SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.40

"Feriendorf - ehemaliger Starkstromanlagenbau Leipzig / Halle"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO Ferien — Sondergebiet Ferienhäuser

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

GR 80,0 m² — Grundfläche (GR) als Höchstmaß

Bezugspunkt 0,15 m über HN — unterer Bezugspunkt für die Ermittlung von Traufe, First- und Sockelhöhe

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung
- Zweckbestimmung: Abfall
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- LW — Zweckbestimmung: Löschwasserbehälter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für Wald

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

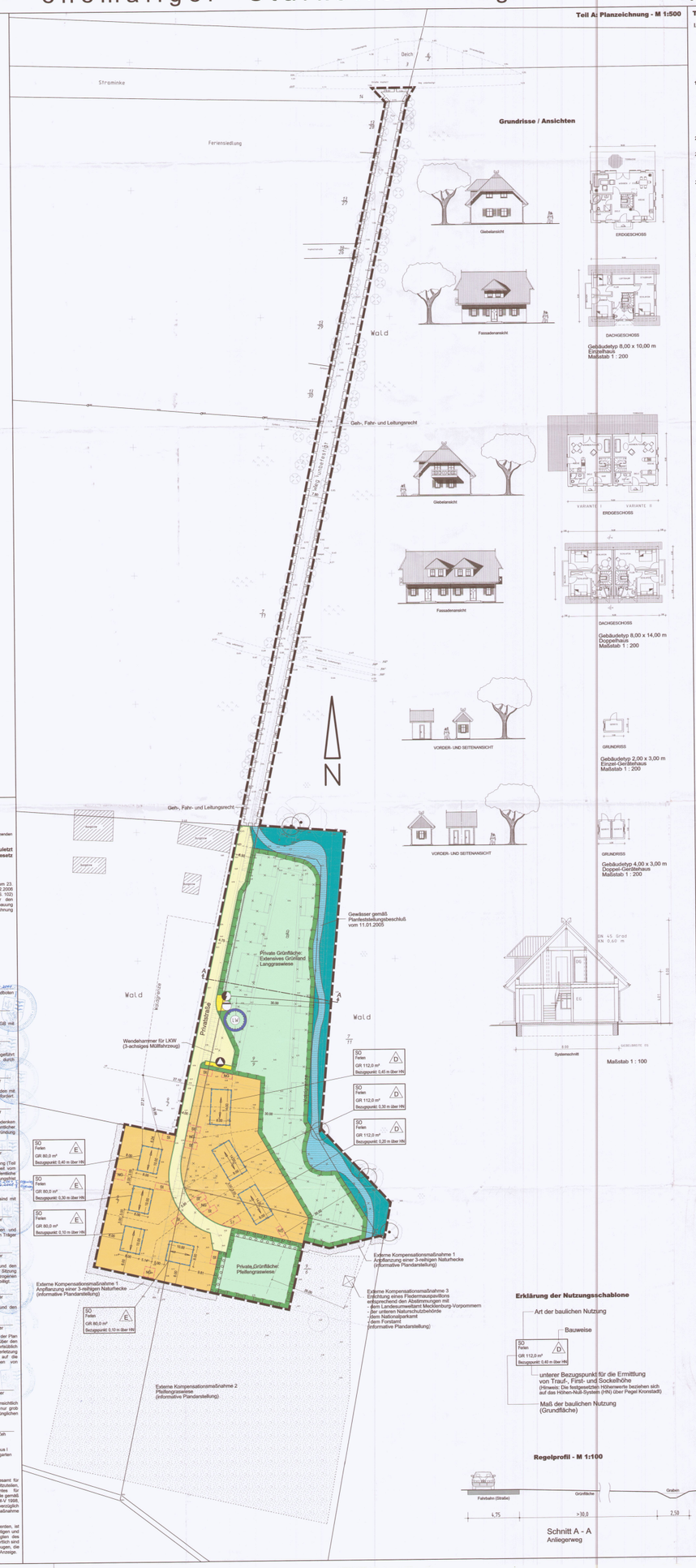
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Stellplätzen und Nebengebäuden
- St = Stellplätze — NG = Nebengebäude
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Abriß von Gebäuden
- Geländeaufmaß



für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch den Deichweg, der in Verlängerung bis zur Straße Strominke reicht
- im Osten durch die Flächen des Ostseebades
- im Süden durch Schilfrohrbestände, dahinter Weserflächen
- im Westen durch die Grundstücke der Ferienhaussiedlung „Achterwasser" und die südlich angrenzenden Weidebestände mit vorgelagerten Feuchtwiesen

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466/479)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) vom 18. April 2006 (GVOBl. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Seebad Zingst für die Bebauung „Feriendorf – ehemaliger Starkstromanlagenbau Leipzig / Halle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

„Öffentlich – rechtlicher" Lageplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Damgartener Chaussee 40, Haus I
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 17.10.2001. Die Aufstellungsbeschluss ist am 16.11.2001 durch öffentliche Bekanntmachung im Strandboten ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Ostseeheilbad Zingst, 05.10.2006 — Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigeschreiben vom 07.11.2001 beteiligt worden.
   Ostseeheilbad Zingst, 28.09.2006 — Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist am 20.12.2001 durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 12.12.2001 durch öffentliche Bekanntmachung im Strandboten ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Ostseeheilbad Zingst, 05.09.2006 — Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.
   Ostseeheilbad Zingst, 05.09.2006 — Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 25.10.2005 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
   Ostseeheilbad Zingst, 30.04.2006 — Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.01.2006 durch öffentliche Bekanntmachung im Strandboten ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2005 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
   Ostseeheilbad Zingst, 05.09.2006 — Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2006 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
   27.06.2006 bis 29.06.2006
   Ostseeheilbad Zingst, 05.09.2006 — Der Bürgermeister
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 05.05.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung am 05.05.2006 gebilligt.
   Ostseeheilbad Zingst, 05.09.2006 — Der Bürgermeister
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Ostseeheilbad Zingst, 05.09.2006 — Der Bürgermeister
10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 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 öffentliche Bekanntmachung im Strandboten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung ab heute rechtsverbindlich in Kraft getreten.
    Ostseeheilbad Zingst, 13.05.2006 — Der Bürgermeister
11. Der katastermäßige Bestand am 26.6.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
    Ribnitz-Damgarten, 29.6.2007
    Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
    Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
    Damgartener Chaussee 40 / Haus I
    18311 Ribnitz-Damgarten

Hinweis zu Bodendenkmalen

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194) unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und bis 4 Tage nach Anzeige des Fundes bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderbarem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)**

1. **Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

   Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

   Für das Plangebiet wird entsprechend dem Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet – festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundfläche von Nebengebäuden

   Die zulässige Grundfläche (2,0 x 3,0 m) für Nebengebäude beträgt pro Grundstück 6,0 m².

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

   Höhe der Gebäude (alle Baufelder)
   - Traufhöhe maximal 4,01 m
   - Firsthöhe maximal 8,00 m
   - Sockelhöhe maximal 0,30 m

   Höhe der Nebenanlagen
   - Traufhöhe maximal 3,55 m
   - Firsthöhe maximal 5,05 m
   - Sockelhöhe maximal 0,15 m

3. **Flächen für Garagen und Nebenanlagen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

3.1 Garagen, Carports

   Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

3.2 Nebengebäude

   Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich in der festgesetzten Umgrenzung gemäß Planzeichen 15.3. (gemäß PlanzV) zulässig.

4. **Flächen für Versorgungsanlagen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1 *Zweckbestimmung: „Elektrizität".*
   Es ist nur eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes zulässig.

4.2 *Zweckbestimmung „Abwasser":*
   Es ist nur eine Pumpstation zur Einleitung der häuslichen Abwässer des Plangebietes in die zentrale Entwässerungsanlage zulässig.

4.3 *Zweckbestimmung „Abfall":*
   Es ist nur ein Stellplatz für Gemeinschaftsabfallsammelbehälter der Haushalte im Plangebiet zum Zwecke der Abholung durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge von dort zulässig.

5. **Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche sowie über Sickermulden dem Graben zugeführt.

5.2 *Zweckbestimmung „Löschwasserbehälter":*
   Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke hat über einen Regenwassersammler in den Löschwasserbehälter zu erfolgen. Das Speichervolumen des Löschwasserbehälters beträgt mind. 96,0 m³. Die Zweckbestimmung der Anlage besteht darin, das Regenwasser des Baugebietes örtlich zurückzuhalten und von dort eine gedrosselte Ableitung zum Vorfluter zu ermöglichen. In untergeordneter Funktion ist das Wasser im Dauerstau auch als Löschwasser bereit zu halten.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

   Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dienen der Erschließung durch die Anlieger und Besucher des Sondergebietes sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere (wie Insekten und Fledermäuse) ausschließlich mit energiesparenden Natriumdampf Hochdrucklampen auszurüsten. Die Ausrichtung erfolgt nur auf Wege und Plätze.

7.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensives Grünland Langgrasweise" ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen. Eine Düngung ist unzulässig.

7.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pfeifengrasweise" ist eine jährliche Mahd (Ende August – Anfang Oktober) einschließlich Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.

8. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

8.1 Baumschutz

   Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18290 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

   (Hinweis: Die zu erhaltenden Gehölze stehen überwiegend auf den an die Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen. Da jedoch wesentliche Teile der Gehölze in den Geltungsbereich ragen, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen)

8.2 Heckenpflanzung

   Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Naturhecke anzulegen.
   Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze je Quadratmeter, Pflanzqualität (hiesige Baumschulqualität) für:
   - Heckenpflanzen: Strauch 3-triebig bzw. Heister 2x verpflanzt

   Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt fünf Jahre

   Pflanzliste für Heckenpflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Acer campestre	Feld - Ahorn	Heister 2x verpflanzt	5
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt	5
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3-triebig	5
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Strauch 3-triebig	10
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3-triebig	5
Malus sylvestris	Wild – Apfel, Holz – Apfel	Strauch 3-triebig	5
Prunus spinosa	Schlehe, Gemeine Pflaume	Strauch 3-triebig	10
Pyrus pyraster	Wild – Birne, Holz – Birne	Strauch 3-triebig	5
Rhamnus catharticus	Purgier – Kreuzdorn	Strauch 3-triebig	10
Rosa canina	Hunds – Rose	Strauch 3-triebig	10
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 3-jährig	15
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3-triebig	5
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	5
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3-triebig	5
		Stückzahl gesamt	100

8.3 Externe Kompensationsmaßnahme 1 (außerhalb des Geltungsbereiches)

   Auf der gemäß informeller Plandarstellung als Hecke gekennzeichneten Fläche in der Gemarkung Strominke, Flur 1, Flurstücke Nrn. 9/6 und 9/7 ist entlang des südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze eine dreireihige Naturhecke anzulegen. Die Pflanzqualität und -dichte richtet sich nach den Regelungen gemäß Ziffer 8.2.

   (Hinweis: Da die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Sicherung der Maßnahme über eine Grunddienstbarkeit. Soweit eine Maßnahme in den räumlichen Geltungsbereich fällt, wurde sie unter Ziffer 8.2 festgesetzt.)

8.4 Externe Kompensationsmaßnahme 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)

   Auf der gemäß informeller Plandarstellung als Wiese gekennzeichneten Fläche in der Gemarkung Strominke, Flur 1, Flurstücke Nrn. 9/6 und 9/7 hat eine jährliche Mahd (Ende August – Anfang Oktober) einschließlich Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.

   (Hinweis: Da die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Sicherung der Maßnahme über eine Grunddienstbarkeit)

8.5 Externe Kompensationsmaßnahme 3 (außerhalb des Geltungsbereiches)

   Auf der gemäß informeller Plandarstellung als Standort für einen Fledermauspavillon gekennzeichneten Fläche in der Gemarkung Strominke, Flur 1, Flurstück Nr. 9/6 ist ein frei stehender Pavillon mit einer Grundfläche von 15 – 20 m², einer Höhe von 3,5 – 4 m und verschiedenen Quartiertypen für Fledermäuse zu errichten.

   (Hinweis: Da die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Sicherung der Maßnahme über eine Grunddienstbarkeit)

9. **Umsetzung der Pflanzungen**
   (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

   Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch den Vorhabenträger zu realisieren.

II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO i.d.F. vom 18. April 2006 (GVOBl. S. 102) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

10. **Dachgestaltung**

10.1 Dächer sind ausschließlich als Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30° (Hauptdach) bzw. 60° (Krüppelwalm) zulässig.

10.2 Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich in anthrazitfarbener Farbe zulässig.

11. **Fassadengestaltung**

   Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind zulässig.

12. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

   Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind, mit Ausnahme der zu befestigenden Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sowie der Flächen der Nebengebäude anzusäen und/oder gärtnerisch zu gestalten.

13. **Grenzbepflanzungen**

   Grenzbepflanzungen zwischen den privaten Grundstücken sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

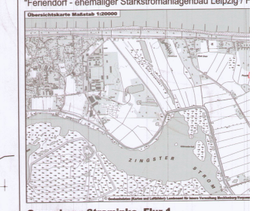
III. **Hinweise und Empfehlungen**

14. **Waldabstände gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V in Verbindung mit § 3 ABl. WAbstVO M-V**

   Der gesetzlich geforderte Mindestabstand zum Wald wird in zwei Fällen geringfügig unterschritten. Das Einvernehmen gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG wurde zwischen der Baubehörde und der Forstbehörde ist hergestellt (Stellungnahme Landesforst M-V vom 07. März 2008 zum Bebauungsplanvorentwurf, FoALSB1-7442.345).

OSTSEEHEILBAD ZINGST
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40
"Feriendorf - ehemaliger Starkstromanlagenbau Leipzig / H

Übersichtskarte Maßstab 1:20000



Gemarkung Straminke, Flur 1
Flurstücke: 7/8 tlws., 9/6 tlws., 9/7 tlws., 9/8, 9/9, 1

Stand: 13