# Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 31 für das "Ferienressort am Achterwasser" östlich des Neuendorfer Weges

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

**M.: 1 : 500**

**auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mattiko- Anders- Böhse von 07.2008 / 05.2010**

**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 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) und 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 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, ber. S. 474) wird nach Beschluß der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 15.06.2010 und mit Genehmigung durch den Landrat des Ueckermünder Amtes folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Ferienressort am Achterwasser", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## TEXT (TEIL B)

### I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Einkunftserwerb geeignet und dazu bestimmt sind, Erwerbszwecken und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Garagen, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
In der gepland en Grünfläche ist gemäß§10 entwidrung des Baufeldes ein Ariterschutzhaus vorzusehen.
(4)
Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

**2. Maßes des baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

(1)
Gemäß§ 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit Pflaster,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
(2)
Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind nicht erlaubt.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern je Ferienhaus, wird nur ein Nebengebäude zugelassen.
Die Grundfläche des Nebengebäudes darf maximal 20 m² betragen.

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

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terassenflächen,
- Stellplätze für Pkw und
- Nebenanlagen.
(2)
Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen bzw. privaten Straßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

**4. Größe der Baugrundstücke**
**(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 8 mind. 500 m² festgesetzt.

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

(1)
Die Errichtung von Garagen, Teilgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
(2)
Je Ferienhaus ist maximal ein Carport zulässig.

**6. Nebenanlagen**
**(§ 9 (1) 4 BauGB)**

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

**7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
**(§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

**8. Von der Bebauung beziehbarende Flächen**
**(§ 9 (1) 10 BauGB)**

(1)
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Neuendorfer Weg sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(2)
Einfriedungen, Hecken und Bäume dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

**9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen**
**(§ 9 (1) 12 14 BauGB)**

(1)
Innerhalb der südlich der Hauptstraße festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Flächen für die Transformatorenstation, den Löschwasserteiches und das Auffeldern für die Feuerwehrfahrzeuge vorzuhalten.
(2)
Sammelplätze für Abfallbehälter sind auf den in der Planzeichnung mit einem ▼ eingezeichneten Flächen einzurichten. An den Abholtagen des Entsorgungsunternehmens sind die Abfallbehälter von den Anliegern der Grundstücke, die sich rückwärtig der Sichtwege befinden, an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren.

**10. Gebäudehöhen**
**(§ 9 (1) 15 BauGB)**

(1)
Für Kinder der Altersklasse 3 - 6 Jahre ist angrenzend an die Ferienhauspaselen 29 und 30 eine Spielfläche anzulegen.
Die Spielplatzmäßige Festsetzung als Spielplatz gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch fachgerecht zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen. Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.
(2)
Weiterhin sind an den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Einzelbaumstandorten Bäume nachstehender Arten mit Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die offene Vegetationsfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) zu begrünen und extensiv zu pflegen.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Acer platanoides "Cleveland" | Spitz- Ahorn (Sorte) |
| Aesculus x carnea | Rotkörnende Roßkastanie |
| Prunus avium | Vogel- Kirsche |
| Prunus cerasifera | Kirsch- Pflaume |
| Quercus petraea | Trauben- Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher An der Verpflanzung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsfläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
Auf den privaten unüberbauten und zu pau nr unüberbaubaren 1 aaum der mindestens 1 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.
(3)
An den entlang der Planstraßen A und B festgesetzten Standorten sind Bäume der Art Pyrus calleryana Chanticleer (Chinesische Wildbirne) 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.
Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 6 m verschoben werden.
(4)
An den gemäß zeichnerischer Festsetzung festgelegten Standorten sind Bäume der Pflanzliste 1 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. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 10 m verschoben werden.
(5)
Pflanzgebot I
Auf den mit "Pflanzgebot 1" (Pfg 1) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen ist als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein bepflanzter Feldahornwall anzulegen. Eine Bepflanzung erfolgt mit Sträuchern und Bäumen der Artenauswahl der Pflanzlisten 2 und 3.
(6)
Pflanzgebot II
Auf den mit "Pflanzgebot 2" (Pfg 2) gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sollen 3-reihige reich strukturierte naturnahe Hecken mit Überhältern angelegt werden. Mindestens 70% der Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 4 zu begrünen.

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

(1)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Falls erforderlich und bodenschonende vorzusehen. Das Niederschlagswasser der Erschließungswege ist über Rigolen abzuleiten.

**13. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes**
**(§ 9 (1) 24 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen um die Einhaltung der DIN 4109 Schallschutz im Städtebau zu nachzuweisen:
- Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung die schutzbedürftigen Gebäudeteile zu berücksichtigen.
- Für die Außenbauteile der Gebäude und die Mindest- Schalldämmmaße R' $_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Tab. 8 sind die Werte der Tab. 9 einzuhalten.
- Hierfür ist das maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109, Punkt 5.5.2 zu ermitteln.
- Für Straßenverkehrsgeräusche sind den Berechnungspegel LrS, 1(24) des maßgebenden Immissionsortes (zwischen 3-5dB(A) hinzuzuschlagen.
- Die nationale Umsetzung der DIN EN 12354 durch die jeweils aktuelle DIN 4109 ist im Rahmen der Schallschutzprüfung für die Gebäude zu berücksichtigen.
- Schallschutzfenster: Die Zuordnung der notwendigen Schallschutzklassen gem. VDI- Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) zu Gebäuden in Abhängigkeit des genauen Gebäude- Nutzungszweckes erfolgen.
- Bei Räumen im Schlafpegelbereich LRi 8, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (mitwirkende Schlafräume), sind zur ausreichenden Belüftung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
- Die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, die dem zeitweisen Aufenthalt im Freien dienen, sind an den dem Neuendorfer Weg abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

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

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

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

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,00 m über NN ist einzuhalten.
(2)
Im Obergeschoss der Ferienhäuser sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3)
Eine Unterteilung der Ferienhäuser und die Errichtung von Teilgaragen wird nicht zugelassen.
(4)
Bei der Standortwahl der baulichen Anlagen sind ein Bmin von 2,25 m nmi sowie einige Sicgrangsbestimmungen zu berücksichtigen.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
### (§ 9 (4) BauGB)

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

**1.1 Fassade**

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Ferienhäuser sind zul ässig:
- Holz
- Fachwerk
- weiße Putzbau
- Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss und
- Glasvorsatzfaßaden
(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zu erlaubt Holzfassaden erlaubt.

**1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

(1)
Dachform, Dachneigung
Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Nebengebäude, Wintergärten und die Ariterschutzhaus.
(2)
Dacheindeckung
Für die Hauptdachflächen der Ferienhäuser ist nur Reinweindeckung zulässig.
(3)
Für die untergeordneten Dachflächen der Ferienhäuser sind zulässig:
- Flachdächer bekiest oder als Gründächer
- Zink und
- Glasvorsatzfaßaden.
(4)
Für Carports, Nebengebäude und das Ariterschutzhaus dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.

**1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten**

(1)
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Ferienhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung fach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

**1.4 Sekelliteranlagen**

Satellitenanlagen sind nur auf den Hauptwiterkehrflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

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

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

**3. Stellplätze für Abfallbehälter**
**(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Flankgerätte oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen 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 Euro geahndet werden.

### III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNaSchG

(1)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist- Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 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.

**Pflanzliste 2**

*(zuteilend für Strauchpflanzungen auf dem Deinwal)*

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Berberis thunbergii | Berberitze |
| Buddleia davidii in Sorten | Schmetterlingsflieder |
| Chaenomeles japonica | Zierquitte |
| Cotoneaster dammeri in Sorten | Zwergspiegel |
| Cotoneaster horizontalis | Zwergspiegel |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Kerria japonica | Ranunkelstrauch |
| Kolwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nitida/pum | Kote Heckenkirsche |
| Lycium halmifolium | Bocksdorn |
| Mahonia aquifolium | Mahonie |
| Philadelphus in Arten und Sorten | Falscher Jasmin |
| Pinus mugo 'Gnom' | Zwergkiefer |
| Pinus mugo 'Mops' | Zwergkiefer |
| Pinus mugo ssp. Sorten | Zwergkiefer |
| Potentilla fruticosa | Kriithingerstrauch |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyracantha coccinea in Sorten | Feuerdorn |
| Rosa in Sorten | Wildrose |
| Rosa multiflora | Vielblütige Rose |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Rosa pimpinellifolia | Dünenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Sahlweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix rosmarinifolia | Lavendelweide |
| Spiraea argutta | Schmierspiere |
| Tamarix parviflora | Tamariske |

**Pflanzliste 3**

*(zuteilend für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken)*

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Acer ginnala | Feuerahorn |
| Alnus cordata | Herzblattbaum |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Sand- Birke |
| Juglans regia | Walnuß |
| Prunus cerasifera | Kirschpflaume |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia und Sorten | Eberesche |
| Malus L. S. | Apfel in Sorten |
| Prunus L. S. | Kirsche/ Pflaume in Sorten |
| Pyrus L.S. | Birne in Sorten |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |

**Pflanzliste 4**

*(zuteilend für Heckenpflanzungen Pfg 2)*

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Gewöhnliche Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Pflaumenblütiger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Ribes Arten und Sorten | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa glauca | Rotbraune Rose |
| Rosa multiflora | Vielblütige Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Dünenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Sahlweide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix rosmarinifolia | Lavendelweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Spiraea Arten und Sorten | Spierstrauch |

**Pflanzliste 5**

*(zuteilend für die gebietsheimischen Empfehlungen - Strauchpflanzungen zur Abgrenzung von den Ferienhäusern)*

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Calluna vulgaris | Besenheide |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa pimpinellifolia | Dünenrose |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Sahlweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix repensssp. argentea | Sandbeichweide |

### 5. 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 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und 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 zu vereinbaren.

## VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Zwei Usedomer Inseln" am 26.11.2006.

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 23.02.2010 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 22.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung einschl. Umweltbericht und FFH-Verträglichkeitsbeschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.03.2010 bis zum 09.04.2010 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 und
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 31 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 unter www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 26.02.2010 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.03.2010 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 15.06.2010 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Der Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.06.2010 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31 einschl. Umweltbericht und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 15.06.2010 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 am 14.06.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführe im Maßstab 1 : 1000 vorlegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde durch den Landrates Ueckermünder am 27.08.2010 Az. 600/18/01.08.10 mit Auflagen erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid wurden erfüllt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 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 im Internet unter www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 02.09.2010 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzbuches und von Mängeln der Abwägung sowie auf die §§ 44 und 46 BauGB und 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 02.07.1998 (GVOBl. M.-V. S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 02.09.2010 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

**gem. PlanzV 90**

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** — **§ 9 (1) 1** — **BauGB**

- SO (Text) — Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 — 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
- △ — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) — BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) — BauNVO

**Verkehrsflächen** — **§ 9 (1) 11** — **BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich:
  - ö — öffentlich
  - Ge — Gehweg
  - p — privat
  - Rd — Radweg
  - FW — Aufstellfläche für die Feuerwehr

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** — **§ 9 (1) 12, 14** — **BauGB**

- Zweckbestimmung:
  - Tra — Trafostation
  - Lö — Löschwasserbrunnen
  - AF — Aufstellfläche Hauptfeuerwehrfahrzeug (ohne Garagenanlage)

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** — **§ 9 (1) 13** — **BauGB**

- Versorgungsleitungen unterirdisch vorhanden, näher bezeichnet umzuverlegen

**Grünflächen** — **§ 9 (1) 15** — **BauGB**

- Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
  - p — private Grünflächen
  - Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** — **§ 9 (1) 20, 25** — **BauGB**

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25b — BauGB
  - Anpflanzen:
  - Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a — BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - Pfg1 — Pflanzgebote 1 - 2
  - Anpflanzen:
  - Bäume
  - Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

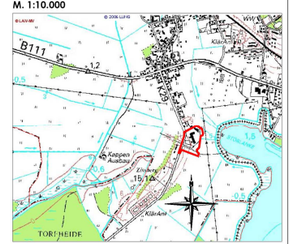
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schiffeider am Neuendorfer Weg) — § 9 (1) 10 — BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 — BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 (7) — BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 — BauNVO

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude, näher bezeichnet, Abriss geplant
- vorhandene Böschungen
- 10.00 — Vermaßung in Meter
- SD — Satteldach
- WD / SD mit KW — Walmdach, Satteldach mit Kniipdewalm
- 813 m² — angedachte Parzellen mit Bezeichnung und Flächenangabe
- zu beseitigende Kiltgrube
- **nachrichtlich**
- Umlegungsstrasse für die Leitungen der Ver- und Entsorgungen

## ÜBERSICHTSPLAN

**M. 1:10.000**




## STANDORTANGABEN

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Ostseebad Zinnowitz |
| Gemarkung | Zinnowitz |
| flur | 5 |
| Flurstücke | 69/4 teilweise, 70, 71 und 72 |
| flur | 1 |
| Flurstücke | 93/1, 94, 95, 96/1 und 119 teilweise |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Genehmigungsplanung | UKs.JUU | Hagn | Lange | |
| Satzungsfassung | 06.2010 | Hagn | Lange | |
| Entwurfsfassung | 02.2010 | Hagn | Lange | |
| Vorentwurf | 10.2009 | Hagn | Lange | |
| Planungsstufe | Datum | Gezeichnet | Bearbeiter | |

Maßstab: 1:500

Projekt:
**Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 31 für das "Ferienressort am Achterwasser" östlich des Neuendorfer Weges**

Planung: UPEG UEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel. 038371/2604, Fax 038371/28026

UPEG

H/B = 875 / 1670 (1.46mm)

A-Plan 2007