



Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Vorratungen
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenerweiterungen
 - Tankstellen
- MU** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfte und Büroparkgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Vorratungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsbetrieben,
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

1,2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
- 1** Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäuden über den höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.
- Baugrenze**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sträßengrenzlinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

6. 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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bewässerung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 8 BauGB (Schallimmissionen)

In der als Schutzfläche gegen Straßenlärm mit dem oben stehenden Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist mit einer Entschallung als Lärmschutzwand bzw. einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberfläche der B 111 zu versehen und gemäß Planstelle zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

Geländehöhepunkt über DHHN 2016

Büschen

Flurkennnummer

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

TF1 Hochwasserschutz in Verbindung mit der Höhenlage baulicher Anlagen

- Aus Gründen des Überflutungsschutzes müssen die Fußbodenhöhen des jeweiligen untersten Geschosses jedes Gebäudes mindestens 2,10 m NNH als Höhenlage aufweisen.

TF2

- Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zieraufbau auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Wasserdrainage oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Pflanzliste 1

Sträucher für Feldhecken Nord und Süd	
Brombeeren	Rubus fruticosus agg.
Buschrose	Rosa multiflora
Faulbaum	Fraxinus fraxinula
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Ohrenweide	Salix aurita
Pfeifentüchchen	Eunymus europaeus
Sanddorn	Hippophae
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyrasier
Weißdorn	Crataegus
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzliste 2

Klein bis mittelgroße Laubbäume für Feldhecken Nord und Grundstücke (Stammumfang mindestens 12/14 cm)	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeine Birke	Betula pendula
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyrasier

Hinweise (Teil C)

A. Bodendenkmale

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälen in den Plan zu übernehmen. Gemäß § 7 Abs. 1 DöSchG M-V besteht, was Denkmale beseitigen, verändern, zu einem anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmäler (Münzschatzen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelette, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DöSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zutreffenden Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B. Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin: Gemäß § 52 LBAuO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baugrundes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbereichsamt des LPK M-V zu erhalten.

C. Bodenschutz

Der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist auf Schadensstoffe zu prüfen und entsprechend den Vorgaben der TR LAGA Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) - Teil II: technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodematerial (TR Boden) - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

D. Risikogebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen. Die Kennzeichnung erfolgt in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 (Sonstige Planzeichen) der Planzeichenerklärung.

E. Hochwasserschutz / Standsicherheit

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen von mindestens 2,10 m NNH nachzuweisen.

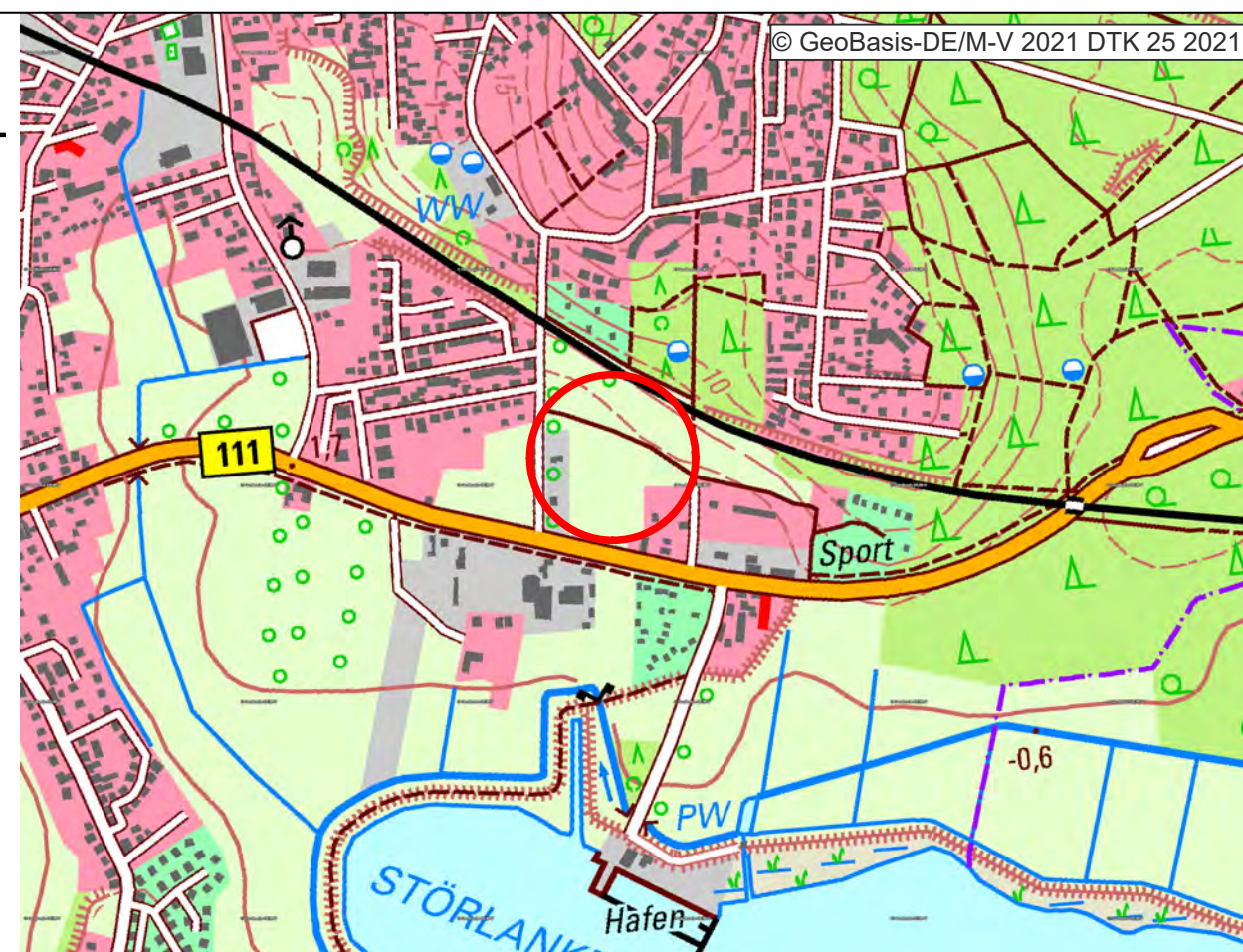
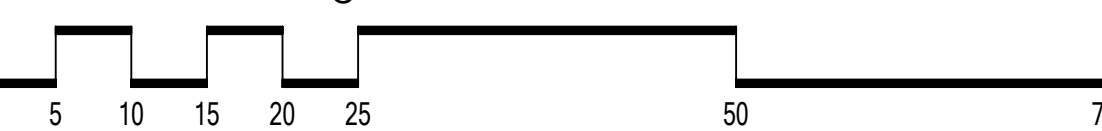
F. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserversorgung Zinnowitz in den Trinkwasserschutz-zonen II und III. Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen des jeweils gültigen Trinkwasserschutzzonebeschlusses. Die darin festgelegten Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 303) sind im Rahmen der Planung und Ausführung heranzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen, dass kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Eine Bebauung innerhalb der Trinkwasserschutzzone II bedarf der Prüfung und ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern-Greifswald unter Berücksichtigung der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Zinnowitz.

Präambel

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3758), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344, mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)

Maßstabsleiste, original 1 : 500



Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Zinnowitz

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Bebauungsplan Nr. 44
"Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße"

Auslegungsexemplar 18.06.2026 - 22.07.2026

Entwurf

Stand: 21.01.2026

M. 1 : 500

Vorhabenträger:

S - 62 Wohnanlage Zinnowitz Peenestraße GmbH
Schwielowseestraße 62
14548 Schwielowsee

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 027347010 (7019)
MAIL: pos@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**
INHAUSE: RAINER HOFFMANN

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am gem. § 2 (2) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekanntgegeben. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde in keiner veröffentlicht.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am gem. § 3 (1) BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zur Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" heranzuziehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgegeben. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde in keiner veröffentlicht.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" wurde am durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgegeben. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde in keiner veröffentlicht.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

4. Billigungs- und Auslegungsbefehl

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" wurde am öffentlich bekanntgegeben. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde in keiner veröffentlicht.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekanntgegeben worden. Der Inhalt der Bekanntmachung und die Planzeichnung wurden im Internet veröffentlicht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" in Kraft getreten.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

6. Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz hat in der Sitzung am die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekanntgegeben worden. Der Inhalt der Bekanntmachung und die Planzeichnung wurden im Internet veröffentlicht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße" in Kraft getreten.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister

8. Geometrische Eindeutigkeit

Die Planzeichnung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

....., den Stempel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Kopie

Die Übersetzung mit dem Original des Bebauungsplans wird hiermit bescheinigt.

Zinnowitz, den Siegel

Der Bürgermeister