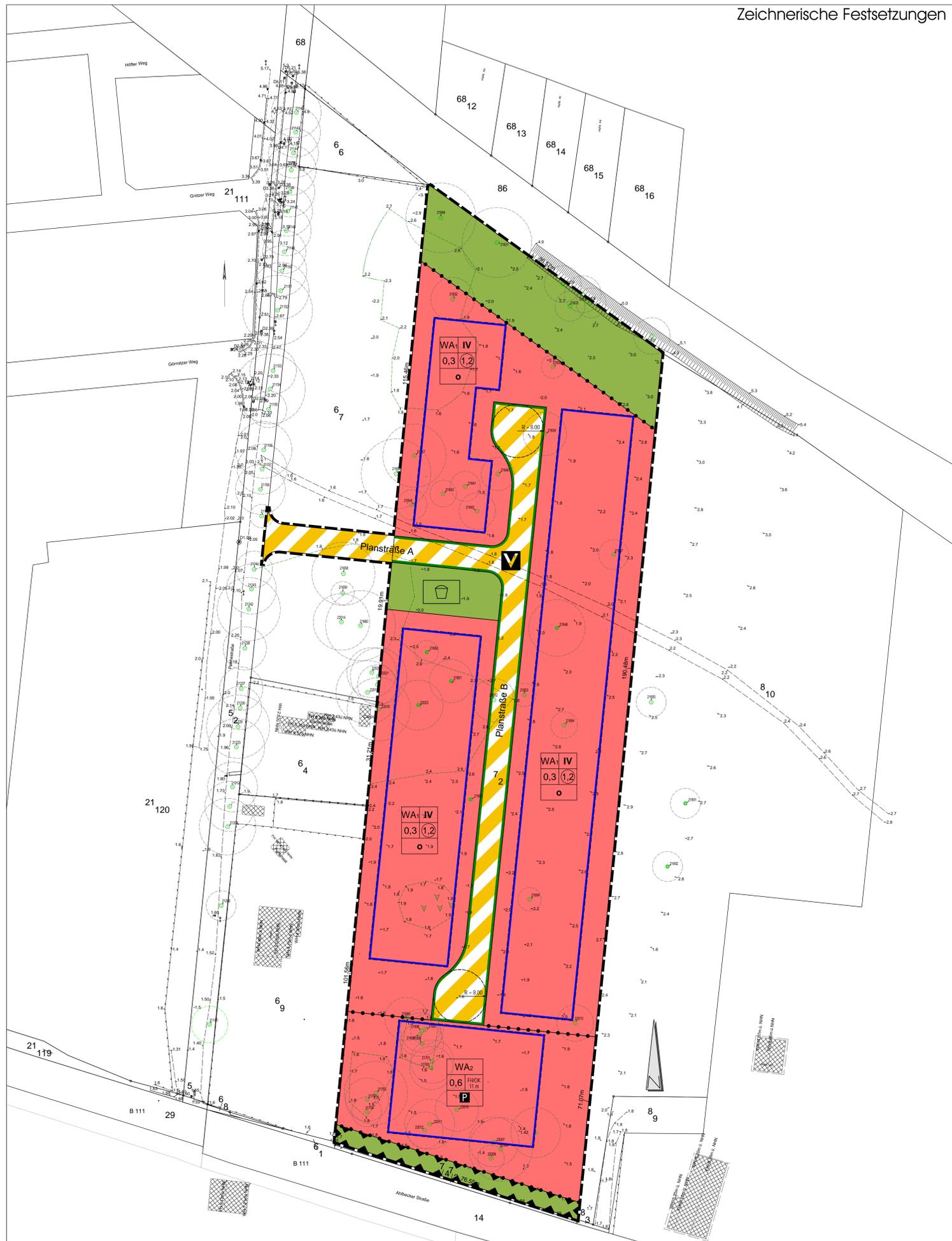


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

--- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße"
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA₁ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tierkliniken

WA₂

P

Zweckbestimmung: Parkhaus

2. Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

1,2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 20 BauNVO

FHOK 11 m Höhe der baulichen Anlagen hier: Firsthöhe/oberste Gebäudekante in Metern über Bezugspunkt 1,50 m UNH/N

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Ausmaßflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich

5. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

O Öffentliche Grünfläche

O Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen hier: Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

W Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionsschutz)

LÄRMSCHUTZ-WALL/WAND
 In der als Schutzfläche gegen Straßenlärm mit dem oben stehenden Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist mit einer Einbauschüttung als Lärmschutzwand bzw. einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m ± 0,05 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der B 111 zu versehen und gemäß Planzeichens zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. Textliche Festsetzungen

C. Hinweise

A. Bodendenkmale

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:
 Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die beiderseitige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Münzen, Scherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u.a.) oder aufliegende Bodenverfestigungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

B. Kampfmittel

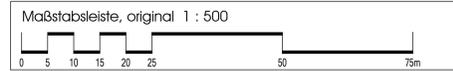
Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:
 Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Bauleites anzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührend beim Munitionsbereinigungsamt des LPBK M-V zu erhalten."

C. Bodenschutz

Der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist auf Schadstoffe zu prüfen und entsprechend den Vorgaben der TR LAGA Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: technische Regeln für die Verwertung - 1,2 Bodenkriterial TR Boden) - der Landesbetriebsgemeinschaft Abfall (LAGA) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Präambel

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 10.2015 (GVBl. M-V S.344, 2016 S.28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110)



Amst Usedom-Nord
 Möwenstraße 1
 17454 Zinnowitz

Bebauungsplan Nr. 44
 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße"

Auslegungsexemplar 18.07.2024 - 23.08.2024
 Vorentwurf
 Stand: 21.03.2024 M. 1 : 500

Vorbenträger:
ALKA Verwaltungsgesellschaft mbH
 Schwielowseestraße 62
 14548 Schwielowsee

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1
 57289 FREUDENBERG
 TEL.: 027347010 (7010)
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
 UND HOFFMANN**
 INHABER: RAINER HOFFMANN

Verfahren:								
<p>1. Aufstellungsbeschluss Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am ... gem. § 1 (1) BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 "Ahlbecker Straße/Peenestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde in Internet veröffentlicht.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am ... gem. § 3 (1) BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 1 (1) BauGB hat nach vorangegangener öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis ... einschließlich ... stattgefunden. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Behörden wurden mit Schreiben vom ... gem. § 4 Abs. (1) BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Der Inhalt der Bekanntmachung und die Planunterlagen wurden in Internet veröffentlicht.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Ahlbecker Straße/Peenestraße" nach Begründung gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 1 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>5. Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Ahlbecker Straße/Peenestraße" und die Begründung, so wie die wesentlichen bereits vorliegenden ortsüblichen Stellungnahmen haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom ... gem. § 1 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. (1) BauGB mit Schreiben vom ... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Der Inhalt der Bekanntmachung und die Planunterlagen wurden in Internet veröffentlicht.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>6. Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am ... die Stellungnahmen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 "Ahlbecker Straße/Peenestraße" gem. § 1 (1) BauGB als Satzungsbeschluss.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>7. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 44 "Ahlbecker Straße/Peenestraße" ist gem. § 1 (3) BauGB am ... in Kraft getreten. Der Inhalt der Bekanntmachung und die Planunterlagen wurden in Internet veröffentlicht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 44 "Ahlbecker Straße/Peenestraße" in Kraft getreten.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>8. Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>	<p>9. Kopie Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplans wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Zinnowitz, den ... Siegel Der Bürgermeister</p>