

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- I.1.1) Grundflächenzahl
 a) Die zulässig Grundfläche darf nach § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (einschließlich Flächen für Außengastronomie und nicht überdachten Verkaufsfächen) überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.
 b) Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO
 - bis zu einer GRZ von 0,4 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,2,
 - bis zu einer GRZ von 0,8 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,4,
 - bis zu einer GRZ von 1,0 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,8,
 zulässig. Eine weitere Überschreitung auch mit teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen im Bezugspunkt nach I.1.2.

I.1.4) Geschossigkeit

In **Bauzone 1a**: Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mindestens 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis zu folgender Länge errichtet werden. **a12** 12 m Länge **a30** 30 m Länge

I.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3, 5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude einschließlich oberirdischer Garagen, Carports (überdachten Stellplätze) und Stellplätze sowie Gebäudeteile, die nach § 6 (6, 7) LBauO M-V in den Abstandflächen zulässig sind, nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßengrenzlinie von mindestens 2m einhalten. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO, unterirdische Bauteile sowie allgemein sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25b BauGB.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

I.4.1) GRZ
 Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Hauptgebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche der Hauptgebäude durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
 I.4.2) Zahl der Vollgeschosse
 Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

II Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung

a) Gebäude sind mit geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 50 Grad als Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- bzw. Mansarddach auszuführen; bei Dächern mit Dachflächen in unterschiedlichen Neigungen (z.B. Mansarddächer) gelten die Festlegungen für jede Dachfläche separat. Satz 1 gilt auch für Dächer auf Geschossen nach I.1.4.
 Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.
 Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten.
 Abweichend von Satz 1 ist für eingeschossige Gebäude / Gebäudeteile ein begrüntes Flachdach zulässig.
 b) Die Summe der Breiten aller auf einer geeigneten Dachfläche eingebaute Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.2) Einfriedungen

II.2.1) Einfriedungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind - Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m, - Einfriedungen mit beplanten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

III) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle mit dem 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz 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 und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- einfacher Bebauungsplan Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“
- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

III.3) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V)

Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach §7 (3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

III.4) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

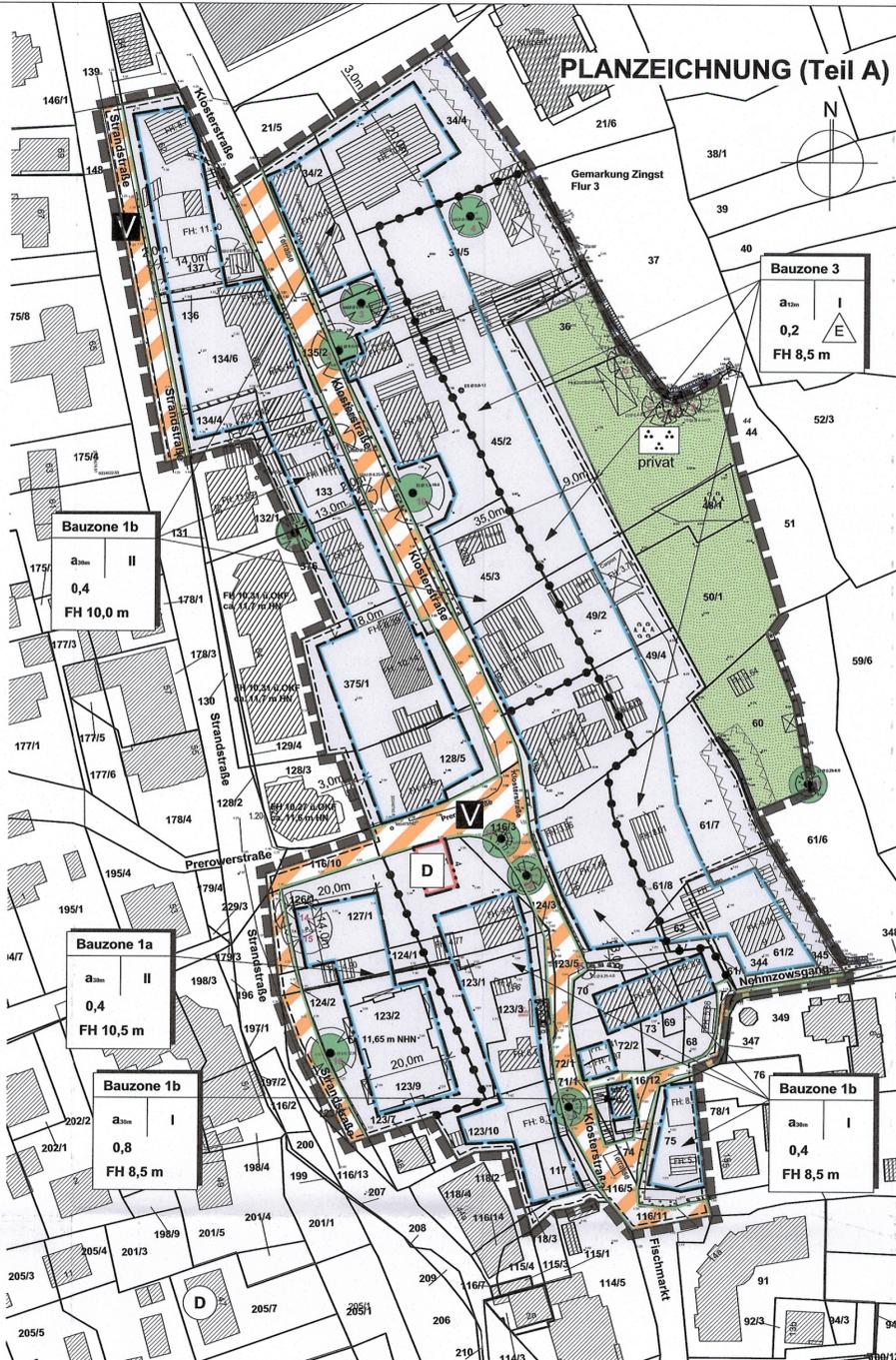
Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

III.5) Alllasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

III.6) Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



PLANZEICHNUNG (Teil A)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

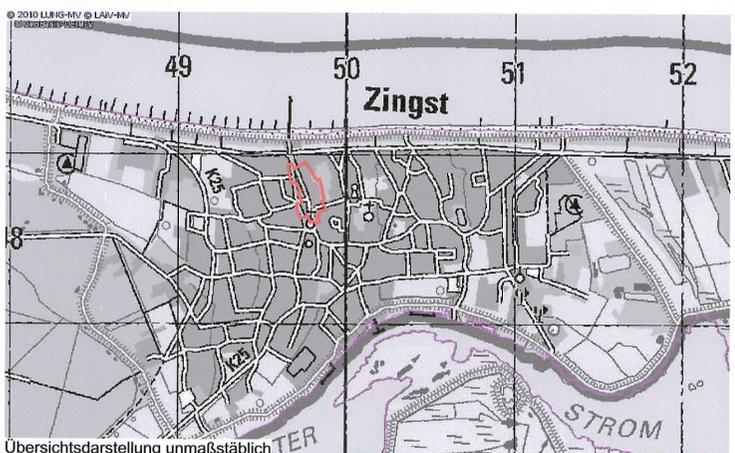
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
 02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 02.07.01 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
 02.08.01 FH 10,0 m FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMAß
 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (Textl. Fests. I.2.1)
 03.04.00 - - - - - BAULINIE
 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN öffentlich
 06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentlich VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 HAUPTABWASSERLEITUNG hier: Graben oberirdisch / unterirdisch
 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 09.01.02 GRÜNFLÄCHE: hier: private Gartenfläche für Nutz- und Erholungswecke
 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)
 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
 14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)
 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB) hier: Grabenschutzstreifen
 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 15.14.00 UMGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHS

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.2016. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.04.2016 ortsbüchlich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
- 2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 14.03.2016 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 19.05.2017 durchgeführt worden. Die ortsbüchliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 07.04.2017.
- 4.) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.
- 5.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6.) 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 unberücksichtigt bleiben können, am ortsbüchlich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
- 7.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 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 den ursprünglichen Maßstäben 1:1250 und 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 9.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom gebilligt.
- 10.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 11.) Die Satzung über den Bebauungsplan 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“ ortsbüchlich 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 "nördliche Klosterstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
 Aufgrund § 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 "nördliche Klosterstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Ostseeheilbad Zingst

einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Nr. 30

"nördliche Klosterstraße"

Entwurf