

# Satzung der Gemeinde Zingst über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, "Centrum-Parkplatz"

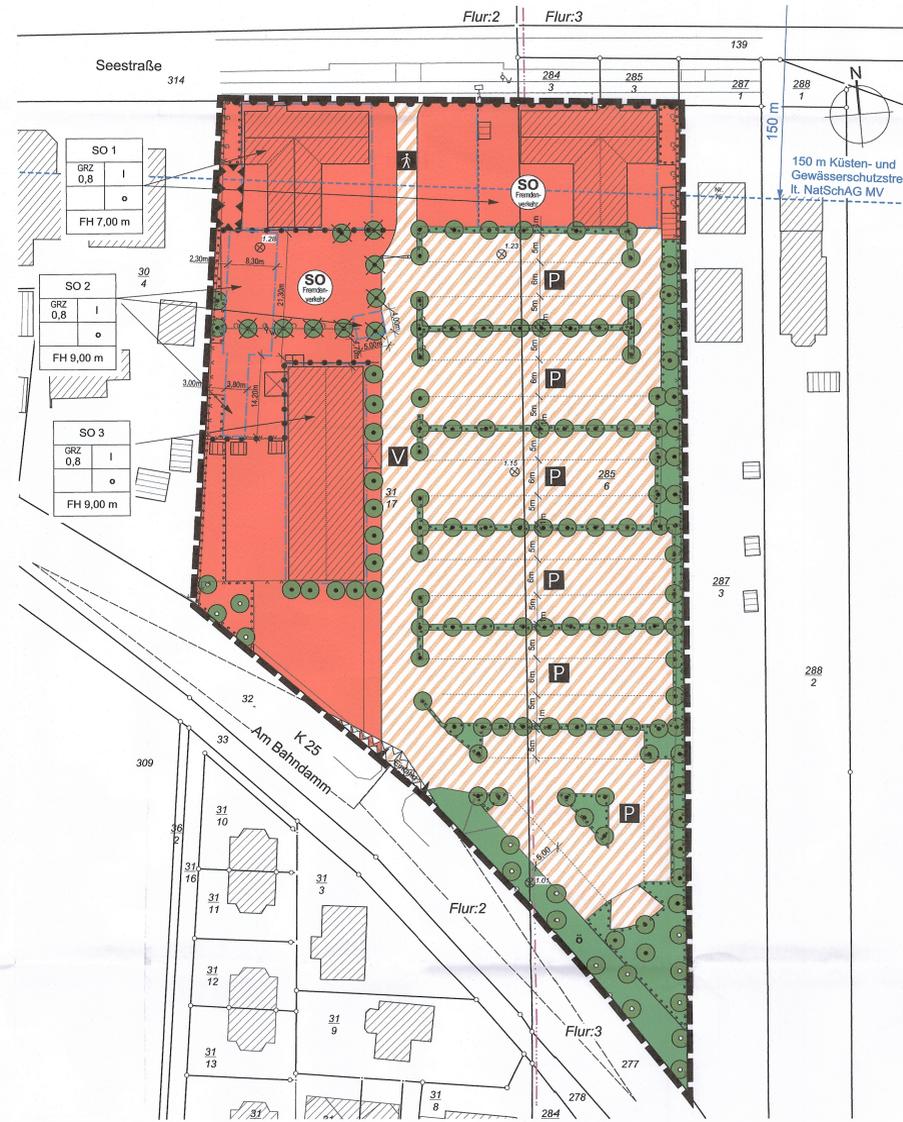
Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Zingst über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Centrum - Parkplatz" für das Gebiet südlich der "Seestraße" und nördlich der Kreisstraße NVP 25 "Am Bahndamm", umfassend die Flurstücke 31/17 der Flur 2 und 285/6 der Flur 3 der Gemarkung Zingst, Gemeinde Zingst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 vom 12.03.2004

Maßstab 1: 500

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 500



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauVO)**
  - Das Sondergebiet "Fremdenverkehr" dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich und Multimediale.
  - Im Sondergebiet "SO 1" sind zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften mit Terrassen zur Außengastronomie
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich
    - Spielflächen mit Spielgeräten
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
  - Im Sondergebiet "SO 2" sind zulässig:
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich (u. a. in Form von Gebäuden in Leichtbauweise, die mit einer Fassadenverkleidung bis zu einer Höhe von rund 7,50 über Oberkante Gelände und einer vorgesezten Balkonanlage versehen werden) sowie Spielgeräte und ein Laden, der der Versorgung des Gebiets dient.
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
  - Im Sondergebiet "SO 3" sind zulässig:
    - Anlagen für kulturelle Zwecke
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
    - Spielfläche

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauVO)**
  - In den Sondergebieten "SO 1" und "SO 2" ist für Flächenverriegelungen von Spielflächen und Wegeführungen eine Erhöhung der bebaubaren Fläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
  - In den Sondergebieten ist die Firsthöhe bezogen auf NNH (DHNH2).

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In Bereichen, die von der Bebauung freizulassen sind (Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in der Straße K 25 "Am Bahndamm") sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Fahrbahn nicht zulässig.

- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauVO)**
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO (wie z.B. Flächenverriegelungen, Geräte für Experimentier- und Spielflächen, Container und Wege) und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt auch für Bäume, die nicht dem Schutz der Satzung der Gemeinde Seesehlab Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gebölzschutzsatzung vom 19.06.2004) bzw. dem NatSchG M-V unterliegen. Folgende Arten der Qualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3"v sind zu verwenden:
    - Feldahorn (Acer campestris), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis - Beech Hill), Rotdorn (Crataegus laevigata, Pauls' Scartlett), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba), Nelkenkirsche (Prunus serotina, Karanz).
 Im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind die Baumarten Feldahorn (Acer campestris) und Hainbuche (Carpinus betulus) als freiwachsende Bäume ohne späten Formschnitt zu pflanzen.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Aus Gründen des Schallschutzes ist gem. der Baugenehmigung der "Errichtung von 177 Parkplätzen" Nr. 0318/04 des Landesrats Nordvorpommern vom 25.04.2004 eine Nutzung der öffentlichen Parkfläche zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.
    - Im "SO 1" ist die Nutzung der Terrasse nur bis 22:00 Uhr zulässig (gem. der Baugenehmigung der "Errichtung zweier Mehrzweckgebäude als "Zingster Kinderwelt" inklusiv Außenanlagen und eines Lagergebäude" Nr. 0541/03 des Landesrats Nordvorpommern vom 14.10.2003).
    - Zur Einhaltung der Orientierungswerte hinsichtlich des Schallschutzes gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden folgende organisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen für die "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche" und für die Sondergebiete "SO 1" und "SO 2" festgesetzt:
      - Die durch die Gaststätte nach 22 Uhr zu nutzierende Stellplätze im Bereich der "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche" beschränken sich auf den nordöstlichen Bereich, wobei maximal drei Pkw den Parkplatz nach 22:00 Uhr verlassen dürfen.
      - Innerhalb der in der Planzeichnung als "Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" festgesetzten Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
        - Der weiche Kinderfreibereich im Sondergebiet "SO 1" ist durch eine 3,20 m hohe Mauer als Schallschutz von dem westlich an den Geltungsbereich grenzenden Mischgebiet abzuscheiden. Weiterhin ist ein Teil dieser Fläche zu überdecken (Dachbreite > 2,70 m, Dachhöhe anstehend auf 4,20 m). Der Übergang Mauer/Überdachung ist schallschützend auszubilden. Nördlich und südlich sind die Mauer und die Überdachung schallschützend an die benachbarten Gebäude anzuschließen. Der Schalldämmwert der Mauer und der Überdachung muss mindestens 20 dB betragen.

- Zulässigkeiten bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
  - Bahnhöfen - Zwischenutzung
    - Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Zufahrt von der Kreisstraße NVP 25 "Am Bahndamm" bis zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Bahnbetriebs zulässig. Die Zufahrt ist im Falle des Wiederaufbaus der Bahnanlage zu entfernen.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
  - Die Satzung der Gemeinde Seesehlab Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Abklopfung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatzsatzung vom 14.09.2006) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauVO)**
  - Das Sondergebiet "Fremdenverkehr" dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich und Multimediale.
  - Im Sondergebiet "SO 1" sind zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften mit Terrassen zur Außengastronomie
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich
    - Spielflächen mit Spielgeräten
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
  - Im Sondergebiet "SO 2" sind zulässig:
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich (u. a. in Form von Gebäuden in Leichtbauweise, die mit einer Fassadenverkleidung bis zu einer Höhe von rund 7,50 über Oberkante Gelände und einer vorgesezten Balkonanlage versehen werden) sowie Spielgeräte und ein Laden, der der Versorgung des Gebiets dient.
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
  - Im Sondergebiet "SO 3" sind zulässig:
    - Anlagen für kulturelle Zwecke
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
    - Spielfläche

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauVO)**
  - In den Sondergebieten "SO 1" und "SO 2" ist für Flächenverriegelungen von Spielflächen und Wegeführungen eine Erhöhung der bebaubaren Fläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
  - In den Sondergebieten ist die Firsthöhe bezogen auf NNH (DHNH2).

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In Bereichen, die von der Bebauung freizulassen sind (Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in der Straße K 25 "Am Bahndamm") sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Fahrbahn nicht zulässig.

- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauVO)**
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO (wie z.B. Flächenverriegelungen, Geräte für Experimentier- und Spielflächen, Container und Wege) und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt auch für Bäume, die nicht dem Schutz der Satzung der Gemeinde Seesehlab Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gebölzschutzsatzung vom 19.06.2004) bzw. dem NatSchG M-V unterliegen. Folgende Arten der Qualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3"v sind zu verwenden:
    - Feldahorn (Acer campestris), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis - Beech Hill), Rotdorn (Crataegus laevigata, Pauls' Scartlett), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba), Nelkenkirsche (Prunus serotina, Karanz).
 Im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind die Baumarten Feldahorn (Acer campestris) und Hainbuche (Carpinus betulus) als freiwachsende Bäume ohne späten Formschnitt zu pflanzen.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Aus Gründen des Schallschutzes ist gem. der Baugenehmigung der "Errichtung von 177 Parkplätzen" Nr. 0318/04 des Landesrats Nordvorpommern vom 25.04.2004 eine Nutzung der öffentlichen Parkfläche zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.
    - Im "SO 1" ist die Nutzung der Terrasse nur bis 22:00 Uhr zulässig (gem. der Baugenehmigung der "Errichtung zweier Mehrzweckgebäude als "Zingster Kinderwelt" inklusiv Außenanlagen und eines Lagergebäude" Nr. 0541/03 des Landesrats Nordvorpommern vom 14.10.2003).
    - Zur Einhaltung der Orientierungswerte hinsichtlich des Schallschutzes gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden folgende organisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen für die "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche" und für die Sondergebiete "SO 1" und "SO 2" festgesetzt:
      - Die durch die Gaststätte nach 22 Uhr zu nutzierende Stellplätze im Bereich der "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche" beschränken sich auf den nordöstlichen Bereich, wobei maximal drei Pkw den Parkplatz nach 22:00 Uhr verlassen dürfen.
      - Innerhalb der in der Planzeichnung als "Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" festgesetzten Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
        - Der weiche Kinderfreibereich im Sondergebiet "SO 1" ist durch eine 3,20 m hohe Mauer als Schallschutz von dem westlich an den Geltungsbereich grenzenden Mischgebiet abzuscheiden. Weiterhin ist ein Teil dieser Fläche zu überdecken (Dachbreite > 2,70 m, Dachhöhe anstehend auf 4,20 m). Der Übergang Mauer/Überdachung ist schallschützend auszubilden. Nördlich und südlich sind die Mauer und die Überdachung schallschützend an die benachbarten Gebäude anzuschließen. Der Schalldämmwert der Mauer und der Überdachung muss mindestens 20 dB betragen.

- Zulässigkeiten bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
  - Bahnhöfen - Zwischenutzung
    - Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Zufahrt von der Kreisstraße NVP 25 "Am Bahndamm" bis zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Bahnbetriebs zulässig. Die Zufahrt ist im Falle des Wiederaufbaus der Bahnanlage zu entfernen.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
  - Die Satzung der Gemeinde Seesehlab Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Abklopfung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatzsatzung vom 14.09.2006) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauVO)**
  - Das Sondergebiet "Fremdenverkehr" dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich und Multimediale.
  - Im Sondergebiet "SO 1" sind zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften mit Terrassen zur Außengastronomie
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich
    - Spielflächen mit Spielgeräten
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
  - Im Sondergebiet "SO 2" sind zulässig:
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich (u. a. in Form von Gebäuden in Leichtbauweise, die mit einer Fassadenverkleidung bis zu einer Höhe von rund 7,50 über Oberkante Gelände und einer vorgesezten Balkonanlage versehen werden) sowie Spielgeräte und ein Laden, der der Versorgung des Gebiets dient.
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
  - Im Sondergebiet "SO 3" sind zulässig:
    - Anlagen für kulturelle Zwecke
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
    - Spielfläche

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauVO)**
  - In den Sondergebieten "SO 1" und "SO 2" ist für Flächenverriegelungen von Spielflächen und Wegeführungen eine Erhöhung der bebaubaren Fläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
  - In den Sondergebieten ist die Firsthöhe bezogen auf NNH (DHNH2).

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In Bereichen, die von der Bebauung freizulassen sind (Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in der Straße K 25 "Am Bahndamm") sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Fahrbahn nicht zulässig.

- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauVO)**
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO (wie z.B. Flächenverriegelungen, Geräte für Experimentier- und Spielflächen, Container und Wege) und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt auch für Bäume, die nicht dem Schutz der Satzung der Gemeinde Seesehlab Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gebölzschutzsatzung vom 19.06.2004) bzw. dem NatSchG M-V unterliegen. Folgende Arten der Qualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3"v sind zu verwenden:
    - Feldahorn (Acer campestris), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis - Beech Hill), Rotdorn (Crataegus laevigata, Pauls' Scartlett), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba), Nelkenkirsche (Prunus serotina, Karanz).
 Im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind die Baumarten Feldahorn (Acer campestris) und Hainbuche (Carpinus betulus) als freiwachsende Bäume ohne späten Formschnitt zu pflanzen.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Aus Gründen des Schallschutzes ist gem. der Baugenehmigung der "Errichtung von 177 Parkplätzen" Nr. 0318/04 des Landesrats Nordvorpommern vom 25.04.2004 eine Nutzung der öffentlichen Parkfläche zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.
    - Im "SO 1" ist die Nutzung der Terrasse nur bis 22:00 Uhr zulässig (gem. der Baugenehmigung der "Errichtung zweier Mehrzweckgebäude als "Zingster Kinderwelt" inklusiv Außenanlagen und eines Lagergebäude" Nr. 0541/03 des Landesrats Nordvorpommern vom 14.10.2003).
    - Zur Einhaltung der Orientierungswerte hinsichtlich des Schallschutzes gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden folgende organisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen für die "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche" und für die Sondergebiete "SO 1" und "SO 2" festgesetzt:
      - Die durch die Gaststätte nach 22 Uhr zu nutzierende Stellplätze im Bereich der "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche" beschränken sich auf den nordöstlichen Bereich, wobei maximal drei Pkw den Parkplatz nach 22:00 Uhr verlassen dürfen.
      - Innerhalb der in der Planzeichnung als "Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" festgesetzten Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
        - Der weiche Kinderfreibereich im Sondergebiet "SO 1" ist durch eine 3,20 m hohe Mauer als Schallschutz von dem westlich an den Geltungsbereich grenzenden Mischgebiet abzuscheiden. Weiterhin ist ein Teil dieser Fläche zu überdecken (Dachbreite > 2,70 m, Dachhöhe anstehend auf 4,20 m). Der Übergang Mauer/Überdachung ist schallschützend auszubilden. Nördlich und südlich sind die Mauer und die Überdachung schallschützend an die benachbarten Gebäude anzuschließen. Der Schalldämmwert der Mauer und der Überdachung muss mindestens 20 dB betragen.

- Zulässigkeiten bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
  - Bahnhöfen - Zwischenutzung
    - Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Zufahrt von der Kreisstraße NVP 25 "Am Bahndamm" bis zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Bahnbetriebs zulässig. Die Zufahrt ist im Falle des Wiederaufbaus der Bahnanlage zu entfernen.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
  - Die Satzung der Gemeinde Seesehlab Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Abklopfung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatzsatzung vom 14.09.2006) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

### Zeichenerklärung

#### 1. Festsetzungen

	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10	§ 9 (7) BauGB
	Mischgebiet	§ 9 (1) BauVO
	GRZ	§ 9 (1) 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 18 (2) BauVO
	Anzahl der Vollgeschosse ab Höchstgeschoss	§ 10 (2) BauVO
	Fläche der bebauten Anlagen ab Höchstgeschoss in Meter bezogen auf OK Höhenlinien	§ 18 (2) BauVO
	Städtebauliche Fläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Nur Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche mit Angabe der Stückzahl	
	Nur Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich	
	Nur Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4,11 BauGB
	Bereich einer Einfahrt mit Angabe der max. Breite in Metern	§ 9 (1) 4,11 BauGB
	Städtebauliche Nutzung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Nur Zweckbestimmung: Bepflanzung mit Angabe der Stückzahl	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu bebauende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu bebauende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern	§ 9 (1) 25a BauGB

#### 2. ohne Normcharakter

	Gebäude im Bestand
	abzubauendes Gebäude
	abzubauendes Fahrbahnflächen aus Beton
	abzubauende Hökklänge
	abzubauende Außenmauer
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	abzubauende Zone
	abzubauende Längsmauer
	abzubauende Mauer
	vorhandene Pflanzung

# Satzung der Gemeinde Zingst über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, "Centrum-Parkplatz"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2008 (GYOBl. M - V S. 102) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GYOBl. M - V S. 590), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Zingst über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Centrum - Parkplatz" für das Gebiet südlich der "Seestraße" und nördlich der Kreisstraße NVP 25 "Am Bahndamm", umfassend die Flurstücke 31/17 der Flur 2 und 385/6 der Flur 3 der Gemarkung Zingst, Gemeinde Zingst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 vom 12.03.2004

Maßstab 1: 500



## Teil A : Planzeichnung



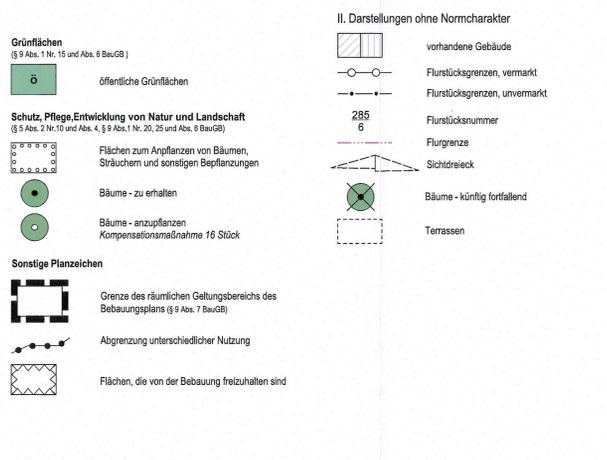
Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauunverordnungsverordnung (BauUNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
  - Das Sondergebiet "Fremdenverkehr" dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich und Multimedialehallen.
  - Im Sondergebiet "SO 1" sind zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften mit Terrassen zur Außengastronomie
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen inkl. Spielgeräten im Außenbereich
    - Spielfläche mit Spielgeräten
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - Im Sondergebiet "SO 2" sind zulässig:
    - Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich in Form von Containern, die mit einer Fassadenverkleidung bis zu einer Höhe von rund 7,50 über Oberkante Gelände versehen werden, und Spielgeräte
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - Im Sondergebiet "SO 2" sind zulässig:
    - Anlagen für kulturelle Zwecke
    - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
    - Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
  - In den Sondergebieten "SO 1" und "SO 2" ist für Flächenversiegelungen von Spielflächen und Wegeführungen eine Erhöhung der bebauten Fläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
  - In den Sondergebieten ist die Firsthöhe bezogen auf NN (DHN+92).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - In Bereichen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Straße K 25 "Am Bahndamm") sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Fahrbahn nicht zulässig.
- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B. Flächenversiegelungen, Geräte für Experimentier- und Spielflächen, Container und Wege) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Die Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt auch für Bäume, die nicht dem Schutz der Satzung der Gemeinde Seestadt Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung vom 19.06.2004) bzw. dem Maßstab M-V unterliegen. Folgende Arten der Qualität Hochstamm, STU 18/18 cm 3" sind zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Winterfird (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus communis, Beech Hill), Roldorn (Crataegus laevigata, Paul's Scarlet), Blumenseiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba), Nelkenkirsche (Prunus serrulata Kanzan).
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Aus Gründen des Schallschutzes ist gem. der Baugenehmigung der "Errichtung von 177 Parkplätzen" Nr. 0316/04 des Landesrats Nordvorpommern vom 25.04.2004 eine Nutzung der öffentlichen Parkfläche zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.
    - Im "SO 1" ist die Nutzung der Terrasse nur bis 22:00 Uhr zulässig (gem. der Baugenehmigung der "Errichtung zweier Mehrzweckgebäude als "Zingster Kinderwelt" inklusiv Außenanlagen und eines Lagergebäudes" Nr. 0541/03 des Landesrats Nordvorpommern vom 14.10.2003).
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
  - Die Satzung der Gemeinde Ostseehelld Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablosung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatzsatzung vom 14.08.2006) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2016 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Zingster Strandboten" bekanntgemacht.
 

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPig mit Schreiben vom 15.12.2015 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planverwurfsunterlagen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im "Zingster Strandboten" am \_\_\_\_\_.
 

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
 

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.
 

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während folgender Zeiten
  - montags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
  - dienstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
  - mittwochs 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
  - donnerstags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
  - freitags 8:00 Uhr - 12:00 Uhr

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister

In der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt - Hanshäger Straße 1, 18374 Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich im "Zingster Strandboten" bekanntgemacht worden.

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorabklärung, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab \_\_\_\_\_ (aus dem ursprünglichem Maßstab \_\_\_\_\_ abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ ObVI \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

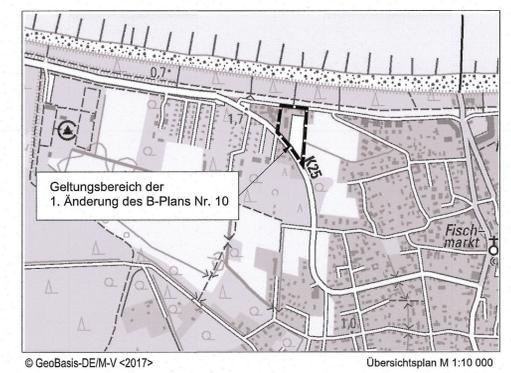
Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am \_\_\_\_\_ im "Zingster Strandboten" ortsüblich 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Zingst, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister



Gemeinde Zingst Landkreis Vorpommern-Rügen

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Centrum-Parkplatz"

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 09.03.2004 erfolgt.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.07.2004 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.04.2004 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
6. Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2004 bis zum 02.03.2004 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.04.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
7. Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 am 31.12.2003 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Fährstraße, den 03.03.2004  
Kartografische Dienstleistungen  
Der Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 02.03.2004 bis zum 02.04.2004 öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.04.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.03.2004 als Satzungsbeschluss. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.2004 gebilligt.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanzeichnung Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.2004  
Der Bürgermeister
12. Der Beschluß der Bebauungsplanzeichnung Nr. 10 durch die Gemeinde 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 am 02.03.04 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Ersuchen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 ist mit Ablauf des 02.03.04 in Kraft getreten.  
Seeheilbad Zingst, den 03.03.04  
Der Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst  
über den Bebauungsplan  
- Centrum - Parkplatz -  
Nr. 10**



**Erklärung der Nutzungsschablone:**



**Teil A : Planzeichnung M. 1:250**

Kartengrundlage: öffentlich-rechtlicher Lageplan M 1:250, Flur 2 der Gemarkung Zingst vom 02.10.2003 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rol. Hiltcher, Flörkestraße 39, 19 370 Parchim

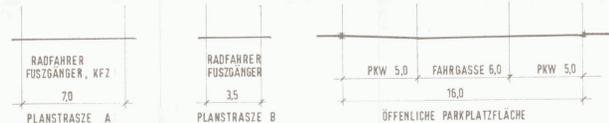
**Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch:**

- im Norden durch die Seestraße,
- im Osten durch Einzelhausbebauung, Wiesenflächen und in der Verlängerung Hotel „Meerlust“
- im Süden durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“
- im Westen durch die Gaststätte „Terasse am Deich“

**Hinweise zur Bodenkennlinie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M.V. (CvBl) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 (1) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Veroffentlichung erfolgt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M.V. unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

**REGELQUERSCHNITTE DER ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN**



**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (OVBl. M.V. S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVO Bl. M - V) S. 60 wird nach der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 04.03.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Vorhaben - Centrum-Parkplatz - eingegrenzt im Norden durch die Seestraße, im Osten durch Einzelhausbebauung, Wiesenflächen und in der Verlängerung des Hotel „Meerlust“, im Süden durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ und im Westen durch die Gaststätte „Terasse am Deich“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

**Teil B : Text**

1. **Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**  
1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
1.1.1 Die Baufelder A, B und C werden als Mischgebiet nach § 9 (1) BauNVO festgesetzt.  
Ausgeschlossen werden Einrichtungen nach § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind - § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauNVO.  
1.1.2 Nebenlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.  
1.2 **Maß der baulichen Nutzung:**  
1.2.1 Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO  
Auf allen Baufeldern wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.  
1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 (3) 2 BauNVO  
Auf allen Baufeldern wird als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ein Vollgeschos festgelegt.  
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 und § 18 (1) BauNVO  
Die festgesetzten max. Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des in der Planzeichnung dokumentierten Höhenbezugs des öffentlich-rechtlichen Lage- und Höhenplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rol. Hiltcher, Flörkestraße 39, 19 370 Parchim vom 02.10.2003.  
1.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO  
Für alle Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt.  
1.3 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**  
In Bereichen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.  
2. **Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier: § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern**  
2.1 In allen Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf rechteckigen bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden.  
2.2 Bei den Baukörpern sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad zulässig.  
2.3 Als Dachdeckungen sind nur rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Auf dem bestehenden Gebäude des Baufeldes B können ausnahmsweise auch Dachziegelmitel aus Blech der vorgenannten Farben verwendet werden.  
3. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB**  
3.1 **Maßnahmen zur Vermeidung**  
"Abfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist soweit möglich in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder der geplanten Wassermulde zuzuführen."  
"Steilplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengitterplatten) ausgelegt werden."  
"Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden."  
3.2 **Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen**  
**Begrenzung der Versiegelung**  
Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
"Die Farbanteile der Erschließungsfläche (Planstrasse A) darf auf einer Breite von 7,00 m, die Zufahrt zu den Stellplätzen auf einer Breite von 6,00 m versiegelt (Asphalt) ausgebaut werden. Wasser geht in die befestigten Mulden, versickert, versunstet, übermengen fließen technisch ab."  
3.3 **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**  
**Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind nach § 9 (1) Nr. 16 und (4) BauGB  
"Die Wasserflächen (Graben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln."  
"Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist zulässig gemäß STAN Abtg. Wasserversch. V.m § 23 WHG) und hier zu nutzen.  
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
"Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen."  
"Für die Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:  
**Bäume:** (Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3x3)  
Feldahorn (Acer campestre), Weidenrösche (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Prunus communis "Bech Hill"), Rössldorn (Crataegus laevigata "Paul & Scarlett"), Blumeneiche (Fraxinus omis), Silberweide (Salix alba), Nektarkirsche (Prunus serotina "Kanzan")  
**Sträucher:** (Qualität: Str. 100-150 cm, 3xv., 1 Stk. pro gm)  
Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pratincola), Stachelmeise (Ilex aquifolium), Sandorn (Hippophae rhamnoides), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Ziergehäusenbäume (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Kornekirsche (Cornus mas)  
"Für die Bepflanzung mit Hecken (80 cm hoch, geschitten) sind folgende Arten (Qualität: Heckenpflanze, 80/100 cm, 3xv) zu verwenden: Liguster (Ligustrum vulgare), Hanbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna)  
"Für die Fassadenbegrünung sind auf zusammenhängenden Putz- oder Klinkerflächen über 10 m Größe folgende Arten zu verwenden: Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldrebe (Clematis vitalba), Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix)."  
4. **Schallschutzmaßnahmen:**  
- Zur Einhaltung der Richtwerte und zur Sicherung, daß diese nicht in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr überschritten werden, sind technische oder andere bauliche Maßnahmen (Schranken- oder Kantenanlage o.ä.) im Eingangsereich des Parkplatzes anzuordnen und damit eine Nutzung der Parkplatzes und eine Warenanlieferung in der vorgenannten Zeit auszuschließen.  
- Bei der Errichtung von Kühl- und Lüftungsanlagen innerhalb der Baufelder A und C ist der zulässige Gesamtschalleistungspegel von 71 dB(A) einzuhalten.  
Die Einhaltung dieses Richtwertes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Zeichenerklärung  
1. Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 § 9 (7) BauGB
- Mischgebiet § 6 (1) BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
- 0,6 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
- FH=4,80 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen auf OK Höhenbezugs § 16 (2) BauNVO
- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- 7 hier Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche mit Angabe der Stückzahl § 9 (1) 11 BauGB
- hier Zweckbestimmung: Bereich § 6 (3) BauNVO
- hier Zweckbestimmung: Fußgängerbereich § 9 (1) 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4,11 BauGB
- 8,0 Bereich einer Einfahrt mit Angabe der max. Breite in Metern § 9 (1) 4,11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- 10 St hier Zweckbestimmung: Stellplätze mit Angabe der Stückzahl § 9 (1) 11 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
- Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

**2. ohne Normcharakter**

- Gebäude im Bestand
- abzubrechendes Gebäude
- abzubrechenden Fahrbahnoberflächen aus Beton
- abzubrechende Kleinkleinanlage
- abzubrechende Abwasserkanäle
- abzubrechender Zaun
- abzubrechender Lichtmast
- abzubrechende Mauer
- vorhandene Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- wegfällende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bezeichnung eines Baufeldes
- Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern
- privat
- öffentlich
- Maßlinie mit Angabe von Metern
- zu besiedelnder Baum
- Behinderterparkplatz mit Angabe der Stückzahl

**Übersichtsplan Maßstab 1:15.000**



**Bebauungsplan Nr. 10  
der Gemeinde Seeheilbad Zingst  
- Centrum - Parkplatz -**

Bearbeitungsstand: 01.03.2004