Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 32
für das "Wohngebiet an der Schubertstraße" auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei

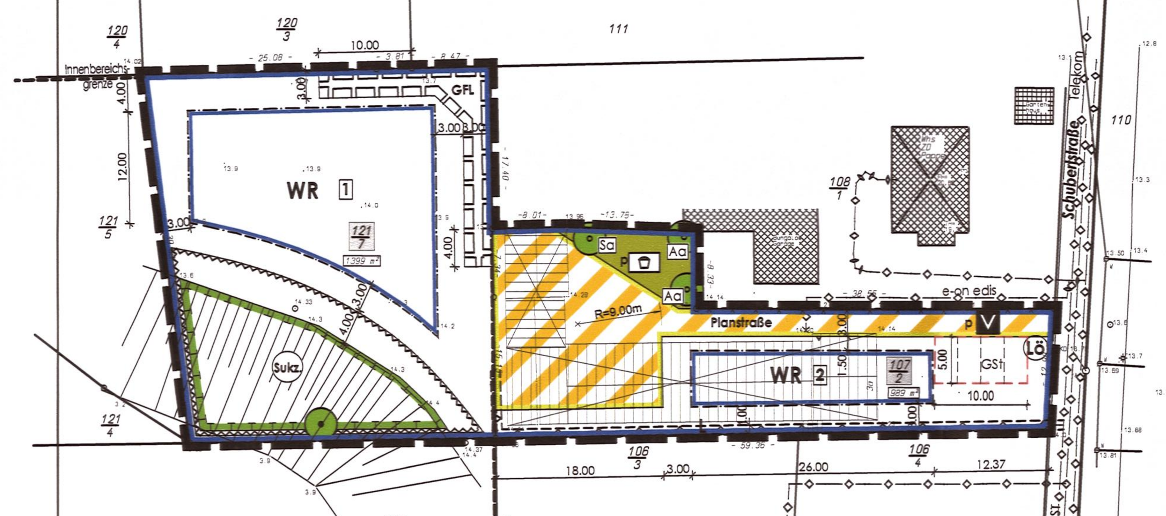
Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 20.05.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das „Wohngebiet an der Schubertstraße" auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Schröder aus Trassenheide von 12 -2009



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Sockelhöhe über OK Fahrbahn als Höchstmaß Firsthöhe über OK Fertigfußboden als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

WR	II SH über OK FB 0,50 m FH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,4	/
o	SD/WD/SD mit Kw 28° bis 49°

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden" am 13.05.2009.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.07.2012 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 10.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 31.08.2012 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. 32 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 16.07.2012 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

7.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aus formellen Gründen erneut in der Zeit vom 01.02.2013 bis zum 04.03.2013 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. 32 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.

Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 23.01.2013 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

8.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 18.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.06.2013 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 18.06.2013 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

10.
Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat nach Prüfung der Satzungsunterlagen von 05-2013 mit Schreiben vom 15.01.2014 mitgeteilt, dass die Planreife nach § 33 BauGB aus formellen und materiellen Gründen nicht vorliegt.
Zur Ausräumung der formellen und materiellen Gründe wurden die Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und die Begründung überarbeitet.
Die von der Planüberarbeitung berührte Behörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) und des Eigentümers der Plangebietsflächen sind mit Schreiben vom 10.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

11.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 19.05.2014 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 19.05.14

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12.
Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die eingegangenen Stellungnahmen am 20.05.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

13.
Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.05.2014 erneut von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 20.05.2014 erneut gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. JUNI 2014

Der Bürgermeister

15.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 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 Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am .... - 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 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1)
Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen.
(2)
Zulässig sind Wohngebäude.
(3)
Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.
(4)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Mass der 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. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
- Im Baugebiet 1 wird je Wohnung jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zugelassen.
- Im Baugebiet 2 wird je Wohnung ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² zugelassen. Dabei sind die Nebengebäude zu einem gemeinsamen Nebengebäude zusammenzufassen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können – sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Balkone und Dachüberstände
- Terrassenflächen,
- Stellplätze, Carports, Garagen sowie
- Nebenanlagen und Nebengebäude.

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

(1)
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
(2)
Garagen sind nur im Baugebiet 1 zulässig.
(3)
Im Baugebiet 2 sind private Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen an der Schubertstraße zulässig.

5. 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.

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

(1)
Baugebiet 1
Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.
(2)
Baugebiet 2
Im Wohngebäude sind maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. der Hanglage (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine baugenehmigungsfreien Anlagen, errichtet werden.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist als extensive Rasenfläche mit Sträuchern und Einzelbäumen anzulegen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, wie Seidelbast, Pfaffenhütchen, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

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

(1)
Bei dem gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Sukzession" gekennzeichneten Bereich handelt es sich um den ruderalisierten Vegetationsbestand in Hanglage. Die Vegetationsflächen sind auf Dauer zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Jegliche Beanspruchungen der Flächen (erdbaumäßige Veränderungen, Rodungen, Entwässerung in den Hangbereich hinein) sind aus Gründen der Sicherung der Stabilität des Hanges unzulässig.
(2)
Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, weitfugiges Pflaster) zu verwenden. Auch der Unterbau ist in entsprechender Weise wasserdurchlässig herzustellen.
(3)
Das anfallende unbelastete Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Eine Ableitung des Regenwassers über den Hangbereich im Westen des Plangebietes ist aus Gründen der Standfestigkeit des Hanges unzulässig.
(4)
Das Niederschlagswasser der versiegelten Straßenflächen ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern. Eine künstliche Versickerung des Niederschlagswassers der Straße über Schächte oder Rigolen ist auszuschließen.
(5)
Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Unterkellerungen der Wohngebäude nicht zugelassen.

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

(1)
Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80 % zu begrünen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.
(2)
Auf den privaten Baugrundstücken des Plangebietes sind insgesamt 4 Bäume der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.
(3)
An den mit Kürzel für zu verwendende Baumarten in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzungen kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um maximal 8 m verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Aa	Amelanchier arborea `Robin Hill`	Felsenbirne
Sa	Sorbus aucuparia `Edulis`	Essbare Eberesche

(4)
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 vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

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

(1)
Der mit Erhaltungsgebot gekennzeichnete Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum durch eine Ersatzpflanzung gleicher Art zu ersetzen.
(2)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

(1)
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 Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(2)
Auf den mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Klinker
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

(1)
Dachneigung
Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung gelten nur für die Wohngebäude.
(2)
Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen
- Glaskonstruktionen
- Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen und 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, Metallgitterzäune mit vorgesetzter Begrünung und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1.20 m sowie lebende Hecken zulässig.
Die Einfriedungen dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

3. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen 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. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen Oktober bis einschließlich März durchzuführen. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.
(3)
Gemäß der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist für den Verlust eines Nistplatzes für Nischenbrüter ein Ersatz- Nistplatz im Geltungsbereich des Plangebietes festzulegen. Die Abstimmungen zu Art und Standort des Ersatzes erfolgt in Abstimmung mit dem Fachgutachter.

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
(3)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Definition der Sockel- und Firsthöhe

(1)
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).
(2)
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.
Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, dass per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.
Für die Wasserfassung Zinnowitz liegt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom seit dem 27.11.2009 eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen vor. Gemäß dieser Neuberechnung würde das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 künftig in der Trinkwasserschutzzone III liegen. Auch wenn diese Schutzzonen noch nicht rechtskräftig sind, werden sie jedoch ergänzend bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen, weil sie
- die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- die aktuelle Situation in der Wasserfassung Zinnowitz besser berücksichtigen,
- auf der Grundlage anerkannter hydrogeologischer Methoden erstellt wurden.

Die Schutzzone III sollte den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen gewährleisten. In einer Trinkwasserschutzzone III wird die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht generell untersagt. Für die vorgenannten Maßnahmen an baulichen Anlagen ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung Voraussetzung.
Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzonen geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Resultierend aus den oben dargestellten Sachverhalten wird seitens der unteren Wasserbehörde ausreichend Ermessensspielraum gesehen, um dem Erschließungsträger eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 in Aussicht zu stellen.

Zur Prüfung des Umfanges einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwasserleiters durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 32 vorgesehenen Bauvorhaben und zur Festsetzung entsprechender Auflagen in einer Ausnahmegenehmigung wurde vom Erschließungsträger ein hydrogeologisches Kurzgutachten vorgelegt.
Auflagen der unteren Wasserbehörde:
1.
Für die Errichtung des Löschwasserbrunnens (Abteufen einer Bohrung) ist vor Beginn der Arbeiten aufgrund der Lage des Plangebietes in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV zu beantragen.
2.
Für den Betrieb des Löschwasserbrunnens (Entnahme von Grundwasser) ist gemäß §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuberechneten Trinkwasserschutzzonen kann derzeit noch nicht vorausgesagt werden, da eine Reihe von verfahrensrechtlichen Schritten bis hin zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung notwendig sind.
Dies bedeutet, dass das dem Planvorhaben entgegenstehende Recht - Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II – vor Bekanntmachung der Satzung auszuräumen ist.
Bis zum Erlass der neuen Rechtsverordnung kann die Satzung somit nicht rechtskräftig werden. Der Bebauungsplan verfügt aber mit dem Satzungsbeschluss über eine Planreife nach § 33 BauGB. Dies bedeutet, dass für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II beantragt werden muss, deren Befürwortung durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

3. 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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, 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 Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392) 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.
(3)
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.

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

5. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste: Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz- Ahorn i.S.
Amelanchier spec.	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
p	privat		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p	private Grünflächen		
	Spielplatz		
Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		**§ 9 (1) 16**	**BauGB**
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
II	Trinkwasserschutzzone II		
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) 25	BauGB
Anpflanzen: Bäume (Aa, Sa)	Aa Amelanchier arborea 'Robin Hill'- Felsenbirne Sa Sorbus aucuparia 'Edulis'- Essbare Eberesche		
Erhalten: Bäume			
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25 und § 9 (6)**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
	Zweckbestimmung:		
Sukz	Sukzessionsfläche		
Sonstige Planzeichen			
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
L	Mit Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Hang einschl. Sicherheitsabstand)	§ 9 (1) 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erläuterung	Zeichen	Erläuterung
	vorh. Flurstücksgrenzen		vorhandener Hang
121/7 (1399 m²)	Flurstücksnummer mit Flächenangabe	10.00	Vermaßung in Meter
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet, Abriss geplant	14.2	Höhenangaben über HN
	vorhandene Zäune	Lö	Löschwasserbrunnen
	Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung	1 2	Baugebietsbezeichnung

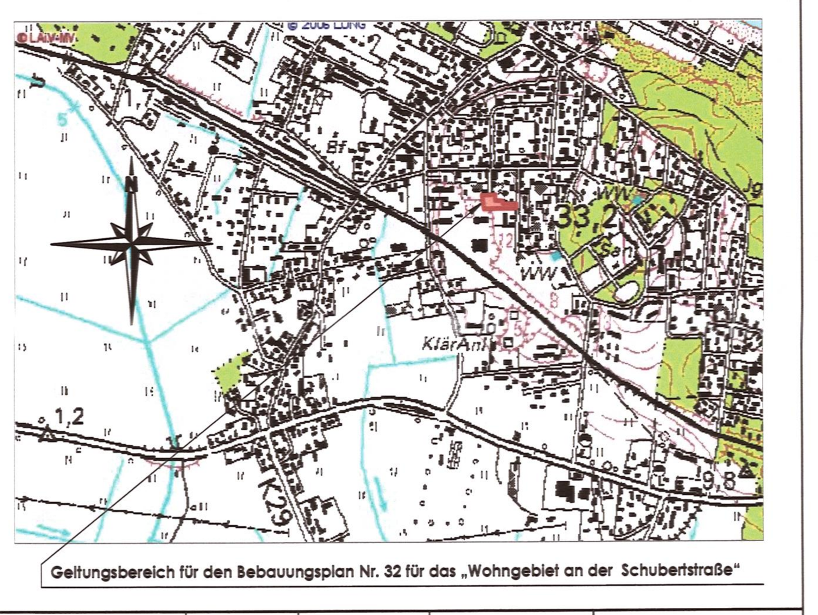
Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32

Zeichen	Erläuterung	Zeichen	Erläuterung
	vorh. Flurstücksgrenzen		vorhandener Hang
120/3	Flurstücksnummer	10.00	Vermaßung in Meter
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet	14.3	Höhenangaben über HN
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern- Greifswald
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	9
Flurstücke	107/2 und 121/7

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 32 für das „Wohngebiet an der Schubertstraße"

Satzungsfassung	05-2014	Hogh	Lange
geänderte Entwurfsfassung	02-2014	Hogh	Lange
Satzungsfassung	05-2013	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	06-2012	Hogh	Lange
Vorentwurf	10-2011	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

UPEG

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 32 für das "Wohngebiet an der Schubertstraße"
auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei

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

Allplan 2013