1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg"

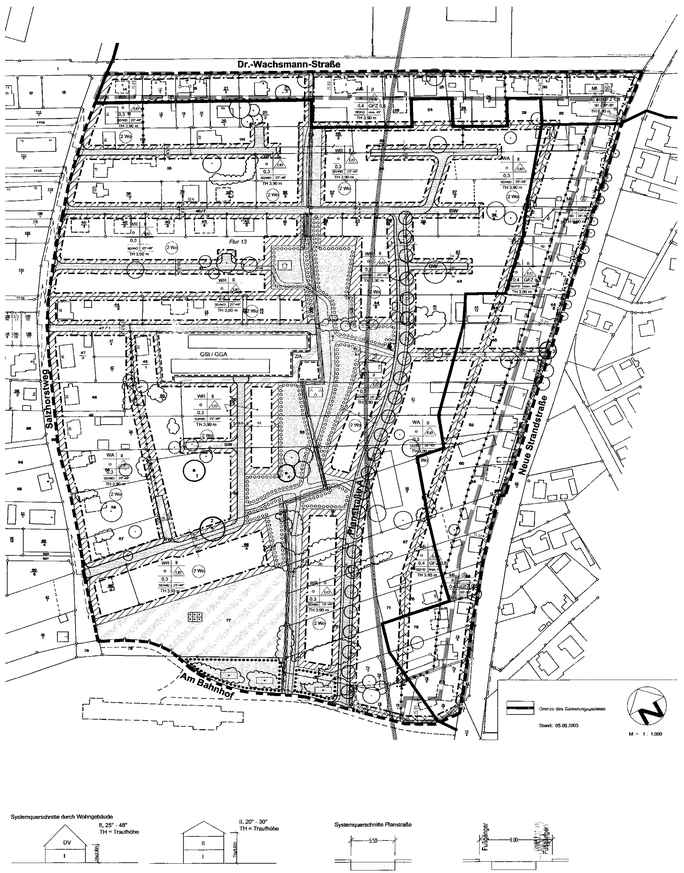
für die Hausvorzonen an der Neuen Strandstraße und an der Dr. - Wachsmann - Straße

Planzeichnung (Teil A)

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 1000

Festsetzungsgrundlagen
Gem. §§ 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 - (BGBl. I Nr. 64, S.3316) sowie nach §, 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5, S. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 13.07.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 auf der Grundlage der aktuellen Katasterunterlagen

M.: 1 : 1000

Standortangaben

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Gemarkung Zinnowitz
Flur 13
an der Neuen Strandstraße (von Norden nach Süden)
Flurstücke 1e88/3(neu aus 33/1, 41/1, 41/51, 34, 41/13, 41/14, 44/4, 45, 46/4, 46/6, 41/25, 52, 41/27, 41/28, 41/30 mit 41/29 vollständig, 41/34, 41/35, 41/41, 41/40 und 41/46

an der Dr. Wachsmann - Straße (von Westen nach Osten)
Flurstücke 14, 17/1, 18/2 mit 1e88/2(neu aus 18/1 und 18/3), 21/1, 41/38, 1e88/3(neu aus 41/39 und 23, 25, 1e88/2(neu aus 27, 28 / und 26/2 sowie 30 und 31

TEXT (B)

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
Die Zusätze und Änderungen gem.§6 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
sind durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet - WR
(gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Zulässig sind nach § (2) BauNVO Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig, sind nach § 3 (3) BauNVO nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA
(gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig, sind nach § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Mischgebiet - MI 1
(gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO)
Zulässig sind nach § (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig, sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

1.5
Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Zulässige Nutzungen für die Grundstücksflächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum (Straße, Gehwege, Plätze), mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, sind nur:
- *Grünflächen,*
- *Gartenflächen und*
- *Gehwegflächen.*

Nicht zulässig ist das:
- *Aufstellen von Verkaufseinrichtungen als Verkaufsstand oder Verkaufswagen, Imbissstände und Imbisswagen, Stände und Wagen für Werbezwecke sowie Aufstellen für Verkaufsautos!*
- *Herstellen von privaten Stellplätzen für Pkw*
Ausnahmen sind nur im Rahmen gemeindlicher Sonderveranstaltungen zulässig.

Ausnahme wieso zulässig sind:
- *Einfahrte und Bereiten sowie*
- *Spielgerätefläche,*
wenn sie im unabdingbaren Zusammenhang mit der Hauptnutzung des jeweiligen Gebäudes als Gastbetriebe oder der dazugehörigen vorgelagerten Terrasse stehen und in einem Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Gehweg aufgestellt werden.

Im übrigen gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung und der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Zinnowitz."

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie als zwingend festgesetzt. In den entsprechend festgesetzten Gebieten ist im ausgebauten Dachgeschoss auch ein Dachvollgeschoss (DV) i. S. § 2 (6) LBauO M-V zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO
Traufhöhe
Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberfläche der nächstgelegen ausgebauten Verkehrsfläche folgende Höhen nicht überschreiten:
für eingeschossige Gebäude 3,90m
für zweigeschossige Gebäude 6,90m
(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter / dem Punkt Hinweise)

3. Bauweise
(gemäß § 9 (1) 2 BauGB i. V. m § 22 (1) BauNVO)
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 (1) 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)
Bauline gemäß § 23 (2) BauNVO
Als Ausnahme ist ein Vor- oder Zurücktreten von max. 1,5 m von der festgesetzten Bauline zulässig, wenn dies der Gliederung der Gebäudefassade dient.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 (1) 4 BauGB)

5.1 WR- und WA-Gebieten
In dies WR- und WA-Gebieten sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind Stellplätze und Garagen / Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie auf anderen Grundstücksflächen nicht eingewiesen werden können.

5.2 MI1-Gebieten
In MI1-Gebieten sind Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind Garagen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 MI2-Gebieten
In MI2-Gebieten sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 (1) 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Als Ausnahme ist für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung - die einem wechselnden Personenkreis zum Aufenthalt dient - zulässig.

7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(gemäß § 9 (1) 10 BauGB)
Sichtfeld
Die Sichtdreiecke (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte - von Sichtbehinderungen, wie z.B. von baulichen Anlagen oder dichten Bepflanzungen, freizuhalten.

8. Öffentliche Grünfläche
(gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Parkanlage
Die Fläche ist bis auf die maximal 3m breiten Wegeverbindungen in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzpflanzungen gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher anzulegen.

9. Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) 25 a BauGB)

9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) 25 a BauGB)
Flächen in der öffentlichen Grünfläche
Als Ausgleich für die zu ermöchtenden Erschließungsanlagen und die zulässige Wohnbebauung im Bereich der gegenwärtigen Freiflächen sind Gehölzanpflanzungen mit heimischen Großbäumen (mindestens 7 Bäume), mittelgroßen Bäumen (mindestens 21 Bäume) und Sträuchern (als Gruppen mit einer Pflanze auf 2m Länge) gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher vorzunehmen. Die Flächen zwischen den Bäumen und Straßenbäumen und die Bürgersteigen Flächen des öffentlichen Grünzuges sind mit geeigneter Landschaftsrasenansaatmischung anzusäen.
Flächen entlang den Regenwasserkanalt
Die Flächen entlang den Regenwasserkanäle sind als Flachrohrrinnen auszubilden. Die Flächen zwischen den Pflanzungen bis auf die zur Unterhaltung des Kanals erforderlichen Bereiche sind der natürlichen Sukzession durch Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes oder flächenhigtsmäßschaften zu überlassen.
Flächen auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzungen als Kompensation für die baulichen Nutzung ein Anteil von mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer Baum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Anzupflanzende Bäume in der Planstraße
Bei der endgültigen Herstellung der Vorbehaltsflächen ist in der von der Straße "Am Bahnhof" aus in Nord-Süd-Richtung neuzubauenden Planstraße A ein- oder wechselseitig eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 16/18) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll ca. 15 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Ausschreibungsplanung festgelegt.
Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher
Andere Pflanzen - außer Nadelbäume - sind möglich, soweit es sich um heimische und standortgerechte Pflanzen handelt:

Großbäume (Stammumfang 18-20)
Bergahorn, Birke, Buche, Kastanie, Linde, Stieleiche, Traubeneiche
Mittelgroße Bäume (Stammumfang 14-16 oder 16-18)
Feldahorn, Mehlbeere, Robinie, Vogelbeere, Wildkirsch, Hainbuche, Obstbäume
Sträucher
Roßkastie, Weißdorn, Feldahorn, Sanddorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Hainbuche
Alte Pflanzqualität bei Bäumen gilt:
Mindestens 3x verpflanzt, mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, Hochstamm
9.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
Zu erhaltende Einzelbäume / Baumgruppen
Die mit der Ziffer 1 bezeichnete vorhandene Eiche und die Birke sind zu erhalten. Die mit den Ziffer 2 und 3 bezeichneten vorhandenen Eichen und die Birken an der Grundstücksgrenze sind zu erhalten. Die mit der Ziffer 4 bezeichnete vorhandene Gruppe aus 5 Eichen ist zu erhalten. Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorkehren umzusetzen, die den Schutz und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen. Die übrigen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m in 1,3 m Höhe sind soweit möglich zu erhalten. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn die entsprechenden Flächen für eine baulische Nutzung in Anspruch genommen werden müssen und eine Ersatzpflanzung von gleichartigen Bäumen auf dem Baugrundstück oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der textlichen Festsetzung unter 9.1 (Gehölzliste) vorgenommen wird.

Abgängige Bäume, die nach § 25 a oder b NatG§ festgesetzt sind, sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit der vorgegebenen Pflanzqualität entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen.
Bei der Festlegung der Umfangen der Ersatzpflanzungen sind der Stammumdang, der Vitalitätszustand und die landschaftsökologischen und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu berücksichtigen.

10. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
(gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für die WR- und WA-Gebiete

10.1.1 Dächer
Dachform
zulässig sind Satteldächer und Walmdächer
Dachneigung
Für eingeschossige Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 25° - 48° zulässig.
Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig; Dächer von Doppelhäusern, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig, **wenn**
- deren Gesamtlänge ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt,
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

Dachfenster und Sonnenkollektoren
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn
- die Gesamtlänge aller Dachflächenfenster maximal ein Viertel der Länge der jeweiligen Dachfläche beträgt,
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

10.1.2 Fassaden
Sockel
Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,5 m, vom Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens, betragen.
Dreispel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,75 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.
Außenwandflächen
Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen
- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden,
- von Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- Nebenanlagen (z.B. Garagen) mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Glänzende Materialien wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.

10.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
Befestigte Freiflächen
Gänzlichdig versiegelte, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen entlang von Straßen mit Mauern, Zäunen oder Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI1-Gebiet

10.2.1 Dächer
Hauptrichtung
Die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.
Dachform
zulässig sind nur Satteldächer.
Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 30°. Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewandten Dachflächen zulässig.

10.2.2 Fassaden
Material
Als Oberflächenmaterialien für Gebäudeaussenflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind schwach strukturierte Spritz- und Kratzputze zulässig. Geschlossene Wandflächen sind in weißer Farbe anzulegen. Zulässig sind auch leichte Abtönungen sowie leichte farbliche Kontraste an gliedernden Fassadenelementen. Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.
Fassadengliederung
Die Fassaden sollen durch Detailausbildung Reliefwirkung erhalten. Dazu sind von- bzw. zurückspringende Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Diese müssen ein aufrechtstehendes Format aufweisen (bspielsweise oder Mittelrisalite). Kragplatten sind unzulässig.
Fenster
Die Fassaden sind in jeweil Geschoss durch Öffnungen zu gliedern. Fenster sind hochformatig auszufüllen. Fensterbänder, die eine horizontale Betonung der Fassade bewirken, sind unzulässig. Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln. Markisen über Schaufenstern sind insoweit zulässig, als sie auf die Gliederung der Fassade bezogen sind.
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht dominieren. Sie müssen sich hinsichtlich der Größe, Form, Farbe und Lichtwirkung harmonisch in die Fassade einfügen und ist der Anordnung auf der Fassadengliederung abgestimmt sein.
Außenanlagen
Für private Grundstücksflächen von den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist Pflasterung zulässig. Die Gestaltung der privaten Bereiche von den Gebäuden und der öffentlichen Straßenräume ist außeraufen abzustimmen. Gänzlichdig versiegelte, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten oder Terrassen sind nicht zulässig.
Grundstückseinfriedungen
Im Abschnitt der Neuen Strandstraße zwischen Dr.-Wachsmann-Straße und Möwenweg sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mit Mauern, Zäunen oder Hecken nur als Ausnahme zulässig.

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI2-Gebiet
Allgemeinen
Gebäude und Gebäudeteile sind bei Errichtung bzw. Änderung so zu gestalten, dass sie sich städtebaulich in das Gesamtbild der Straßenraumbebauung an der Neuen Strandstraße (MI1-Gebiet) einfügen.
Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung von max. 45°.
Hof- und Gartenflächen
Gänzlichdig versiegelte, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
Die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) LBauO M-V und können als solche geahndet werden.

C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschen, Steinwaffen, Steinkeulen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 (1) und (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V GVOB. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 (1) DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälliger Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind § 11 (3) DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Hinweis:
Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. in das öffentlichen Grünfläche realisiert werden können, sind nicht in die Planzeichnung eingetragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
und der 1. Änderung
(gem. PlanzV90)

1. Allgemeinzonen
(gemäß § 9 (1) BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
(gem. § 16 (5) BauNVO)

2. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Reines Wohngebiet - WR - (gemäß § 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - (gemäß § 4 BauNVO)

Mischgebiet - MI 1 - (gemäß § 6 BauNVO)

Mischgebiet - MI 2 - (gemäß § 6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V. mg § 16 - 21 BauNVO)

z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 16 BauNVO)

z. B. GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) (gemäß § 16 BauNVO)

z. B. II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß

z. B(II) Zahl der Vollgeschosse (VG) zwingend

z. B. TH 6,90 m Traufhöhe als Höchstmaß.

4. Baurecht, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen
(gemäß § 9 (1) 2 BauGB, Nummer gemäß § 22 (1) BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Bauline (gemäß § 23 (1) BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 23 (3) BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Baumasse	Hauptgebäude	
3 Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	4
Geschlossene Bauweise	Dachform	Dachneigung
5	6	7
HAUPTNUTZUNG		

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarageplätze

GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

6. Umgrenzung der 1 Sichtan. die von der Bebauung freizuhalten sind
(gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfeld

Die Sichtdreiecke (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte - von Sichtbehinderungen, wie z.B. von baulichen Anlagen, freizuhalten

7. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

EBW Einbahnstraße Wohnweg
ZA Zu- und Abfahrt
FWB Fuß- und Radweg

Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

Die eingetragene Führung vonen Fuß- und Radwegen in der öffentlichen Grünfläche hat nur nachrichtliche Bedeutung.

8. Versorgungsflächen
(gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

9. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
(gemäß § 9 (1) 16 BauGB

Regenwasserkanal

10. Grünflächen
(gemäß § 9 (1) 15

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kleingartenpark

Zweckbestimmung: sonstige Grünfläche für die Naherholung mit Fuß- und Radwegverbindungen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Kleingartenanlage

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Hecke/Strauch

anzupflanzender Baum

12. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Pflanzfläche

zu erhaltender Baum

zu erhaltende sonstige Pflanzung

13. Sonstige Planzeichen

Vorhandene Gebäude. - in Planung eingezeichnet

Vorhandene Gebäude
(nur nachrichtlich - Liegenschaftskarte - 1:1.000 (grundmaßstab)

vorhandene Bäume und Gehölze
(nur nachrichtlich - Luftaufnahme 1:1.000 Maßstab)
(nur Gehölze oder Punkt 5.1 Text - Pflanzbindungen)

Vorhandener Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurgrenze

z. B. 18 vorhandene Flurstücksnummer

Bemaßung

14. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone III

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 19.02.2008, bestätigt durch den Beschluss der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 13.07.2006 durch veröffentlichung im amtlichen bekanntmachungsblatt „Der Ostseebrief Nordost" am 19.02.2008 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die 69 Bürmardung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 UPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.06.1995 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die von den Planänderung und Berührten beteiligten sind mit Schreiben vom 29.04.2008 bei Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 15.04.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung, bestehend aus Planzeichnung und Text, gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.05.2008 bis zum 26.06.2008 während folgender Zeiten

montag bis freitag	von	8,00 Uhr	bis	12,00 Uhr und
montag und dotnerstag	von	13,00 Uhr	bis	15,00 Uhr und
Dienstag	von	13,00 Uhr	bis	18,00 Uhr und
Donnerstag	von	13,00 Uhr	bis	18,00 Uhr und

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 möglicherweise unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die in der Auslegungsfrist von Gemeinde nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, diese Mitteilungen gemacht wurden können,

durch Veröffentlichung im amtlichen bekanntmachungsblatt „Der Ostseebrief Nordost" am 14.05.2008 bekanntgemacht wurden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die fristgerechte Anzeigen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden mit Verfügung vom ..... gem. § 6 Abs. 2 BauGB der Genehmigung unterzogen.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 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, wurde durch Veröffentlichung im amtlichen bekanntmachungsblatt „Der Ostseebrief Nordost" am 16.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht wurden. In der bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die Satzung mit Begründung zur Einsicht bereitgehalten wurde, die Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Mängel und Bücksichten von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB und des § 214 Abs. 4 BauGB und des § 5 (6) hingewiesen wurden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 16.05.2008 wirksam geworden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg)/Ortsvorsteher/, den

Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000

Satzungsfertigung	07.2009	Kaph	Lange	Maßstab: 1 : 1000
Achtwoffentlichung	02.2009	Lange	Lange	
Planungsgebiet	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
1. Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Salzhorstweg"

Planung: UPEG GSES GSD G.M.Pieper Mecklenburg-Ingen. mbH
Usedomstraße 1 b, 17449 Stralsund/Germ
Tel.:03831/21 2-0 B, Fax:03831/21 2-22 B

UPEG

H/B = 890 D / 1600 D (1 dbm/V)

Allgemeinen 2004