

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Streichungen als solche kenntlich, Änderungen in *Kursiv fett*

1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Alle Bauflächen werden nach § 4 (1) BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ohne Ausnahme ausgeschlossen.
SO „Feriengebiet“: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: „Feriengebiet“
Das SO „Feriengebiet“ dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
1.1.2 In den Baufeldern A und B sind je Wohnhaus maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
1.1.3 Nebenanlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 u. 18 (1) BauNVO
Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Lageplan dokumentierten Bezugspunkt des örtlich festgelegten Höhenzettes in der Störtebeker Straße.
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 bei Grundstückszufahrten und Ausweichstellen 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 allen Baukörpern der Baufelder A bis C sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit Naturrohreindeckungen zulässig. Bei den Hauptbaukörpern sind Krüppelwälder vorzusehen. Für untergeordnete Anbauten wie Erker, Windfänge und Giebelbauwerke sind andere feste Dacheindeckungen und Dachneigungen möglich.
Auf den Baufeldern A und B sind Dachneigungen von 49 bis 60 Grad und auf dem Baufeld C von 45 bis 60 Grad zulässig.
2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 6 m von der Einfahrtsseite zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben. Hier sind ohne Ausnahme nur Flachdächer zulässig.
2.4 Einfriedungen dürfen ausschließlich nur aus Heckenpflanzungen bestehen. An innerliegenden Grenzen dürfen die Hecken je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden. Alle weiteren Möglichkeiten der Grundstückseingrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,0 m erlaubt.

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

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.
- Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.
- Private Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (mind. 15% Fugenanteil pro qm) ausgeführt werden.
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten.
- In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
- Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für zu entfernende Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheidebad Zingst vorzunehmen. Für die im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume (2 Stück) erfolgt eine Ersatzpflanzung (4 Stück) gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheidebad Zingst.

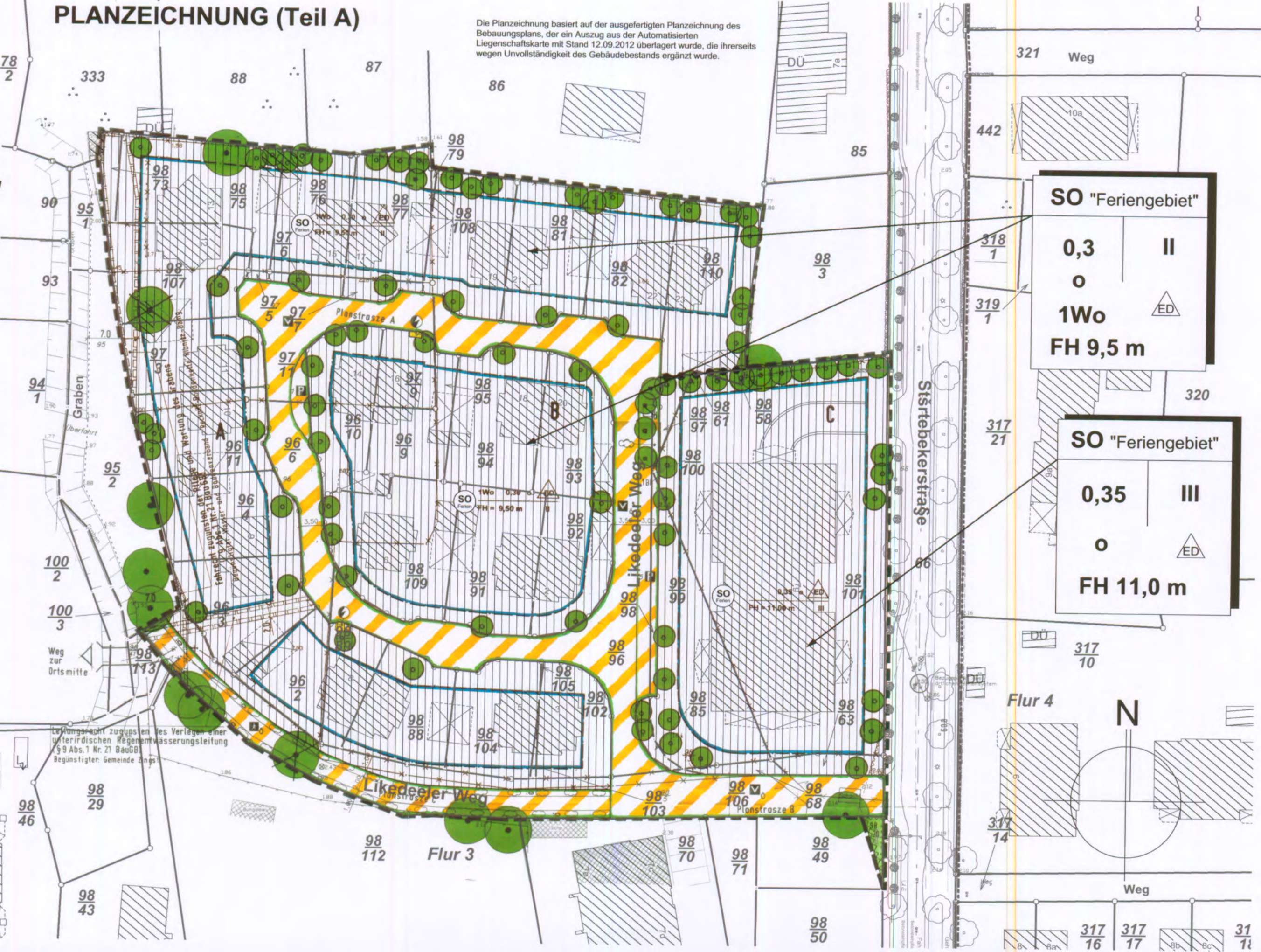
3.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Begrenzung der Versiegelung
Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die Fahrbahn der Anlegerstraße, die Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (mind. 15% Fugenanteil pro qm) auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird unter der Straße in einem Rigolensystem aufgenommen und abgeleitet und wird dem Graben zugeführt. Es wird ein Notüberlauf an den Jordangraben hergestellt.
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 Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 (1) Nr. 16 und 9 (4) BauGB
- Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschuttbereich von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln.
- Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschnitzten Oberflächen- und des Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STAU Abt. Wasserwirtschaft i.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 sonstigen Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:
Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv.)
Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus communis Beech Hifi), Roldorn (Crataegus laevigata "Pauli's Scarlet"), Blumenesche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba).
Sträucher: (Qualität: Str., 60-100 cm, 2xv.)
Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Dünrose (Rosa pimpinellifolia), Stechpalme (Ilex aquifolium), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder (Syringa vulgaris), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Ginster (Cytisus scoparius), Kornelkirsche (Cornus mas), Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität: Sträucher, 2xv., 60-100 cm, 5 Stk. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.
- Für die wegebegleitenden Hecken (1 m breit, 80 cm hoch, geschnitten) wird Weissdorn (Crataegus monogyna, Qualität: Heckenpflanze, 60-100 cm, 2xv) gepflanzt. Durchlässe für Grundstückseinfahrten sind zulässig.

Hinweise zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

PLANZEICHNUNG (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.01.12.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 25.03.12 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 06.04.12 durchgeführt.
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.12 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 05.04.12 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung billigt.
- 6) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 25.03.12 bis zum 25.03.12 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr
durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.06.12 im öffentlichen Verkündungsblatt „Zingster Strandbote“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.12 geprüft.
- 8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 12.09.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1250 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 22.04.12 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
- 11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 05.04.12 im öffentlichen Verkündungsblatt „Zingster Strandbote“ ortsüblich bekannt gemacht 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.06.12 in Kraft getreten.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- sonstige Sondergebiete hier: „Feriengebiet“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen örtl. festgelegtes Höhensystem
- Straßenverkehrsfläche
- hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- hier: Öffentliche Parkfläche mit der Angabe der Anzahl der Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier Zweckbestimmung wegbegleitende Hecke mit Angabe der Breite in Metern
- Fläche für Versorgungsanlagen hier Zweckbindung:
- Elektrizität
- Grünfläche
- Bezeichnung eines Baufeldes
- Maßlinie mit Angabe von Metern
- Sichtdreieck
- Nummer eines Flurstückes
- Flurstücksgrenze
- zu beseitigende Flurstücksgrenze
- zu beseitigender Baum
- zu beseitigender Zaun
- zu beseitigendes Gebäude
- Ersatzpflanzungen von Bäumen
- öffentlich
- Behindertenparkplatz mit der Angabe der Stückzahl

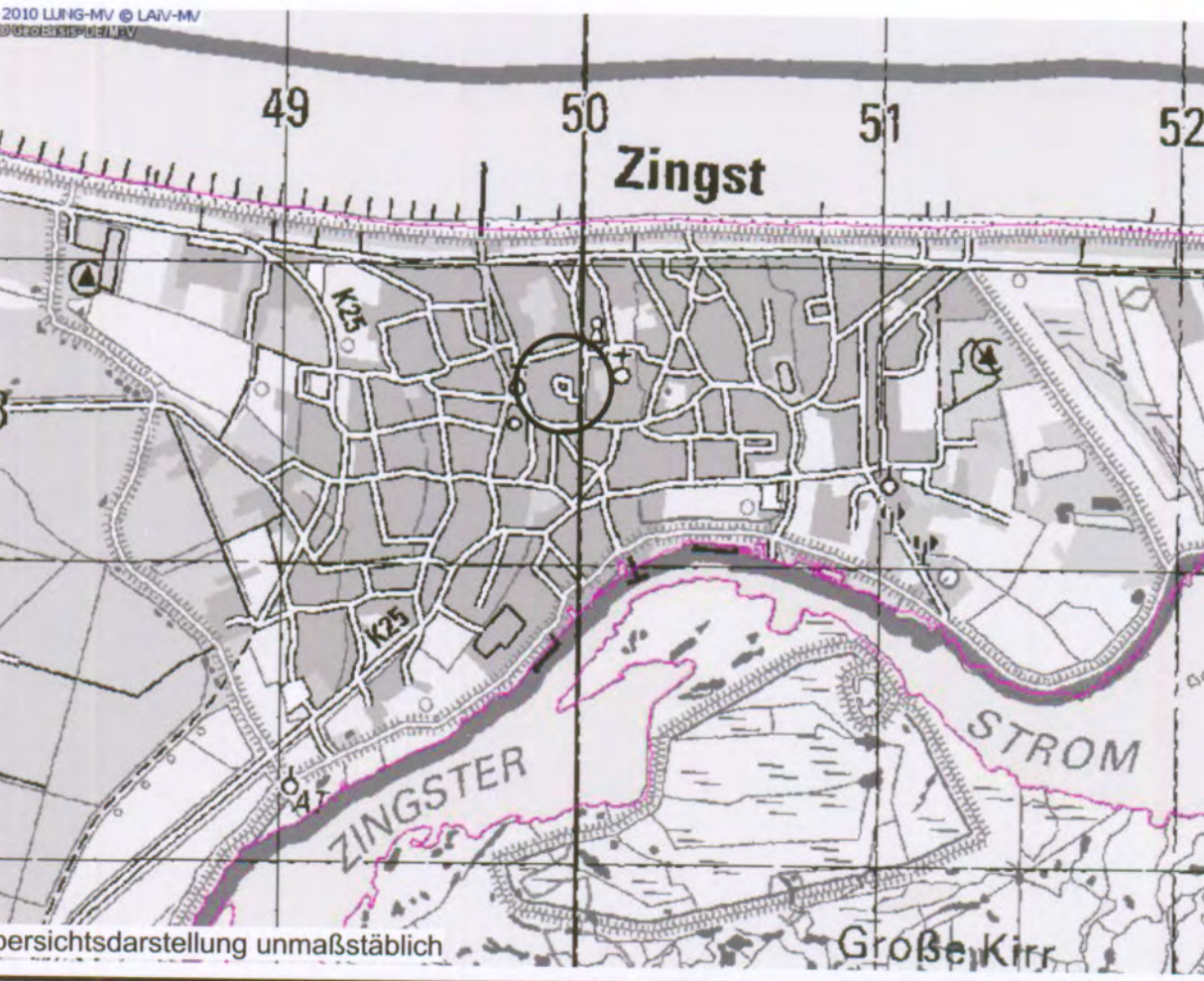
2. ohne Normencharakter

A

- Maßlinie mit Angabe von Metern
- Sichtdreieck
- Nummer eines Flurstückes
- Flurstücksgrenze
- zu beseitigende Flurstücksgrenze
- zu beseitigender Baum
- zu beseitigender Zaun
- zu beseitigendes Gebäude
- Ersatzpflanzungen von Bäumen
- öffentlich
- Behindertenparkplatz mit der Angabe der Stückzahl

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage Klaus Störtebeker" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.12, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage Klaus Störtebeker", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Ostseeheilbad Zingst

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Nr. 13

"Wohnanlage Klaus Störtebeker" Satzungsfassung

Fassung vom 26.06.2012, Stand vom 28.09.2012

Maßstab 1:500

Das Planungsgebiet wird einge- grenzt durch :

- im Norden durch Wiesen - und Gartenflächen,
- im Osten durch die Störtebeker Straße,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und
- im Westen durch Wiesen - und Gartenflächen

Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 13 - Wohnanlage Klaus Störtebeker -

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 14.03.03. erfolgt.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.02.03. durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.02.03. ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.03. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.10.03. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.12.03. bis zum 07.01.04. während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.04.2003. im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 24.2.2003. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laiengerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (AKL) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz - Dam., den 27.2.2004
Kataster- u. Vermessungsamt
- Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.04. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 01.12.03. bis zum 07.01.04. während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.04.2003. im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden.
oder:
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 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Die Geltendmachung im Genehmigungsverfahren von Rechtsverletzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 01.04.04. mit Hinweis auf die Bestimmungen der Nebenbestimmungen der Satzung durch satzungserweiternde Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 01.04.04. erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.04.04. bestätigt.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.2004. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.2004. gebilligt.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister
- Der Beschluß der Bebauungsplansatzung Nr. 13 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 14.04.04. im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Ablauf des 14.04.04. in Kraft getreten.
Seeheilbad Zingst, den 14.04.2004
Der Bürgermeister



Teil B : Text

1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Alle Baufelder werden nach § 4 (1) BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
- Die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ohne Ausnahme ausgeschlossen.
- 1.1.2 In den Baufeldern A und B sind je Wohnhaus maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.1.3 Nebenanlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 u. 18 (1) BauNVO
- Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Lageplan dokumentierten Bezugspunkt des örtlich festgelegten Höhennetzes in der Störtebeker Straße.

- 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 bei Grundstückszufahrten und Ausweichstellen 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 allen Baukörpern der Baufelder A bis C sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit Naturrohreindeckungen zulässig. Bei den Hauptbaukörpern sind Krüppelwalme vorzusehen.
- Für untergeordnete Anbauten wie Erker, Windfänge und Giebelbauwerke sind andere feste Dacheindeckungen und Dachneigungen möglich.
- Auf den Baufeldern A und B sind Dachneigungen von 49 bis 60 Grad und auf dem Baufeld C von 45 bis 60 Grad zulässig.
- 2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 6 m von der Einfahrtsseite zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben. Hier sind ohne Ausnahme nur Flachdächer zulässig.
- 2.4 Einfriedungen dürfen ausschließlich nur aus Heckenpflanzungen bestehen. An innenliegenden Grenzen dürfen die Hecken je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden.
- Alle weiteren Möglichkeiten der Grundstückseingrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,0 m erlaubt.

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

- 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- "Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen."
 - "Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden."
 - "Private Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (mind. 15 % Fugenanteil pro qm) ausgeführt werden."

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- "Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten."
- "In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen."
- "Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für zu entfernende Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst vorzunehmen. Für die im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume (2 Stk.) erfolgt eine Ersatzpflanzung (4 Stk.) gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst."

- 3.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

- Begrenzung der Versiegelung
- Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- "Die Fahrbahn der Anliegerstrasse, die Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig (mind. 15 % Fugenanteil pro qm) auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird unter der Straße in einem Rigolensystem aufgenommen und abgeleitet und wird dem Graben zugeführt. Es wird ein Notüberlauf an den Jordangraben hergestellt."

- 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 Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 (1) Nr. 16 und 9 (4) BauGB

- "Die Wasserflächen (Gräben) 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 des Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STAUN Abtlg. Wasserwirtschaft i.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 sonstigen Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:
Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv.)
Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus communis 'Beech Hill), Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), Blumenesche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba).
Sträucher: (Qualität: Str., 60-100 cm, 2xv.)
Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Dünenrose (Rosa pimpinellifolia), Stechpalme (Ilex aquifolia), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder (Syringa vulgaris), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierjohannisbeere (Ribes alpinum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Ginster (Cytisus scoparius), Kornelkirsche (Cornus mas), Weissdorn (Crataegus monogyna) "
- "Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität: Sträucher, 2xv., 60-100 cm, 5 Stk. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig."
- "Für die wegebegleitenden Hecken (1m breit, 80 cm hoch, geschnitten) wird Weissdorn (Crataegus monogyna, Qualität: Heckenpflanze, 60/100 cm, 2xv) gepflanzt. Durchlässe für Grundstückseinfahrten sind zulässig."

Hinweise zur Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalspflege 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalspflege spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalspflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13	§ 9 (7) BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (1) BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet mit der Angabe d. höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 4 (1) BauNVO § 9 (1) 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
FH = 9,5 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen örtl. festgelegtes Höhensystem	§ 16 (2) BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
	hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich	
5 P	hier: Öffentliche Parkfläche mit der Angabe der Anzahl der Parkplätze	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier Zweckbestimmung: wegbegleitende Hecke mit Angabe der Breite in Metern	§ 9 (1) 25a BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen hier Zweckbindung:	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB

2. ohne Normencharakter

A	Bezeichnung eines Baufeldes	
	Maßlinie mit Angabe von Metern	
	Sichtdreieck	
	Nummer eines Flurstückes	
	Flurstücksgrenze	
	zu beseitigende Flurstücksgrenze	
	zu beseitigender Baum	
	zu beseitigender Zaun	
	zu beseitigendes Gebäude	
	Ersatzpflanzungen von Bäumen	
ö	öffentlich	
1 BH	Behindertenparkplatz mit der Angabe der Stückzahl	

Übersichtsplan Maßstab 1:15 000



Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Seeheilbad Zingst Wohnanlage „Klaus Störtebeker“

Bearbeitungsstand 13.01.2004