

**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 Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.  
 b) In den Bauzonen 3 und 4b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.  
 c) Bauzone 2a: Abweichend von Absatz b) darf ausnahmsweise in der Bauzone 2a die zulässige Grundfläche mit Aufbauten überschritten werden, sofern diese ein intensiv bebautes Flachdach erhalten (durchwurfbare Aufbauten 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 zu ihnen gehörenden Treppenhäuser 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 GFZ von 1,2 zu erhöhen.  
**I.1.3) Zahl der Vollgeschosse**  
 In Bauzone 2a ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelfgeschoss 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. a16 16 m Länge a25 25 m Länge  
**I.2.2) Bauzone (§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(6, 7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie 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 Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3m einhalten.  
 Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 25b 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, Stammumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m von ursprünglichen Standort abweichen.  
**II) Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)**  
**II.1) Dachgestaltung**  
 Für Bauzone 3, 4a, 4b:  
 Die Bauzone 3 mit geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- 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 min. 0,8m, zur Trauf einen Abstand von 0,5 m sowie zum Organg einen Abstand von mind. 1,5m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer geeigneten Dachfläche eingebauten Giebeln darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.  
**II.2) Einfriedigungen**  
 Für Bauzone 3, 4a, 4b:  
 Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind  
 - Einfriedigungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,  
 - Einfriedigungen mit bepflanzten 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 auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor dem Beginn 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.  
**III.2) Denkmale (DSchG M-V)**  
 Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt: - Dünenstraße 2 Wohnhaus  
 - Dünenstraße 19 Wohnhaus und Nebengebäude  
 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 Mehrung 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, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des §44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilbestandes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.  
**III.5) Alllasten**  
 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 Aushubboden 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 Aushubmaterials 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 Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV**

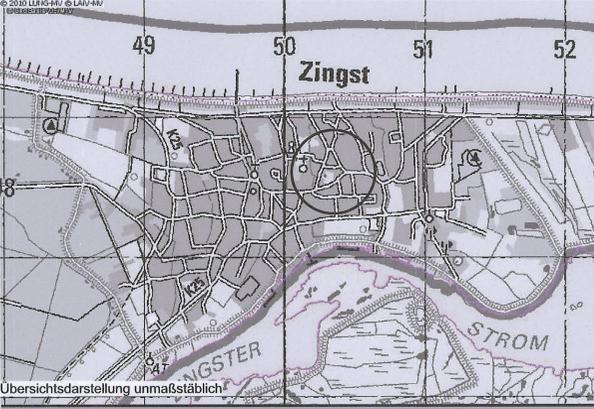
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)**  
 02.01.00 1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß  
 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 02.07.01 III ZAHLE DER VOLLEGSCHOSSE als Höchstmaß  
 02.07.02 II-III ZAHLE DER VOLLEGSCHOSSE als Mindest- und Höchstmaß  
 02.08.01 FH 9,0 m FIRSTHOHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textl. Fests. I.1.4)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)**  
 03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (Textl. Fests. I.2.1)  
 03.05.00 BAUGRENZE
- 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**  
 06.01.00 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN öffentlich  
 06.02.00 GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 06.03.00 VERKEHRSLÄCHEN OFFENLICHER ZWECKBESTIMMUNG BESONDERER FUSSGÄNGERBEREICH VERKEHRSLÄCHENBEREICH
- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
 HAUPTABWASSERLEITUNG hier: Graben oberirdisch / unterirdisch
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**  
 09.01.01 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, Parkanlage  
 09.01.02 PRIVATE GRÜNFLÄCHE: hier: Wiese / Weide  
 Gärten
- 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)**  
 EINZELANLAGEN, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 13. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR. 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. 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

**PLANZEICHNUNG (Teil A)**



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Zingst, den ..... Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom ..... über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am ..... durchgeführt. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 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 ..... 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
- 7) 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
- 8) 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
- 9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... sowie ..... am geprüft. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 10) 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
- 11) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt. Zingst, den ..... Bürgermeister
- 13) 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten. Zingst, den ..... Bürgermeister



Übersichtsdarstellung unmaßstäblich  
 raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 78133 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. 23**  
**"Südliche Dünenstraße / Rämél"**  
**Offenlagfassung**