

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1) So: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“

Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen.

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.,
 - bis zu zwei Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück vorherrscht.

1.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) Überschreitung rückwärtige Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Die rückwärtige Baugrenze darf bei straßenseitigen Doppelhäusern ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Höhe 3,0 m nicht überschreitet, auf maximal 7,0 m Länge um bis zu 3,0 m überschritten werden.

b) Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der mit Planzeichen 15.03.00 dafür ausgewiesenen Bereiche zulässig.

Einschränkend sind Überdachungen, Garagen und Nebengebäude hier nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.

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

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

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

II.1) Dachgestaltung / Wandhöhe

a) Einzelhäuser sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 50 Grad als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten.

Für Doppelhäuser sind folgende Dachneigungen und Wandhöhen vorgegeben:

- Grüne Siedlung 6/8 50° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,30 m NHN
- Grüne Siedlung 10/12 51° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,30 m NHN
- Grüne Siedlung 14/16 48° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN
- Grüne Siedlung 18/20 48° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,10 m NHN
- Grüne Siedlung 7/9 48° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,30 m NHN
- Grüne Siedlung 11/13 47° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN
- Grüne Siedlung 15/17 46° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN
- Grüne Siedlung 19/21 46° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN

Rückwärtige Doppelhäuser in zweiter Reihe sind mit einer Dachneigung von maximal 20° bei einer Wandhöhe von einheitlich 4,20 m NHN auszuführen. Dächer mit einer Neigung von unter 7° sind zu begrünen. Die im Plan angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

b) Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

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

III.1) Hochwasserrisiko (§ 73 (1) Satz 1 WHG)

Angesichts der geringen Höhenlage von rund 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEM_V_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

III.2) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Denkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

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).

III.4) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V)

Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 (3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

III.5) 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 Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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 Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabensraumes 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.

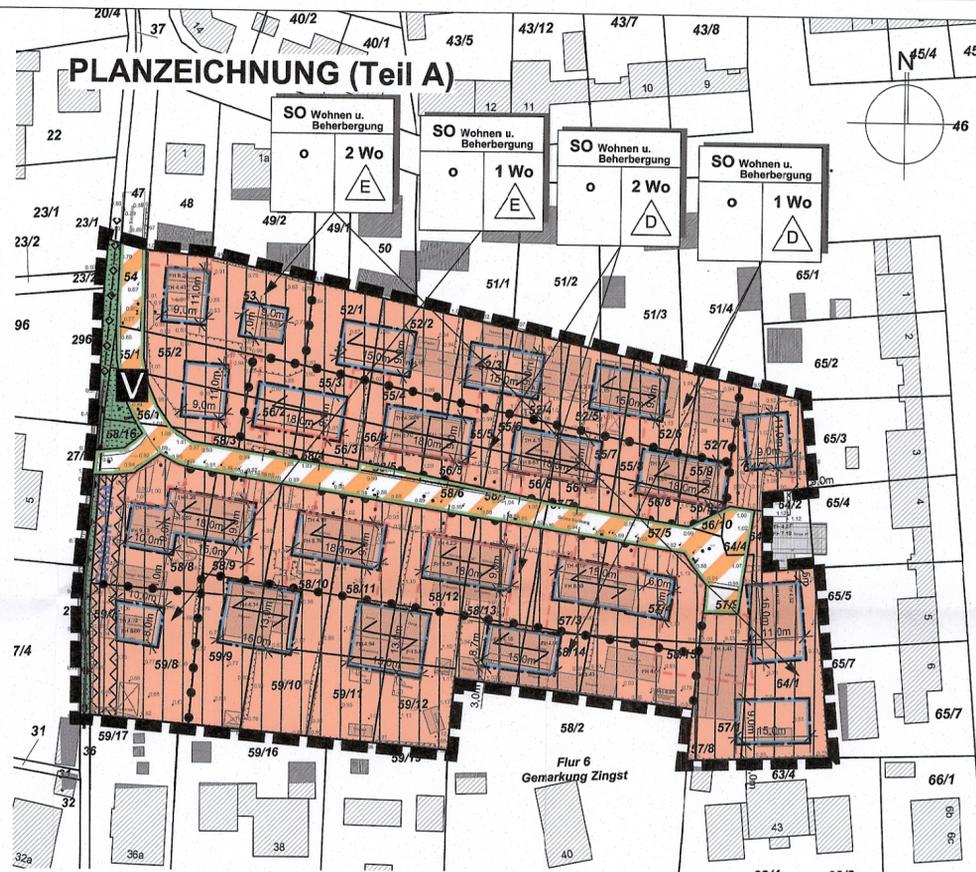
III.6) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler 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.7) Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2017 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

Zingst, den Siegel Bürgermeister

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 11.09.2017 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Zingst, den Siegel Bürgermeister

3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 15.05.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 06.04.2018.

Zingst, den Siegel Bürgermeister

4.) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes, 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

5.) 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

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 18:00 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 in der Gemeindeverwaltung

Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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

7.) 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

8.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 am 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 den ursprünglichen Maßstäben 1:1250 und 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den Siegel ObVI

9.) 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

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

Zingst, den Siegel Bürgermeister

11.) Die Satzung 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

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 32 "Grüne Siedlung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 32 "Grüne Siedlung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 11 BauNVO)

01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE, hier: Wohnen und Beherbergung (§ 11 BauNVO)

01.05.00 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN, hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.01.00 OFFENE BAUWEISE

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.01.02 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

03.04.00 BAULINIE

03.05.00 BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

06.04.00 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT ÖB 01.00

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

08.00.00 hier: Graben oberirdisch

08.00.00 hier: Vorflut unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

09.00.00 GRÜNFLÄCHEN hier: Grabenfläche

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

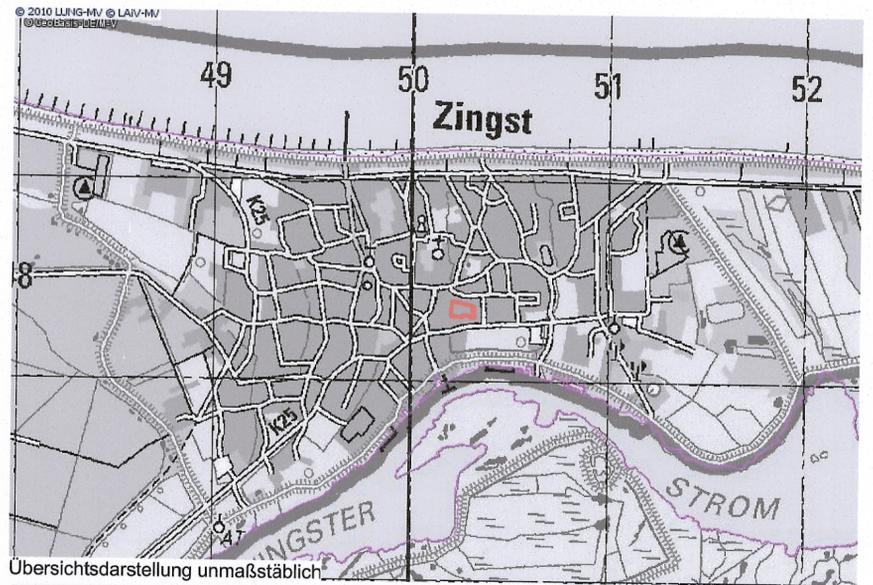
15.03.00 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze / Garagen

15.08.00 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, hier: Bauweise

FIRSTRICHTUNG (vgl. TF II.1a)



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

Ostseeheilbad Zingst

einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Nr. 32

"Grüne Siedlung"

Entwurf