

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.54, für den Bereich "Wohngebiet 'Jordanstraße' / 'Weidenstraße'" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_, der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

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

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

5. 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, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Nr.54 unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ einen teilweise veränderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), beschlossen und den Entwurf der teilweise veränderten Begründung gebilligt. Es wurde auch beschlossen, den Entwurf der teilweise veränderten Begründung (Stand: \_\_\_\_\_) sowie den Entwurf der teilweise veränderten Begründung (Stand: \_\_\_\_\_) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des teilweise veränderten Bebauungsplanes Nr.54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der teilweise veränderten 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, Hanshäger Straße 1, - Bau- und Liegenschaftsamt -, 18374 Zingst gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 4a III BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Nr.54 unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Landkreis Vorpommern - Rügen Fachdienst Kataster und Vermessung

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

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr.54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr.54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.54 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 Absatz 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Zingst, \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die vorhandene Wohnhausbebauung an der „Weidenstraße“
- im Osten durch die „Weidenstraße“ und landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch die „Jordanstraße“
- im Westen durch die vorhandene Wohnhausbebauung an der „Jordanstraße“

### Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Seite 1748) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.54 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für den Bereich „Wohngebiet ‚Jordanstraße‘ / ‚Weidenstraße‘“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

### Kartengrundlage:

Digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen  
Fachdienst Kataster und Vermessung  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

vom: 03. Dezember 2014

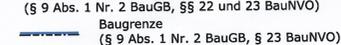
### Zeichenerklärung

#### 1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

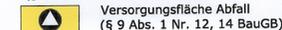
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



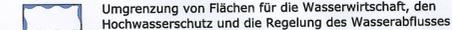
3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



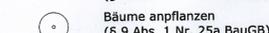
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

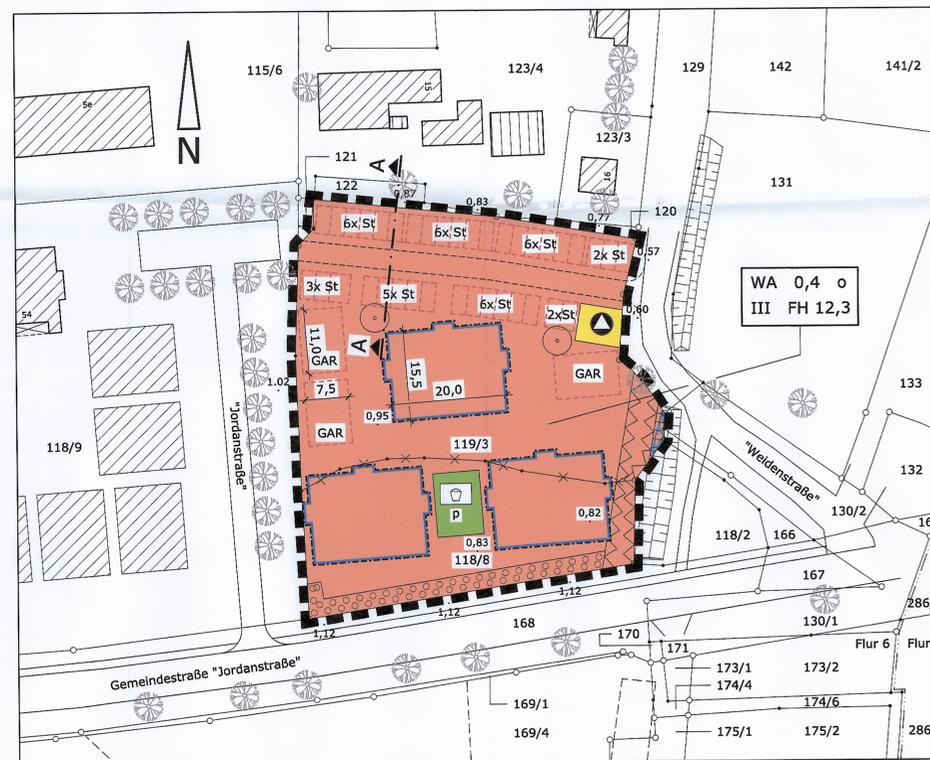
Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GAR Gemeinschaftsabstellraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - "Grabenschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

### Teil A: Planzeichnung - M 1:500



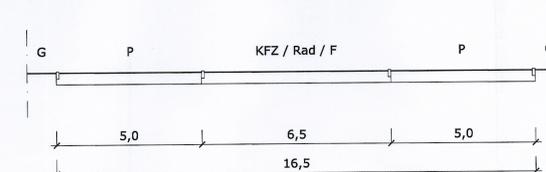
### Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### 2. ohne Normencharakter:

- 119/3 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarktet)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarktet)
- ×××× zukünftig wegfällende Flurstücksgrenze
- - - - Flurgrenze
- - - - Nutzungsgrenze
- Überhaken
- ▨ Hauptgebäude, vorhanden
- ▨ Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- Baum, vorhanden
- 5,0 Bemaßung in m
- 0,95 Geländehöhe in m über HN (Bestand)

#### Regelprofil - M 1:100

- Legende: G Grünfläche R Radweg  
KFZ Kraftfahrzeuge F Fußweg  
P Parken



### Schnitt A-A Zufahrt und Parken

### Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
- 1.2 Im Rahmen der nach Nr.1.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 IIIa BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO  
2.1 Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen wird für alle Gebäude auf 1,30 m über NN (entspricht OK Fertigfußboden) festgesetzt.
- 2.2 Garagen, Nebenanlagen und Garagen gemäß § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der in Teil A festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
- 2.3 Stellplätze: § 9 I Nr.11 BauGB  
Abweichend von § 3 Absatz 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vom 20. September 2006 sind im Plangebiet für die Mehrfamilienwohnhäuser insgesamt 37 Stellplätze herzustellen. Die Nr.1.3 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung ist soweit nicht anzuwenden.
3. Baugrenzen § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
Auf den in Teil A festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Überschreitung der Baugrenze unzulässig.
4. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V  
4.1 Dächer : gilt für das gesamte Baufeld: ausschließlich Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegeloptik, Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit  
gilt für das gesamte Baufeld: 40 - 50° Dachneigung - Hauptdach  
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.  
4.2 Fassadengestaltung : ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk, Kombinationen sind zulässig.
5. Einfriedungen § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V  
Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
6. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB  
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

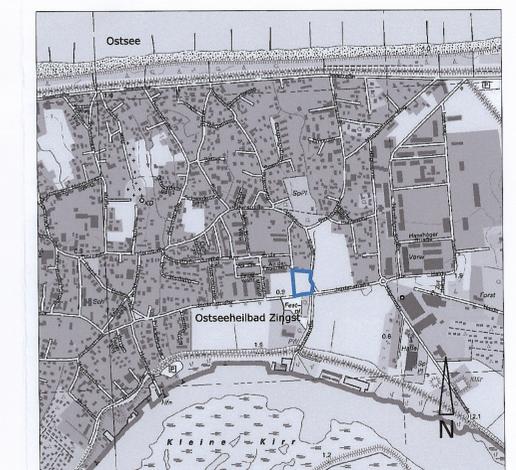
#### Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

### Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.54 für den Bereich „Wohngebiet ‚Jordanstraße‘ / ‚Weidenstraße‘“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bearbeitungsstand: 13. Mai 2015  
geändert:



© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Zingst, Gemarkung Zingst, Flur 6  
Flurstück: 118/8, 119/3, 121 tws.

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke  
Südlicher Rosengarten 12  
18311 Ribnitz-Damgarten  
Zul.-Nr.: IK M-V-V-1435-2007  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 - mail: planung@ax-wa.de

