GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

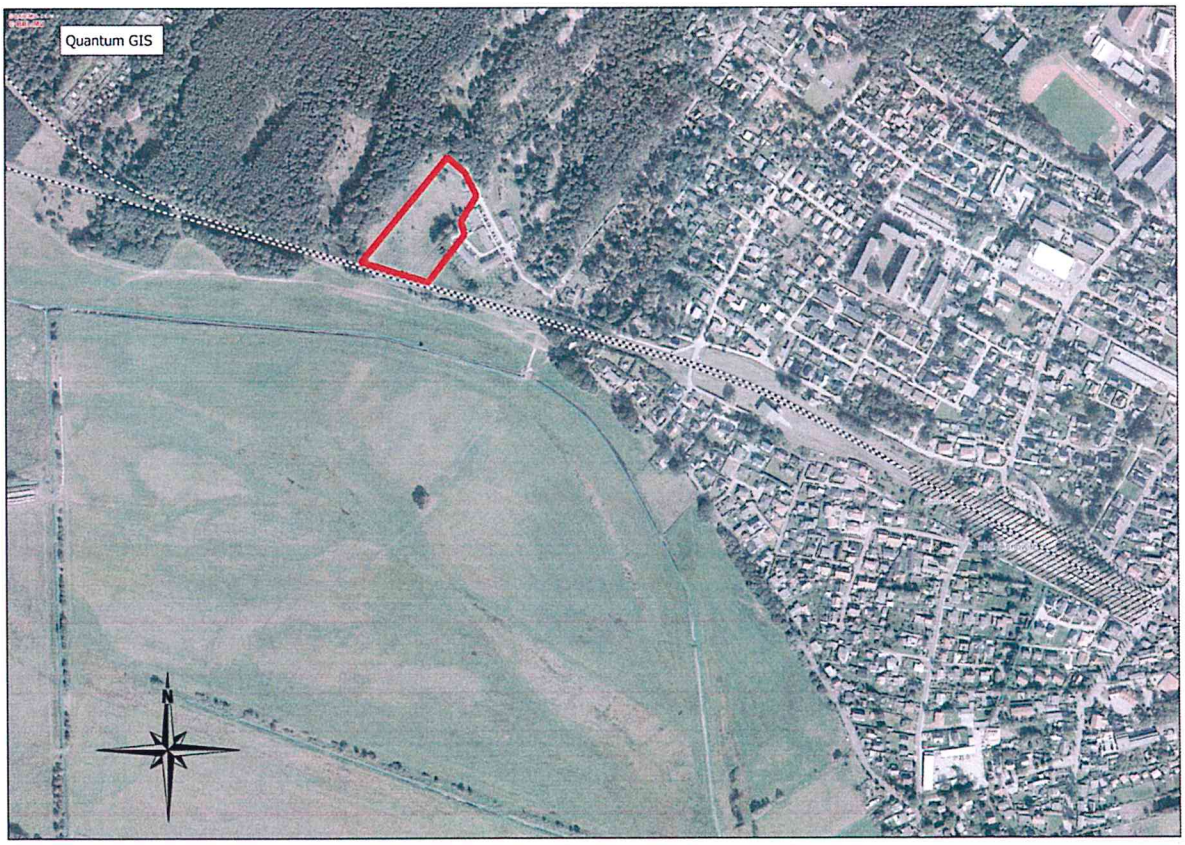
Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

BEGRÜNDUNG

zur

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
„St. Marien“



SATZUNGSFASSUNG VON 03-2018

INHALTSVERZEICHNIS

		Seiten
1.0	EINLEITUNG	3 - 6
1.1	Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 5. Bebauungsplanänderung	3
1.2	Aufstellungsverfahren	4
1.3	Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5
1.4	Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	5
1.5	Rechtsgrundlagen	6
2.0	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	7 - 12
2.1	Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone	7
2.2	Text (Teil B)	8 - 12
3.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN	12 - 13

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 5. Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist am 02.06.1996 in Kraft getreten.
Mit den 1. - 4. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden für Teilflächen des Plangebietes jeweils Festsetzungsanpassungen vorgenommen.

Anlass der Planänderung
Von mehreren Grundstückseigentümern im Allgemeinen Wohngebiet wurden im Rahmen der individuellen Objektplanung Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 im Hinblick auf die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung gestellt.
Die Prüfung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald hat ergeben, dass die beantragten Befreiungen ein gestalterisches Grundprinzip der Planung betreffen, so dass nur durch ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtskonforme Bebauung geschaffen werden können.

Desweiteren wurde festgestellt, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Widersprüche beinhalten, die im Rahmen eines Änderungsverfahrens ausgeräumt werden sollten.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung können Wohnungen für Beherbergung in Allgemeinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. und 2. BauNVO zugeordnet werden. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz möchte Ferienwohnungen im Planänderungsgebiet ausschließen und hierzu die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechend präzisieren.

Inhalt der Planänderung
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen konkret für die Baufelder A bis H des Allgemeinen Wohngebietes die Festsetzungen zur Dachgestaltung präzisiert und die weiteren textlichen Festsetzungen der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden.

Auswirkung der Planänderung
Als Auswirkung der Planänderung wird eine auf die konkreten Bauabsichten angepasste Planung vorlegt, die rechtskonform eine zügige Umsetzung der geplanten Wohnbebauungen ermöglicht.

Die Anpassung und widerspruchsfreie Regelung der Festsetzungen im Planänderungsgebiet betrifft nur einzelne Planinhalte und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 5. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht berühren.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, Grundstückseigentümer sowie der Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.
Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

<u>Terminplanung des Verfahrens</u>

Aufstellungsbeschluss	21.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.11.2017
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	I. Quartal 2018
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	I. Quartal 2018
Abwägung und Satzungsbeschluss	I. Quartal 2018
Bekanntmachung der Satzung	I. Quartal 2018

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt wird.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

- **Lage im Raum**

Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	12
Flurstücke	19/1, 18/2 teilweise und 22/3 bis 22/11

Das Bebauungsplangebiet Nr. 4 „St. Marien" befindet sich am westlichen Ortsrand und nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern nur Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern A bis H.

Gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgte eine Zerschneidung der Baufelder G und F durch die Grenze des Änderungsgebietes. Im Rahmen der 5. Änderung wird der Geltungsbereich so erweitert, dass die Baufelder G und F vollständig im Änderungsgebiet liegen.

- **Größe des Planänderungsgebietes**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,6 ha.

1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Neufassung von 03-2004.

In der Neufassung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1)1. BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit den gemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung befinden.

Übergeordnete Planungen
Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes N. 4 werden raumordnerische Belange nicht berührt.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur 5. Planänderung nachrichtlich informiert.
Gemäß Stellungnahme vom 16.02.2018 ist die Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone

Die Planzeichnung (Teil A) für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist auf dem linken Teil des Planes angeordnet.
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde im Plan mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV eingegrenzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen gemäß der 4. Änderung des Bebauugnsplanes Nr. 4 werden beibehalten.
Die Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen für den Hochwasserschutz vorzusehen sind (Planzeichen 15.11 der PlanzV), wird entsprechend Abgrenzung des Planänderungsgebietes angepasst.

In der Planzeichnung (Teil A) ist für das Planänderungsgebiet eine Nutzungsschablone abgebildet, die folgende Festsetzungen trifft:

Art der baulichen Nutzung	**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Untersetzung im Text (Teil B), Punkt 1.1
Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß	**GRZ 0,4** Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO **II** zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
Bauweise	**o** offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone werden für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unverändert beibehalten.

Der als Grundplan verwendete Lage- und Höhenplan wurde durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern erstellt.
Mit Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 5. Planänderung durch den o. g. öffentlich bestellten Vermesser.

Die Ermächtigungsgrundlage, die Verfahrensvermerke und der Text (Teil B) wurden ausgerichtet auf die 5. Änderung auf dem Plan angeordnet.

Rechts neben der Planzeichnung (Teil A) ist nachrichtlich die Planzeichnung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dargestellt und durch den Geltungsbereich der 5. Änderung ergänzt.

2.2 Text (Teil B)

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplane Nr. 4 „St. Marien" gelten für die 5. Änderung fort.
Änderungen erfolgten für die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen:
- **Planungsrechtliche Festsetzungen - Punkt 1.1,**
- **Baugestalterische Festsetzungen - Punkte 4.1 und 4.2**

Desweiteren wurden redaktionelle Richtigstellungen vorgenommen.

Die Änderungen sind in ***Fettdruck und Kursivschrift*** hervorgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung *und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
(§ 9 (1) 1 BauGB *und § 9 (1) 6 BauGB)*

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.
(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. ***Wohngebäude,***
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)
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

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

Im Baufeld A sind maximal 6 Wohnungen ***je*** Wohngebäude zulässig.
In den Baufeldern B bis H ist maximal 1 Wohnung **je** Wohngebäude zulässig.

Begründung der Änderung:
Die Festsetzung gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 lautet:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)
1.1
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
1.2
In dem Baufeld A sind maximal 6 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern B bis H sind maximal 1 Wohnung in einem Wohngebäude zulässig.

Entsprechend **Punkt 1.1** wären damit alle Nutzungen gemäß 4 (1) bis (3) BauNVO zulässig.
Zu den Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zählen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung können Wohnungen für Beherbergung in Allgemeinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. und 2. BauNVO zugeordnet werden.

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden. Hierzu zählt ausdrücklich auch der Ausschluss von Ferienwohnungen.
Durch die Ausschlüsse wird der Gebietscharakter gewahrt und mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Unter der Überschrift des Punktes 1 ist in **Punkt 1.2** die Anzahl der zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude geregelt.
Diese Festsetzung ist jedoch nicht gemäß § 9 (1) 1 BauGB, sondern gemäß § 9 (1) 6 BauGB zu treffen.
Daher wird die Überschrift des Punkt 1.2 ergänzt durch die Formulierung *„1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)"*.

2. Bauweise, *Überbaubare Grundstücksflächen*
(§ 9 (1) 2 BauGB *i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO*)

2.1 Festgesetzt werden im Baufeld A Einzelhäuser und Hausgruppen und in den Baufeldern B bis H Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 ***(2)*** BauNVO.

2.2 Die Dachüberstände der Wohngebäude sind außerhalb der ***überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m*** zulässig.

Begründung der Änderung:
Die Festsetzung gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 lautet:

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Festgesetzt werden im Baufeld A Einzelhäuser und Hausgruppen und in den Baufeldern B bis H Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
2.2 Die Dachüberstände der Wohngebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unter der Überschrift des Punktes 2 ist in **Punkt 2.2** die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.
Diese Festsetzung zählt jedoch nicht zum Oberbegriff Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB, sondern ist dem Oberbegriff überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB zuzuordnen.
Daher werden in Punkt 2 die entsprechenden Klarstellungen ergänzt.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die Lärmbelastung nachts von 35 dB (A) innerhalb des ***Wohngebäudes*** nicht überschritten wird.

Begründung der Änderung:
Der Begriff Wohnhaus wird durch den bauplanungsrechtlich üblichen Begriff Wohngebäude ersetzt. (siehe Punkt 1 der textlichen Festsetzungen)

<u>Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV</u>

4. Dächer *(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)*

4.1 Dachformen und Dachneigungen
(1)
Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.
(2)
Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.
(3)
Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

4.2 Dacheindeckungen

(1)

Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
Anlagen zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

(2)

Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungart auszuführen.

Begründung der Änderungen:

Die Festsetzungen für Dächer gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 lauten:

> 4. Dächer
> Die Dachausbildungen werden einheitlich als Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer bis 5° Neigung festgesetzt.
> Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer.
>
> Dächer von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
>
> Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
> Anlagen zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone ist im Planänderungsgebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen nur Dachausbildungen mit einer Dachneigung bis 5°. Mit dieser Festsetzung ist somit bisher festgesetzt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden kann.
Desweiteren sind zu den zulässigen Dachformen widersprüchliche Festsetzungen in Satz 1 und 2 getroffen worden.

Von mehreren Grundstückseigentümern wurden Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen zur Dachgestaltung gestellt. Die Befreiungsanträge beinhalten Dachneigungen zwischen 25° und 48°.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen nunmehr für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zugelassen werden.
Damit wird auch dem Erfordernis des Hochwasserschutzes gemäß Text (Teil B), Punkt 6 entsprochen, wonach ein Aufenthaltsraum für Menschen in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen ist.

Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen werden nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zugelassen. Somit kann das zweite Vollgeschoss wahlweise im Dachgeschoss oder als Vollgeschoss ohne Dachausbau oder mit Dachausbau als Nichtvollgeschoss erfolgen.

Hinsichtlich der Dacheindeckung wäre entsprechend den derzeitigen Festsetzungen auch Rohreindeckung und Kunstrohr zulässig.
Dies soll ausgeschlossen werden. Rohreindeckung wird aufgrund der Grundstückszuschnitte und der erhöhten Brandschutzanforderungen nicht zugelassen. Der vorhandene Löschwasserbrunnen liefert 48 m³/Stunde über 2 Stunden. Bei Zulassung von Rohreindeckung müssten 96 m³/Stunde über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
Kunstrohr wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die Reglementierung für Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung vermeidet Disproportionen und unterstützt die Umsetzung des für das Plangebiet verfolgten harmonischen städtebaulichen Konzeptes.

5. Ordnungswidrigkeiten *(§ 84 LBauO M-V)*

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Punkt 4 getroffenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Festsetzungen zum Hochwasserschutz

6.
Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Außenküste der Insel Usedom/Ostsee und des Achterwasser/Krumminer Wiek. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m NHN bzw. 2,10 m NHN.
Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Dessen Fußbodenoberkante muss über der Höhe des BHW von 2,90 m NHN liegen. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.
Die Mindestfußbodenhöhe Erdgeschoss beträgt 1,60 m NHN.
Für alle baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des BHW von 2,90 m NHN zu gewährleisten.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN

Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Bodendenkmalpflege
Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen 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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 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 zufällige 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden zusätzlich im Text (Teil B) unter Hinweise ausgewiesen.

<u>Bodenschutz</u>
Die allgemeingültigen Hinweise des Bodenschutzes werden im Text (Teil B) unter Hinweise ausgewiesen.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

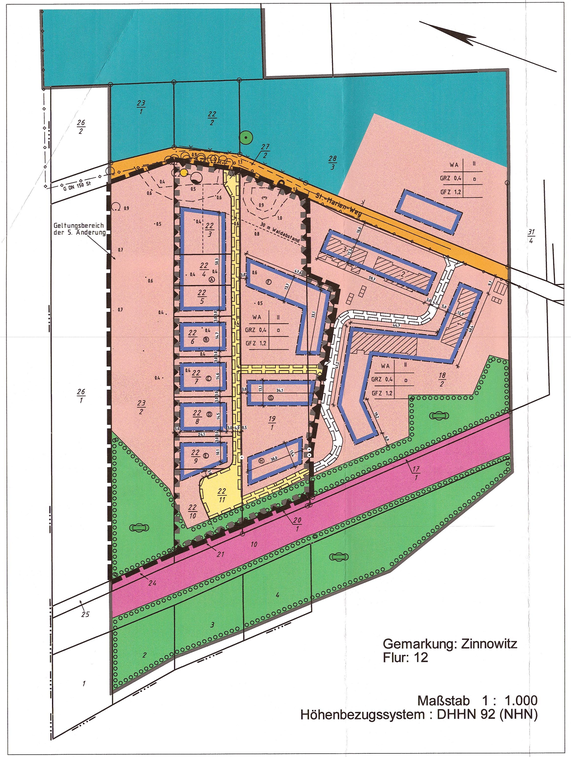
Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (BBodSchG und LBodSchG M-V). Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der BBodSchV sind zu beachten.

Ostseebad Zinnowitz im März 2018

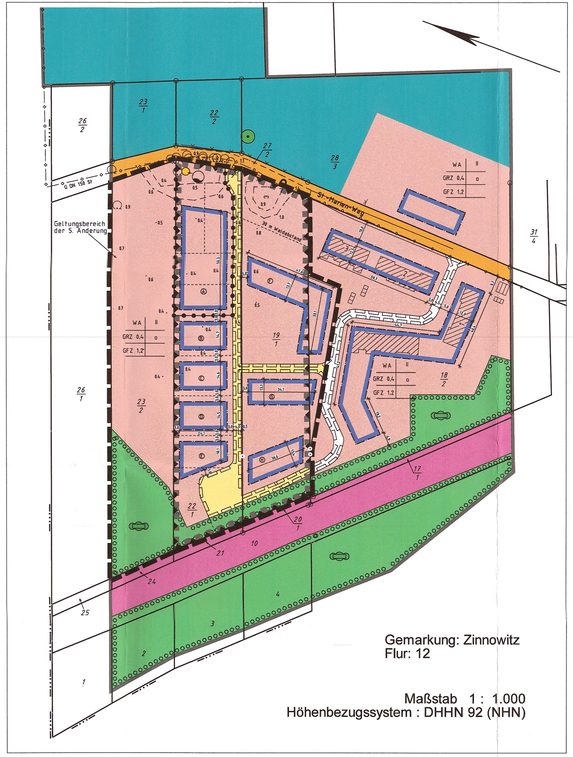
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"

Planzeichnung - Teil A zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien"



nachrichtlich : Planzeichnung (Teil A) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung



Plangrundlage

- Lage- und Höhenplan von MAB Vermessung Vorpommern

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	12
Flurstücke	19/1, 18/2 teilweise und 22/3 - 22/11

Planzeichenerklärung

gemäß PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 und 6 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauGB

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauGB

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Bahnanlage

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlage

Wasser - hier : Löschwasserbrunnen

6. Hauptversorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

G DN 159 St — vorhandene Gashochdruckleitung (G)

7. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15, § 9 (1) 25 BauGB

Private Grünfläche

8. Wald
gemäß § 9 (1) 18b BauGB

Wald

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 4
gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des Gebiets der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

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

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
gemäß § 9 (5) 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 und (4) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ⓐ — Baufeld

11. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze geplant

Flurgrenze

z. B. 17/7 — Flurstücksnummer

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 1 Ba1 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 20.03.2018 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 21.11.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 20.12.2017 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

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

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 21.11.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis zum 12.03.2018 während folgender Zeiten :

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

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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 24.01.2018 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden am 20.03.2018 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 19.03.18 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.

Greifswald (Mecklenburg /Vorpommern), den 19.03.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.03.2018 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20.03.2018 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

9.
Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16. APR. 2018

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 18.04.2018 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" ist mit Ablauf des 18.04.2018 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 18. APR. 2018

Der Bürgermeister

TEXT (Teil B)

gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien"
Änderungen gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien" sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. *Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 1 BauGB und § 9 (1) 6 BauGB)*

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.
(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
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)
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

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

Im Baufeld A sind maximal 6 Wohnungen ***je*** Wohngebäude zulässig.
In den Baufeldern B bis H ist maximal 1 Wohnung ***je*** Wohngebäude zulässig.

2. Bauweise, *überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)*

2.1 Festgesetzt werden im Baufeld A Einzelhäuser und Hausgruppen und in den Baufeldern B bis H Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 ***(2)*** BauNVO.

2.2 Die Dachüberstände der Wohngebäude sind außerhalb der ***überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m*** zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die Lärmbelastung nachts von 35 dB (A) innerhalb des ***Wohngebäudes*** nicht Überschritten wird.

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

4. *Dächer (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)*

4.1 Dachformen und Dachneigungen
(1)
Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.
(2)
Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.
(3)
Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

4.2 Dacheindeckungen
(1)
Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
Anlagen zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
Bindedachpfannen mit Rohr und Kunststoff sind unzulässig.
(2)
Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungart auszuführen.

5. *Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)*

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Punkt 4 getroffenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Festsetzungen zum Hochwasserschutz

6.
Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Außenküste der Insel Usedom/Ostsee und des Achterwasser/Krummer Wiek. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m NHN bzw. 2,10 m NHN.
Ein hochwassersicherer Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Dessen Fußbodenoberkante muss über der Höhe des BHW von 2,90 m NHN liegen. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten. Die Mindestfußbodenhöhe Erdgeschoss beträgt 1,60 m NHN.
Für alle baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des BHW von 2,90 m NHN zu gewährleisten.

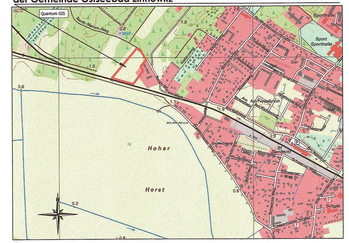
Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn Herdurch 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 (Urmenschenberben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 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 zufällige 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf altlastverdachtsflächen (verordete Müllkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwasers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (BBodSchG und LBodSchG M-V). Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der BBodSchV sind zu beachten.

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz



Übersichtsplan M 1 : 10 000

Planverfasser :

M A B Planung Vorpommern
Am Gorzberg Haus 14 17489 Greifswald

Planbezeichnung :

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "St. Marien"

Projektnummer: 6001/14	Bearbeiter: AS		
Stand : Satzungsfassung 03/2018	Datum: 20.03.2018		