

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach §19(4) BauNVO
a) Die zulässige Grundflächenzahl darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundflächenzahl gemäß Absatz b) eingehalten wird.
b) In den Bauzonen 3 und 4b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilweise überdachte Flächen.
c) Bauzone 2a: Abweichung von Absatz b) darf ausnahmsweise in der Bauzone 2a die zulässige Grundflächenzahl mit unterirdischen Gebäuden, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.1.2) Geschossflächenzahl

a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswand ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).
b) Tiefgaragenbonus
Die zulässige Geschossfläche ist in Bauzone 2a um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von 1,2 zu erhöhen.

I.1.3) Zahl der Vollgeschosse
In Bauzone 2a ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.1.4) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.1.5) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Länge errichtet werden. a) 16 m Länge a25 25 m Länge

I.2.2) Baugrenze (§23(3), 5) BauNVO

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach §6(7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenseitigen Baugrenze in Bauzone 2a von mindestens 2m, in Bauzone 4a, b von mindestens 3m einhalten. Abweichend hiervon ist im Bereich des Deichschutzbereichs (Planzeichen 10.02.00) entlang der Seestraße eine Überschreitung der Baugrenze nur mit Nebenanlagen, die keine Gebäude / Überdachung darstellen, zulässig.

In Bauzone 3 ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen als Gebäude einschließlich oberirdischer Garagen und Carports unzulässig, mit sonstigen in Satz 1 genannten Anlagen ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenseitigen Baugrenze von mindestens 3m einhalten.
Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.2b BauGB.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)

I.4.1) GRZ
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
I.4.2) Zahl der Vollgeschosse
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.4.3) Bauweise
Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§9(1) Nr.25 BauGB
Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammmumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung
Für Bauzone 3, 4a, 4b:
Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walms- und Krüppelwalmdach auszuführen. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Giebeln müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Trauf einen Abstand von 0,5 m sowie zum Origan einen Abstand von mind. 1,5m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Sturze der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Giebeln darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.2) Einfriedungen

Für Bauzone 3, 4a, 4b:
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind
- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit beplanten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

III) Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1983, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 vier Wochen vor Termin 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Denkmale (DSchG M-V)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt:
- Dünenstraße 26 Wohnhaus
- Dünenstraße 29 Wohnhaus / Deichhof
Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß §7(1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7(6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

III.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- **Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mahrung des Baum- und Heckenbestandes),**
- **Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz)**
- **Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 14. März 1996)**

III.4) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, muss die Möglichkeit, dass artenschutzrechtliche Vorschriften berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des §44 Bundesnaturschutzgesetzes zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des potentiellen Totholzraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

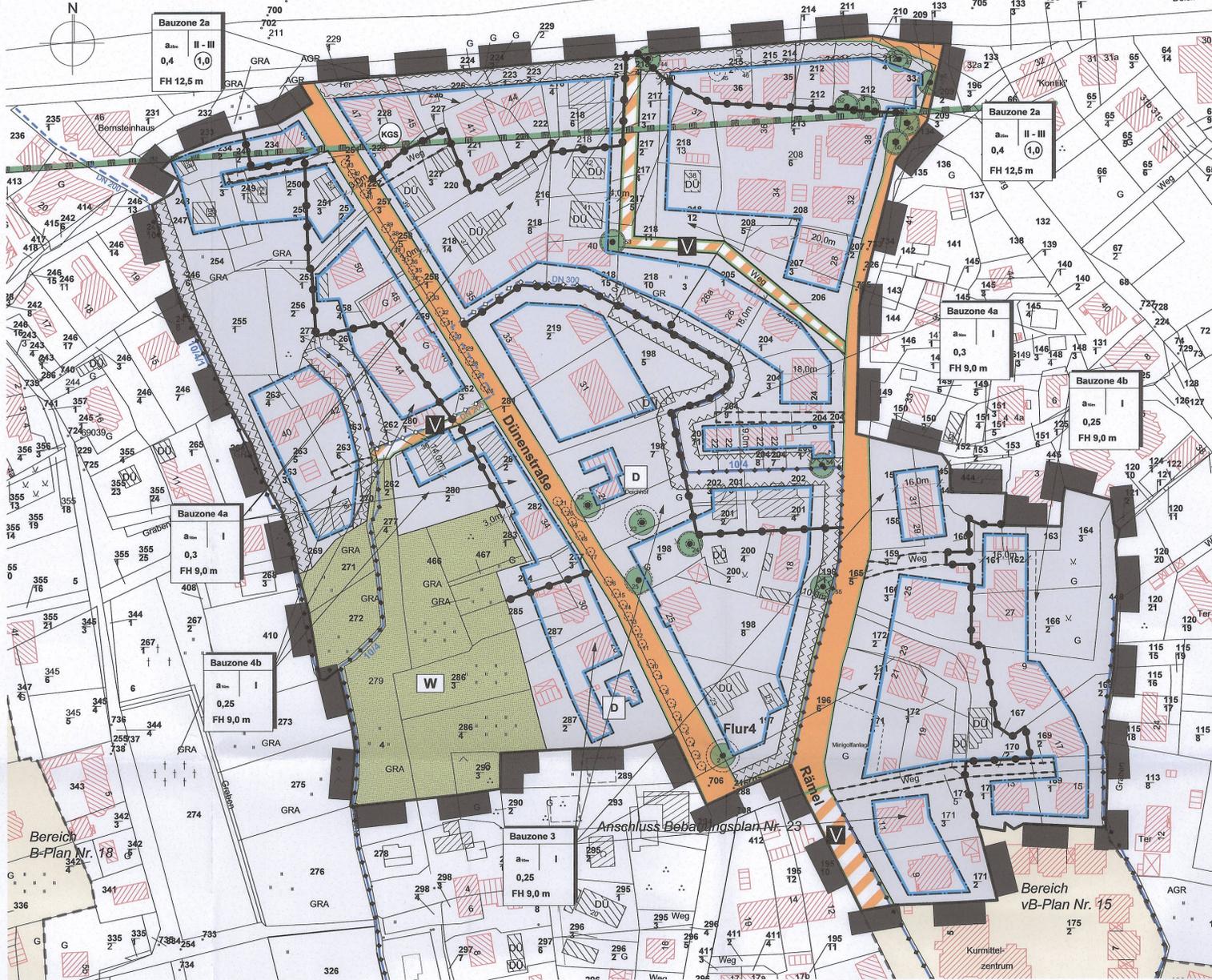
III.5) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushutboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushutmaterials zu entscheiden.

III.6) Bundeswasserstraße / Beleuchtungsanlagen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtklammern, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Nördliche Dünenstraße / Rämels" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Nördliche Dünenstraße / Rämels", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.01.00	(1,0)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.05.00	0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.01	III	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.07.02	II-III	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE als Mindest- und Höchstmaß
02.08.01	FH 9,0 m	FIRSTHÖHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textl. Fests. 1.1.4)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE (Textl. Fests. 1.2.1)
03.05.00	---	BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00	—	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN öffentlich
06.02.00	—	STRASSENBEREICHENSONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN öffentlich
06.03.00	—	FUSSGÄNGERBEREICH VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH

8. HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)

08.01.01	—	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, hier: Parkanlage
08.01.02	—	PRIVATE GRÜNFLÄCHE: hier: Wiese / Weide

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

10.02.00	—	FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ hier: Deichschutzbereich
----------	---	---

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

D	ENZELANLAGEN, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	---

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

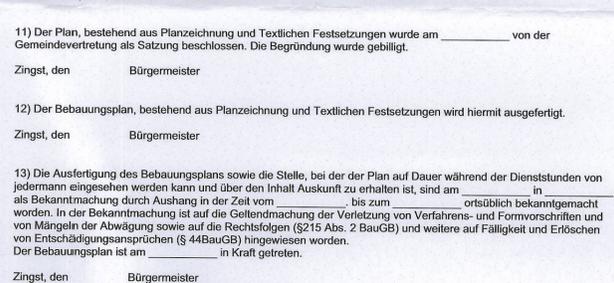
13.2	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
15.00.00	ANPFLANZEN ERHALTUNG BÄUME

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFLR1; Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
15.08.00	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB) hier: Grabenschutzbereich
15.13.00	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
Zingst, den Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG mit Schreiben vom über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Zingst, den Bürgermeister
- 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 durchgeführt.
Zingst, den Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zingst, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Zingst, den Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom bis zum 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsblich bekannt gemacht worden.
Zingst, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am einen teilweise veränderten Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur erneuten Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Zingst, den Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom bis zum 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsblich bekannt gemacht worden.
Zingst, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am sowie am geprüft.
Zingst, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 12.9.2012 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.
Ribnitz-Damgarten, den ÖbVI Zeh
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zingst, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Zingst, den Bürgermeister
- 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 in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsblich 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.
Zingst, den Bürgermeister



Übersichtsdarstellung unmaßstäblich

rath hertert 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

einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Nr. 22

"Nördliche Dünenstraße / Rämels"

Offenlagefassung

Fassung vom 10.07.2013, Stand vom 01.08.2013 Maßstab 1:1.000