1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB beteiligt worden.

Zingst, den 11.04.1996

Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zingst, den 11.04.1996

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 19.10.95 der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zingst, den 11.04.1996

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.11.95 bis zum 28.12.95, während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 7 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 bis 5 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am — in Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.11.1995 bis zum 08.12.1995 durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zingst, den 11.04.1996

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.02.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 11.04.1996

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 26.01.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1250 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 26.01.1996

Leiter des Katster- und Vermessungsamtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.02.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.02.96 gebilligt.

Zingst, den 11.04.1996

Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.06.96 Az: 641-30 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zingst, den 04.08.1996

Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Zingst, den 04.08.1996

Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den 04.08.1996

Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, 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 08.08.96 in Stralauchen (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.08.1996 bis zum 30.08.1996 - 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.08.1996 in Kraft getreten.

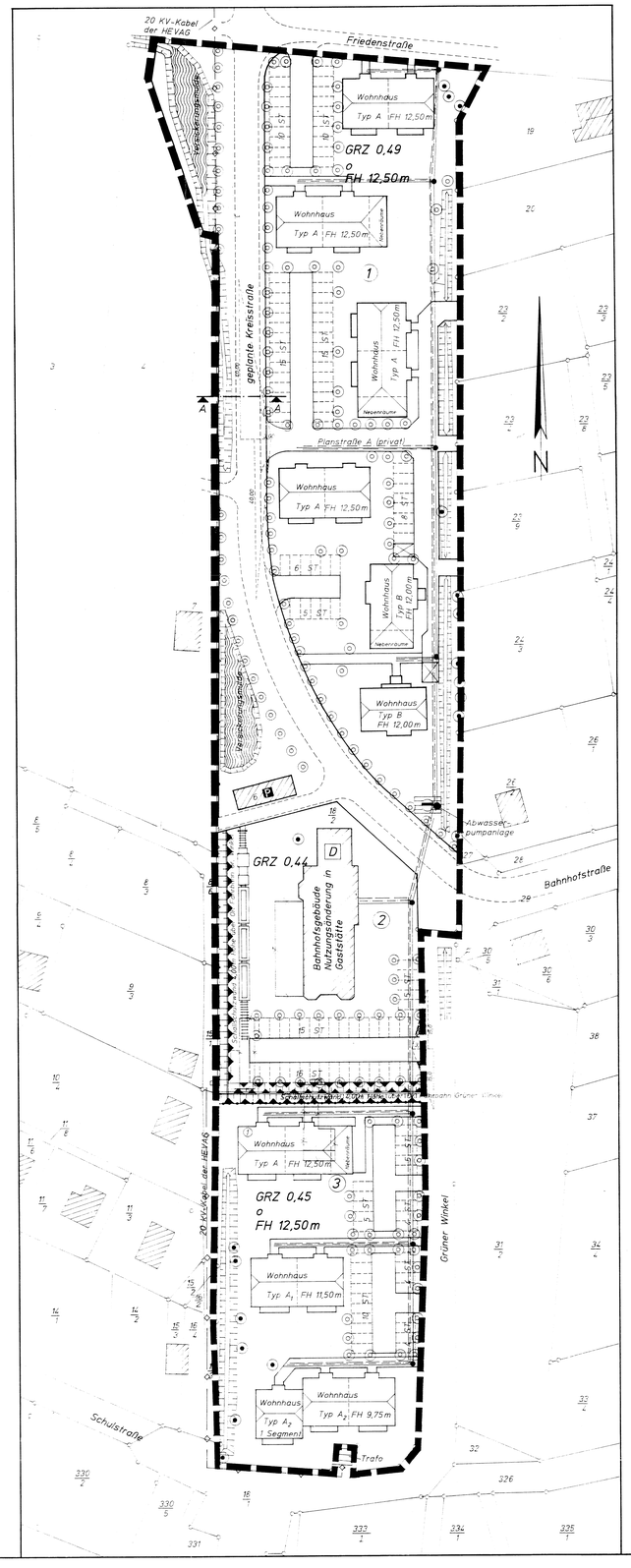
Zingst, den 04.11.1996

Bürgermeister

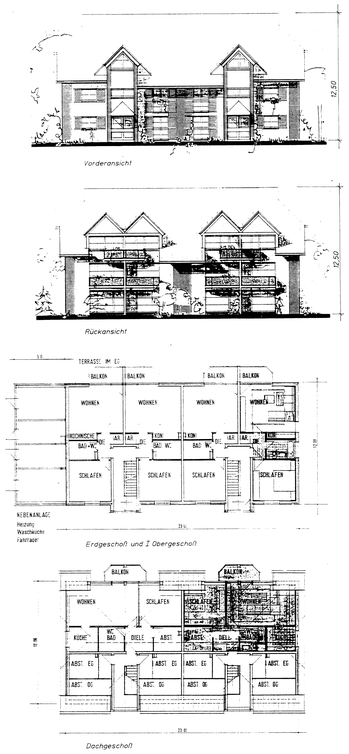
Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

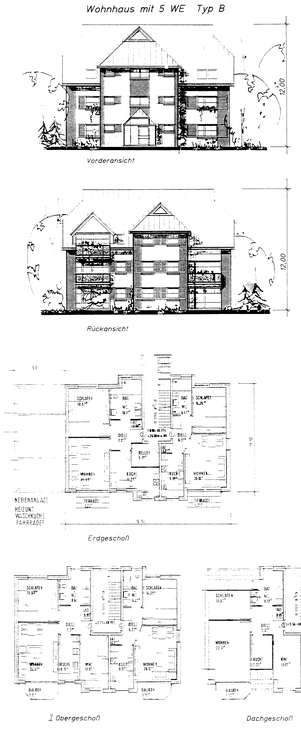
Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Zingst, Flur 8, Maßstab 1:1250 vergrößert auf Maßstab 1 : 500



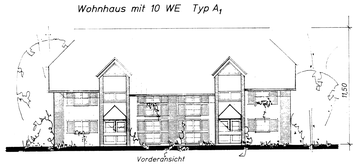
Wohnhaus mit 10 WE Typ A



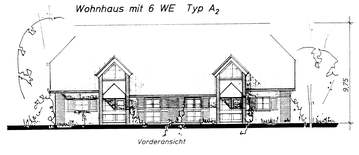
Wohnhaus mit 5 WE Typ B



Wohnhaus mit 10 WE Typ A_1



Wohnhaus mit 6 WE Typ A_2

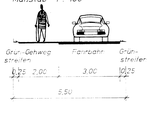


Straßenprofil Kreisstraße Schnitt A-A

Maßstab: 1 : 100

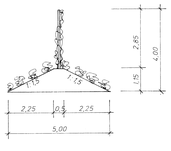
Straßenprofil Planstraße A

Maßstab: 1 : 100



Profil Lärmschutzwall

Maßstab 1 : 100



Satzung der Gemeinde Ostseebad Zingst über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 für das Wohngebiet "Ehemaliger Bahnhof", zwischen den Straßen "Am Bahnhof", "Schulstraße", "Grüner Winkel" und "Friedenstraße", Gemarkung Zingst, Flur 8, Flurstück 18/2

Aufgrund des § 7 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BGBl. I 1993 S. 622) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 für das Wohngebiet "Ehemaliger Bahnhof", zwischen den Straßen "Am Bahnhof", "Schulstraße", "Grüner Winkel" und "Friedenstraße", Gemarkung Zingst, Flur 8, Flurstück 18/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
	Grenze des Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO
FH	Firsthöhe über OK Erdgeschoßfußboden	— // —
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	— // —
P	öffentliche Parkplätze	— // —
	Flächen für Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Wasserfläche - Versickerungsmulde -	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO
	geplantes Wohnhaus	
	unterirdisches Versorgungskabel - 20 KV Kabel -	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze		Sichtdreieck
18/2	Flurstücksnummer	10 ST	Anzahl der Stellplätze
	Abwasserleitung	1	Baufeldnummer
	Wasserleitung	1	Nummer des Wohnhauses
	Gasleitung		Graben
	private Erschließungsstraße		Lärmschutzwall
	Abriß baulicher Anlagen		
	vorhandene bauliche Anlagen		

Nachrichtliche Übernahme

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Auf dem Baufeld 1 sind zulässig:
- 4 Wohngebäude vom Typ A mit jeweils 10 WE
- 2 Wohngebäude vom Typ B mit jeweils 5 WE
- Für die Wohngebäude des Typ B wird eine Zweckbindung als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau festgesetzt.
- 3 Anbauten für Nebenräume
- 69 Stellplätze für PKW sowie 2 überdachte Stellplätze für die Behindertenwohnungen.

1.2. Auf dem Baufeld 2 sind zulässig:
Für die Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäude:
- Speisegaststätte, Tanzcafé, Biergarten mit Bahnsteigcharakter in Waggons auf Gleisabschnitt, Kegelbahn, Billardsalon mit Dartspiel, Kleinshops, Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, 36 Stellplätze

1.3. Auf dem Baufeld 3 sind zulässig:
- 1 Wohngebäude vom Typ A mit 10 WE, 1 Wohngebäude vom Typ A_1 mit 10 WE
- 1 Wohngebäude vom Typ A_2 mit 6 WE und einem Segment mit 3 WE
- 1 Anbau für Nebenräume
- 35 Stellplätze für PKW

2. Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Für das Baufeld 1 hat das Flächengewicht für die Außenwände der Westseite 250 kg/m^2 zu betragen.
Fenster der Westseite: Schallschutzklasse 3 nach VDI – R 2719
Dachfläche: Ausführung nach Tabelle 4 b der Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm -1975- (Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) Zeile 1
Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für die Nordseite des Wohnhauses Nr. ① des Baufeldes 3.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1. Hauptgebäude
- Dachform: Walm- Krüppelwalmdach
- Dachneigung: 45°
- Dacheindeckung: Betondachsteine in braun
- Außenwände: Außenwandputz mit Teilflächen mit Verblendmauerwerk

3.2. Nebengebäude/ Anbauten
- Dach: wie Hauptgebäude
- Außenwände: wie Hauptgebäude

4. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,50 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

5. Freizuhaltende Sichtfelder

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Einfriedungen über 0,70 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Bepflanzung und Bestandspflege von vorhandenem Großgrün

Der Grünordnungsplan zum VuE Plan Nr. 22 "Ehemaliger Bahnhof" ist Bestandteil der Satzung. Die vorhandenen Baumbestände sind auf der Grundlage des Grünordnungsplans zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
Neuanpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend dem Grünordnungsplan vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Die Grün- und Außenanlagen sind im Zuge der Hochbauten zu realisieren.

7. Erschließung

7.1. Versorgungsanlagen
- Der Elt- Anschluß erfolgt in Abstimmung mit der HEVAG Rostock aus dem vorh. Ortsnetz.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsleitungen in der Bahnhofstraße, Friedenstraße und Schulstraße. Die Anschlußpunkte sind mit der Wasser- und Abwasser GmbH "Boddenland" Ribnitz-Damgarten abzustimmen.
- Die Beheizung und Warmwasserbereitung für die Wohnungen und den Gaststättenkomplex erfolgt auf Erdgasbasis, durch Anbindung an das Ortsnetz der Hansegas.
- Die Wohnungen und die Gaststätte erhalten Telefonanschlüsse aus dem Fernsprechnetz der Telekom.

7.2. Entsorgungsanlagen
- Die häuslichen Abwasser werden der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Ostseebad Zingst zugeleitet.
- Das Niederschlagswasser wird in die angrenzenden Gräben eingeleitet.
- Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

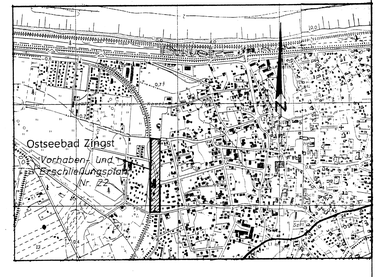
8. Abstand Wohnhaus zum Graben

Der Abstand des Wohnhauses Typ B im Baufeld 1 zum Graben wird abweichend gemäß § 81 Abs. 3 und § 82 Landeswassergesetz mit 3,00 m festgesetzt.
Der Grundstückseigentümer hat die Instandhaltungsmaßnahmen zu dulden.

Hinweise zu Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern 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 Vepflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Badenstraße 16, 18439 Stralsund, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 der Gemeinde Ostseebad Zingst

Investor: GPB Grundbesitz, Planungs- und Betreuungs GmbH
Schlagetstraße 9
47198 Duisburg

Vorhaben: Wohngebiet "Ehemaliger Bahnhof"
18374 Zingst

Stand: 15. August 1995
geändert: 21. September 1995
geändert: 16. Februar 1996