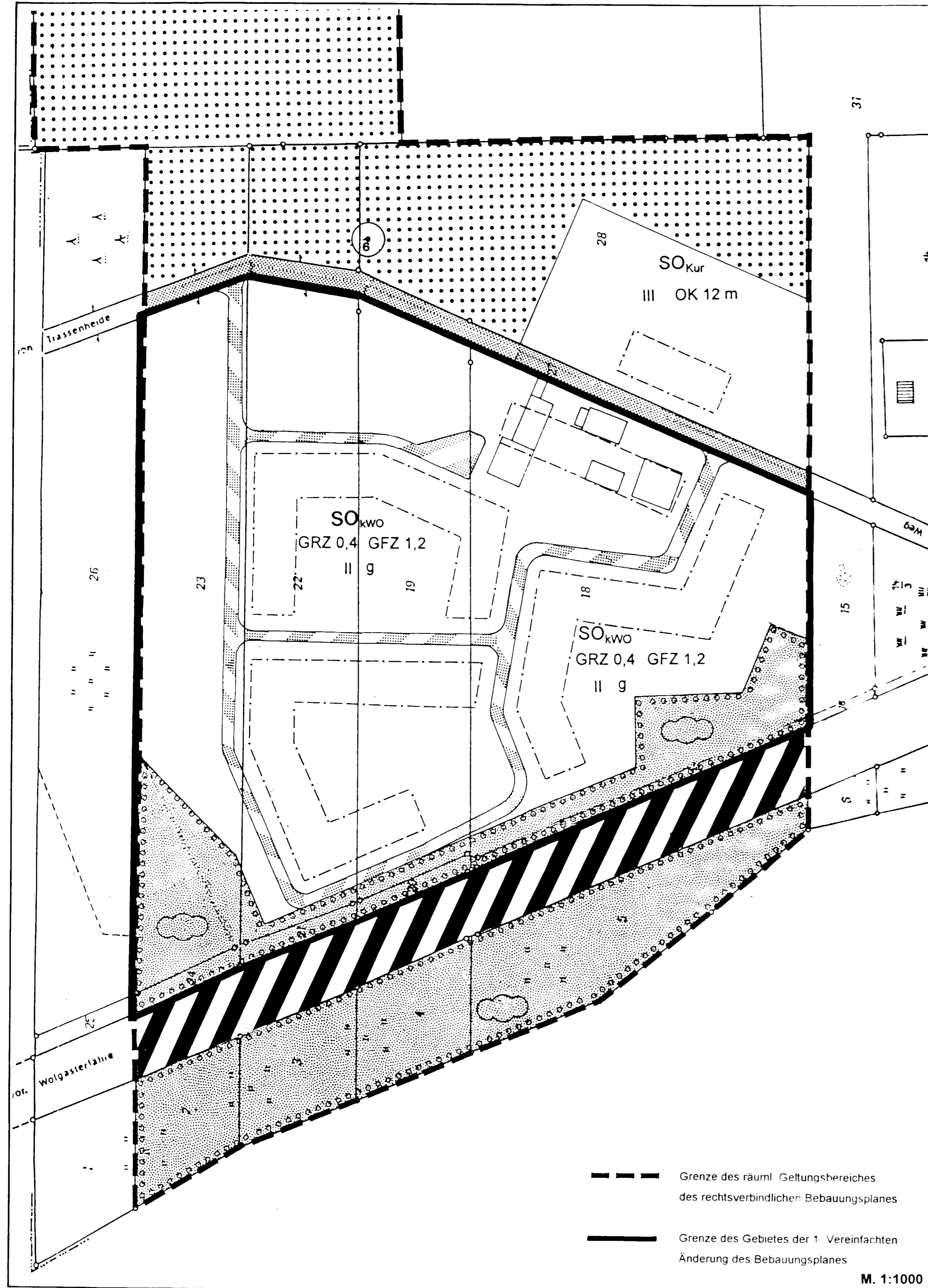
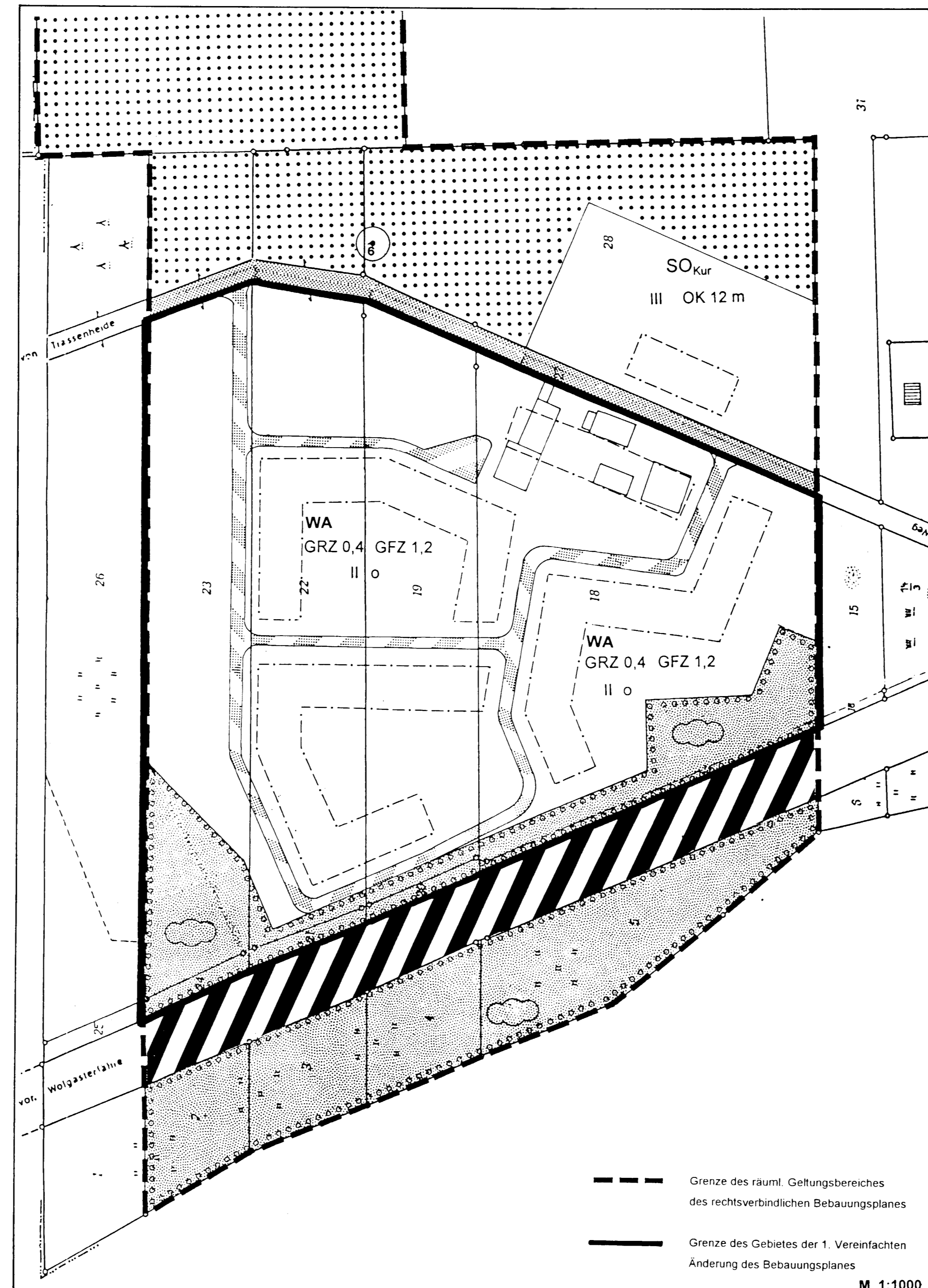


A. Nutzungsplan
Rechtsverbindlicher Stand:



1. Vereinfachte Änderung:



B. Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes **Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes
<p>SO_{Kwo} Teilfläche "klinikbedingtes Wohnen" gemäß § 11 (2) BauNVO</p> <p>Zulässig sind bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen für Beschäftigte der Marien-Schwester, deren Gesellschaften und Beteiligungen sowie für kirchliche Institutionen und für die von ihnen therapeutisch betreuten Personen.</p> <p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>g geschlossene Bauweise</p>	<p>WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) 1 und (3) 1 BauNVO</p> <p>Zulässig sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</p> <p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>o offene Bauweise</p>

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes **Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes**

Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes
<p>8.1.2.2 Fassaden</p> <p>Zur architektonischen Gestaltung sind Fassadengliederungen, Materialauswahl und Farbgebung der Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.</p> <p>Zulässige Materialien sind Vormauerziegel, Holz und Glas. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.</p> <p>Die Fassaden sind in geeigneten Abständen vertikal z. B. durch Glasvorbauten (Wintergärten), Vor- und/oder Rücksprünge, Fassadenbegrenzung, etc. Und in der Höhe zu gliedern.</p>	<p>8.1.2.2 Fassaden</p> <p>Zur architektonischen Gestaltung sind Fassadengliederungen, Materialauswahl und Farbgebung der Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.</p> <p>Zulässige Materialien sind Putz, Vormauerziegel, Holz und Glas. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.</p>

Verfahren

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgten in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Zinnowitz durch Enderweit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement GmbH, Gadderbaumer Straße 19, 33602 Bielefeld

Als Plangrundlage wurde die Flurkarte Gemarkung Zinnowitz Flur 12, herausgegeben im Jahr 1973, verwendet

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald,
Kataster- und Vermessungsamt

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil I - Planzeichnung
A Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
Teil II - Text
B Textliche Festsetzungen
C Angaben der Rechtsgrundlagen,
wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 i. V. mit § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Teil A. Planzeichnung (Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Teil B. Text (Textliche Festsetzungen) wird hiermit ausgeteilt.

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Gemäß § 12 in Verbindung mit § 245a Abs. 1, Nr. 4 BauGB sind der Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „St. Marien“ als Satzung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über welchen Auskunft zu erhalten ist, durch Aushang in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vgl. §§ 44 und 246a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Zinnowitz,
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Der Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit § 246 a Absatz 1 Ziffer 4 des Baugesetzbuches, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518, ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch Gemeindevertretung vom _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die erste Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „St. Marien“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Text (Teil B. Textliche Festsetzungen) erlassen

C. Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) zuletzt berichtigt am 25.05.94 (GVOBl. M-V S. 975).

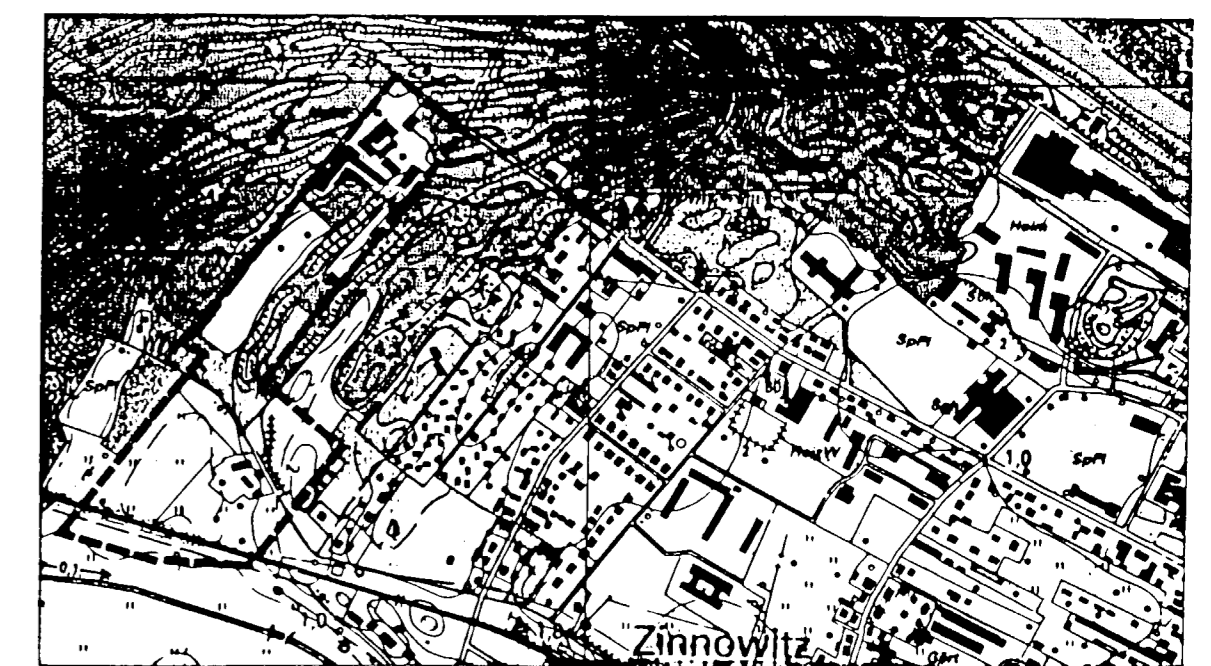
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Bebauungsplan Nr. 4 „St. Marien“

Zinnowitz Flur 12

1. Vereinfachte Änderung Satzungsfassung

Bestandteile der Satzung sind:	Beigefügt sind der Satzung:
Planzeichnung	C. Angaben der Rechtsgrundlagen
A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung	D. Begründung
Text	
B. Textliche Festsetzungen	

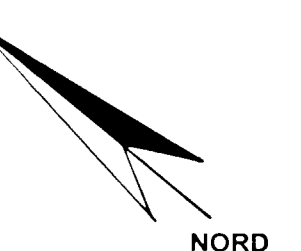


Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000

Enderweit & Partner GmbH
Institut für Planung und Projektmanagement

Projektnummer: 13-smz-7	Datum: 11.97
Boarbeiter: DTE/AR	
Gadderbaumer Straße 19 33602 Bielefeld	Postfach 1138 17450 Zinnowitz
Tel: 0521-1450303	Tel: 038377-40718
Fax: 0521-1450350	Fax: 038377-4071



Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

1. Vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 4

"St. Marien"

Begründung

- Satzungsfassung -

Bearbeitung:

Enderweit & Partner GmbH

Institut für Planung und Projektmanagement

Gadderbaumer Straße 19

33602 Bielefeld

Stand der Bearbeitung:

Dezember 1997

1. Allgemeines

Gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) soll der seit dem 02.06.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „St. Marien“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für Teilflächen südlich des Trassenheider Weges geändert werden.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch den Trassenheider Weg
- Im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 18 (Flur 12, Gemarkung Zinnowitz)
- Im Südwesten durch die Bahnlinie Zinnowitz-Wolgast
- Im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 23 (Flur 12, Gemarkung Zinnowitz).

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,2 ha..

3. Notwendigkeit der Planänderung

Nach dem jetzigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die vorgenannten Flächen als Sondergebiet für „Klinikbedingtes Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen für Beschäftigte der Marien-Schwestern, deren Gesellschaften und Beteiligungen sowie für kirchliche Institutionen und für die von ihnen therapeutisch betreuten Personen. Der Bebauungsplan ist seit dem 02.06.1996 rechtsverbindlich.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte der St. Marien e.V. die Errichtung einer Kurklinik mit den zugehörigen Folgeeinrichtungen. Aufgrund seither erfolgter gesetzlicher Neuregelungen im Gesundheitswesen, insbesondere im Kur- und Rehabilitationsbereich, mußte St. Marien gezwungenermaßen von der Verwirklichung des geplanten Projektes Abstand nehmen. Deshalb wurden nördliche Teilflächen, die im Bebauungsplan für die Klinik vorgesehen sind veräußert.

Diese Rahmenbedingungen führten dazu, daß das „Klinikbedingte Wohnen“ entfällt.

Nunmehr beabsichtigt die Grundstückseigentümerin auf den südlich des Trassenheider Weges gelegenen Grundstücksflächen einen Wohnungsbau im Rahmen des kostensparenden Bauens durchzuführen. Die Realisierung der geplanten Wohnhausbebauung soll

abschnittsweise vollzogen werden. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung von 22 Wohnungen vorgesehen.

Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Bauvorhaben können nur nach einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, handelt es sich um eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB.

Nach Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.02.1995 und 05.12.1995 wurde der Zuwachs von ca. 50 Wohnungseinheiten im Bebauungsplangebiet im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde anerkannt.

4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sollen für den Änderungsbereich die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie zu den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen geändert werden.

Aus der nachfolgenden Übersicht geht der rechtsverbindliche Stand der Festsetzungen sowie die beabsichtigten Änderungen hervor.

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes		Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB			
SO_kWO	Teilfläche "klinikbedingtes Wohnen" gemäß § 11 (2) BauNVO Zulässig sind bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen für Beschäftigte der Marien-Schwestern, deren Gesellschaften und Beteiligungen sowie für kirchliche Institutionen und für die von ihnen therapeutisch betreuten Personen.	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) 1 und (3) 1 BauNVO Zulässig sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB			
g	geschlossene Bauweise	o	offene Bauweise

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Festsetzungen gemäß 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	
<p>8.1.2.2 Fassaden</p> <p>Zur architektonischen Gestaltung sind Fassadengliederungen, Materialauswahl und Farbgebung der Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.</p> <p>Zulässige Materialien sind Vormauerziegel, Holz und Glas. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.</p> <p>Die Fassaden sind in geeigneten Abständen vertikal, z. B. durch Glasvorbauten (Wintergärten), Vor- und/oder Rücksprünge, Fassadenbegrünung, etc. Und in der Höhe zu gliedern.</p>	<p>8.1.2.2 Fassaden</p> <p>Zur architektonischen Gestaltung sind Fassadengliederungen, Materialauswahl und Farbgebung der Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von zusammenhängenden Wohnanlagen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander entstehenden Garagen aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.</p> <p>Zulässige Materialien sind Putz, Vormauerziegel, Holz und Glas. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.</p>

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert.