gefährdeten Populationen (CEF-Maßnahmen) wird die Anlage von Nist- und Brutplätzen im Artenschutzhaus des Bebauungsplangebietes Nr. 31 der Gemeinde Zinnowitz mit folgendem Kompensationsumfang ausgewiesen:

- 8 Mehlschwalbenbrutplätze als Ersatzmaßnahme für verlorengehende Rauchschwalbenvorkommen
- 3 Mehlschwalbenbrutplätze
- 1 Fledermaussommerquartier als Ersatz für drei Einzelquartiere

Bis zur Montage des Artenschutzturmes sind an einem Nebengebäude zum Plangebiet hin Ausweichnistplätze für Mehlschwalben (4 Kunstnester) und Fledermäuse (1 Kasten Typ Schwegler 1 FQ) zu errichten.

HINWEISE

1. Definition der Sockel- und Firsthöhe

Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte (über OK FB) - und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Belange des Hochwasserschutzes

Die bisher für Zinnowitz gültigen Bemessungshochwasserstände (BHW) haben sich geringfügig geändert. Durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes M-V wurde im März 2009 das Regelwerk „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" herausgegeben, welches eine Weiterentwicklung des „Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz M-V" darstellt und als Arbeitsgrundlage für die Aufgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes in den kommenden Jahren angewendet worden soll. In diesem Regelwerk wurden auch die BHW den neueren Erkenntnissen und Berechnungen angepasst.
Für den Bereich der Außenküste Usedoms ist nunmehr ein BHW von 3,00 m NHN gültig, lt. ehemaligen Generalplan betrug das BHW 2,90 m HN. NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau. Das neue Außenküsten - BHW von 3,00 m NHN entspricht somit 2,85 m HN.
Im Bereich des Achterwassers ist nunmehr ein BHW von 2,25 m NHN (2,10 m HN) gültig.

In Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes wurden im Text (Teil B) unter I. 12 entsprechende Festsetzungen getroffen.

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

1.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

2.
Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 4 300 m² auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesicherter Nutzung und Pflege im privaten Ökokonto Stolpe (Gemarkung Gummlin, Flur 1, Flurstück 332).

3.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP zu vereinbaren.

5. Gesetzlicher Gehölzschutz (§ 18 NatSchAG M-V)

Die Silber- Weide (Salix alba) im Osten des Plangebietes zeigt an den 3 Stämmlingen Stammumfänge > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) und ist somit gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Baum weist Höhlungen und bis in das Holz gehende Fäulnisse auf, so dass er aufgrund der statischen Verhältnisse als bruchgefährdet eingeschätzt wird.
Die Fällung der Weide ist als Maßnahme zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert zu beurteilen, so dass hier gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (Oktober 2007) keine Kompensationspflicht entsteht.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden" am 26.11.2008.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.12.2009 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 15.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2010 bis zum 01.03.2010 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr und

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,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 30 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 13.01.2010.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.04.2010 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.04.2010 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 20.04.2010 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 20.04.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 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 Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 21.04.2010 - ortsüblich 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 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 21.04.2010 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
ö	öffentlich		
AFW	Aufstellfläche für die Feuerwehr		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	unterirdisch, näher bezeichnet		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (7 m Abstand zur Böschungsoberkante Graben)	§ 9 (1) 10	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

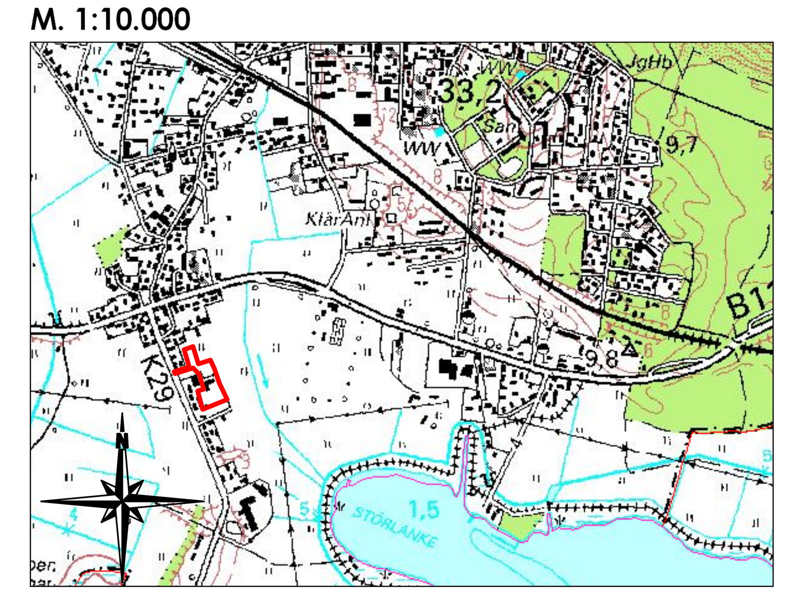
II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung
	vorhandene Flurstücksgrenzen
80/7	Flurstücksbezeichnung
1.3	Höhenangaben über HN
	vorhandene Zäune
	vorhandene Böschungen
	vorhandene Gebäudereste, zu beseitigen
10.00	Vermaßung in Meter
	angedachte Parzellierung
1 – 9, 751 m²	Bezeichnung und Größe der Parzelle
SD	Satteldach
SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm
	zu fällender Baum
Lö	Löschwasserbrunnen

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	15
Flurstücke	67/1, 80/7, 80/10, 80/15 und 79 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:10.000



Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	04-2010	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	12-2009	Hogh	Lange
Vorentwurf	07-2009	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 30 für das "Wohngebiet am Neuendorfer Weg"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 720 / 1260 (0.91m²)

Allplan 2008