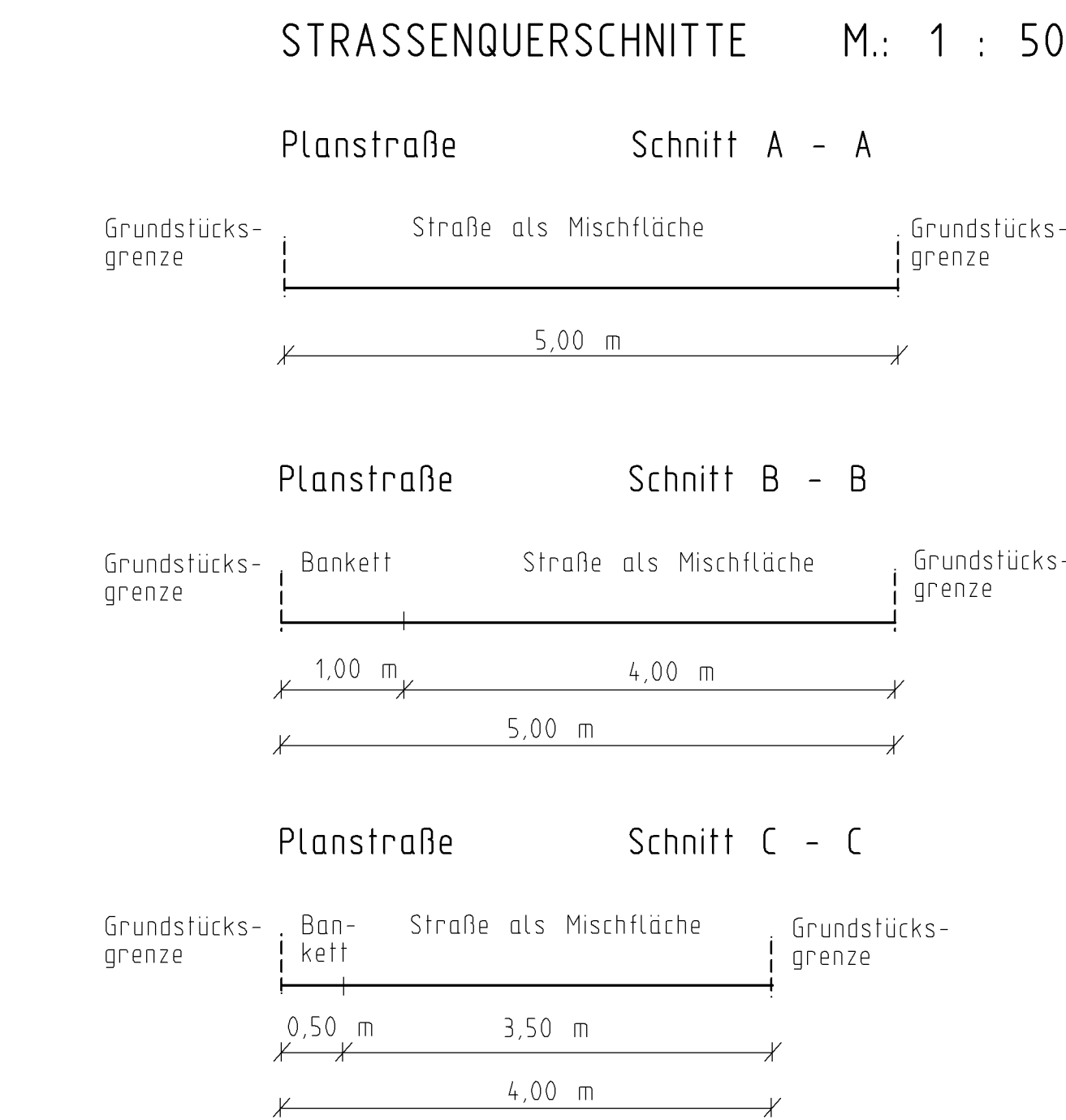
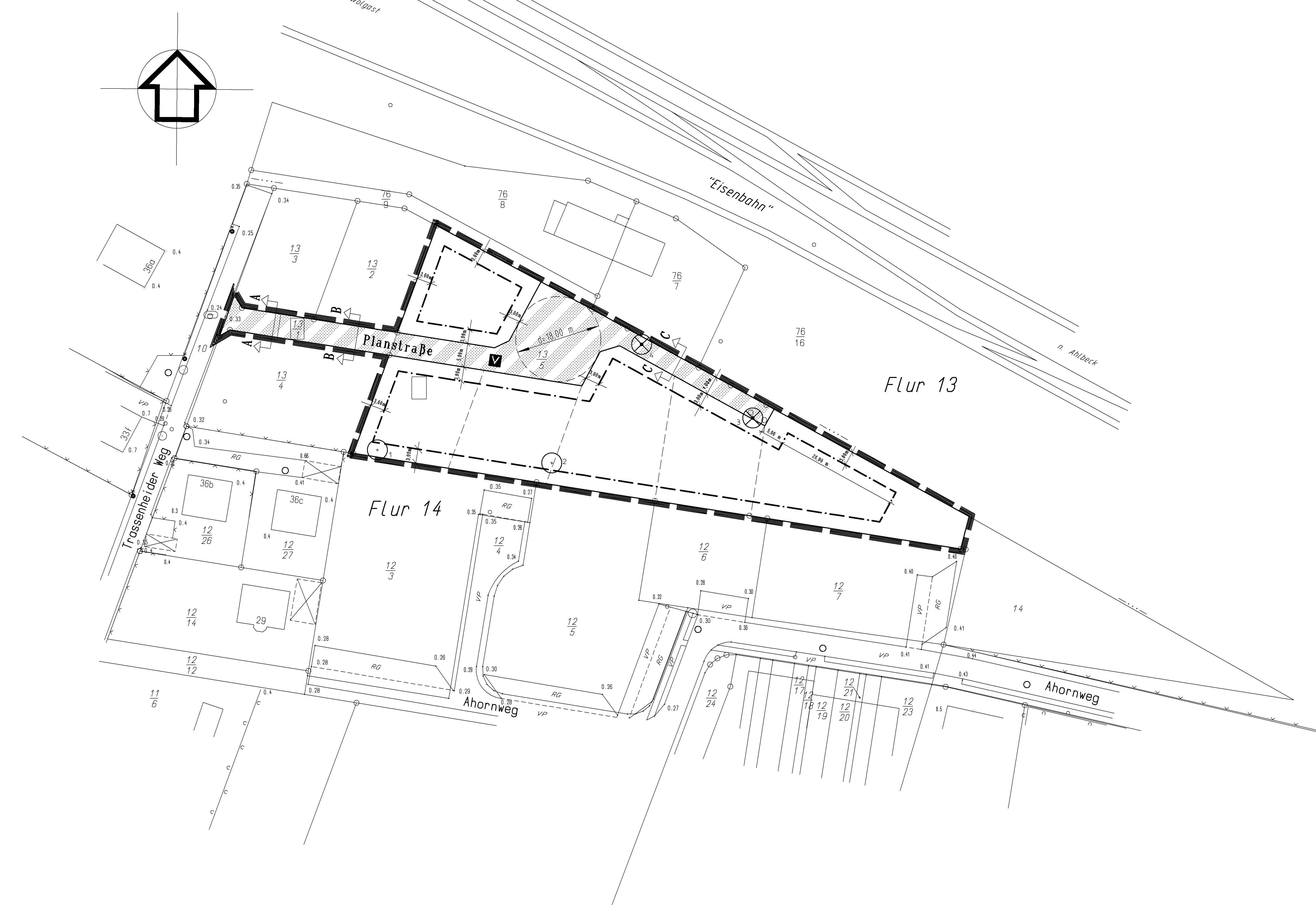


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "WOHNEN AM TRASSENHEIDER WEG"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
M.: 1 : 500



**NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Fußbodenhöhe/Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
<b>Grundflächenzahl als Höchstmaß</b>	I
<b>Bauweise</b>	Dachform Dachneigung der Hauptdachflächen
<b>WR</b>	II FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 0,50 m
<b>GRZ</b>	0,4
<b>o E</b>	SD/SD mit KWWD 25° - 49°

**Standortangaben**

<b>Land</b>	Mecklenburg - Vorpommern
<b>Landkreis</b>	Ostvorpommern
<b>Gemeinde</b>	Ostseebad Zinnowitz
<b>Gemarkung</b>	Zinnowitz
<b>Flur</b>	14
<b>Flurstücke</b>	13/1 und 13/5

**TEXT (TEIL B)**

- I. Planrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Festgesetzt werden
- das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.
- Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m
  - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
  - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.
- 3. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- 4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleinerthaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugelbietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
- Je Wohngebäude ist mindestens eine Daueroberfläche vorzusehen. Je Wohngebäude werden maximal eine Daueroberfläche und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.
- 6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbäum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzulegen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- 7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstüben-Wurzeltücker vorzusehen.

- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)**
- 1.1 Fassade**
- Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Klinker
  - glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
  - Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss und
  - Glasskonstruktionen für Wintergärten
- Für Carports sind auch Holzfassaden zulässig.
- 1.2 Dachform/Dachneigung**
- Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Nebenanlagen.
- 1.3 Dacheindeckung**
- Für die Dacheindeckung der Wohnhäuser sind zulässig:
- Tonziegel und Betonpfannen
  - Glasskonstruktionen für Wintergärten
- 1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten**
- Zulässig sind nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m<sup>2</sup>. Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden. Warenautomaten sind unzulässig.
- 2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)**
- Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind lichteinfriedung Holzzaune, Metallziergitterzaune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind in einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.
- Zur Abwendung von Gefahren durch das nördlich angrenzende Gelände der Usedomer Bilderbahn GmbH ist die Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 13/5 der Flur 14 und dem Flurstück 78/16 der Flur 13 zwingend durch einen Zaun zu sichern. Die Abzäunung ist bereits in der Bauphase zu gewährleisten.
- 3. Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)**
- Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u.ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- 4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**
- Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

- III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen)
  - Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.
  - Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasenmattsteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.
  - Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
  - Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:
    - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbäum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
    - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
    - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
    - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten**
- Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudagla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.11.2008 auszuführen.

**HINWEISE**

**Definition der Fußbodenhöhe**

Die maximale Fußbodenhöhe (FBH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

**Definition der Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

**Belange der Bodendenkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 05.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde 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 Grundeigentümer 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 Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

**Liste der vorhandenen Bäume**

Nr.	Stck.	Art	Höhe in Meter	Stammdurchmesser in cm	Kronendurchmesser in Meter
1	1	Eberesche	6	20	10
2	1	Birke	20	40	8
3	1	Eiche	6	20	7
4	1	Eiche	zweistännig 10	je 25	8

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 19.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 20.05.2004 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern) nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.08.2004 durchgeführt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.09.2004 bis zum 26.10.2004 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr und donnerstags von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 09.09.2004 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.02.2005 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.02.2005 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 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 durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am ..... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V - S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

**Zeichenerklärung**  
gem. PlanZV90

**I. Festsetzungen**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
- - -	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 (1) 11	BauGB
- - -	Straßenbegrenzungslinie		
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
▣	Verkehrsberuhigter Bereich		
<b>Sonstige Zeichen</b>			
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

▭	Flurstücksgrenze
▭	Flurstücksnummer
- - -	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen
○	Grenzpunkt
300m	Maßangaben im Meter
FBH über OK FB	Fußbodenhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
FH über OK FB	Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
SD	Satteldach
SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwaln
WD	Walmdach
⊗	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste
⊙	vorhandene Bäume ohne Bestandschutz mit Nummer der Baumliste

Maßstab: 1 : 500

Satzungsfassung	02-2005	Schutz	Lange
Entwurfssfassung	08-2004	Schutz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Projekt-Nr.:  
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnen am Trassenheider Weg"

Auftraggeber: Frankowiak & Lange GbR  
Waldstraße 47, 17449 Karlshagen

Planung: UPEG USEDDM Projektentwicklungsges. mbH  
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide  
Tel. (039371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 750,0 / 1300,0 (0,58km<sup>2</sup>)