Satzung der Gemeinde Seebad Zempin über den Bebauungsplan Nr. 4
"Ferienhausgebiet südlich der Rieckstraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros
Matthias- Anders- Böhne von 01-2012

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I , S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 8 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zempin vom 30.07.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienhausgebiet südlich der Rieckstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NUTZUNGSSCHABLONE

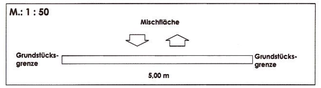
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden (OK FF) im Bezugeschoss über HN als Mindestmaß Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen

Ferienhausgebiet

SO Ferien	I OK FF über HN 1,95 m FH über OK FF 8,00 m
GRZ 0,4	/
o A	WD/SD/SD mit Kw bis 55°

STRASSENQUERSCHNITT A - A PLANSTRASSE

M.: 1 : 50



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-16 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, Übernachtungs- und auf Dauer angelegte wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht erlaubt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - Überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Stellplätze für Pkw und
- Nebenanlagen.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit F mind. 500 m² festgesetzt.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
(2)
Je Ferienhaus ist maximal ein Carport zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude zugelassen.
Die Grundfläche des Nebengebäudes darf maximal 20 m² betragen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

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

(1)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.
(2)
Der gemäß zeichnerischer Darstellung unter Erhaltungsgebot stehende Bestandsbaum ist zu erhalten und vor Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Im Wurzelbereich des Baumes sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen. Bei der Entfernung des sich unmittelbar am Bestandsbaum befindenden Gebäudes aus Schneebesen sind Beschädigungen des Baumes auszuschließen.
(3)
Ist unter Einhaltung der Regelungen des Baumschutzes die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes erforderlich, ist eine Ersatzpflanzung auf der Parzelle 3 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm nachzuweisen. Es ist zudem ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Genehmigungsschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
Auf den privaten Grundstücken ist pro 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste (Hinweise Pkt. 5) mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

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

Auf den mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zur Führung einer Wasserleitung entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

11. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
In Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,95 m über HN ist einzuhalten.
(2)
Im Obergeschoss der Ferienhäuser sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3)
Eine Unterkellerung der Ferienhäuser und die Errichtung von Tiefgaragen sind nicht zugelassen.
(4)
Bei der Standsicherheit der baulichen Anlagen sind ein BHW von 1,95 HN (entspricht 2,10 m NHN) sowie etwaige Seegangsbelastungen zu berücksichtigen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Ferienhäuser sind nur zulässig:
- Putz
- Fachwerk
- weißer Klinker
- Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1)
Dachform, Dachneigung
Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Nebengebäude und Wintergärten.
(2)
Dacheindeckung
Für die Hauptdachflächen der Ferienhäuser ist nur Rohrreindeckung zulässig.
(3)
Für die untergeordneten Dachflächen der Ferienhäuser sind zusätzlich zulässig:
- Flachdächer beliebet oder als Gründächer
- Zink und
- Glaskonstruktionen.

(4)
Für Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Ferienhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den Hauptverkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

2. Stellplätze
(§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M-V)

Die in der Satzung der Gemeinde Seebad Zempin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.06.2007 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Ansahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 4 anzuwenden:
Gemäß Nr. 1.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist je Ferienwohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.

3. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallstergitterzäune, beipflanzte Natursteinmauern sowie lebende Hecken zulässig.

4. Stellplätze für Abfallbehälter
(§ 86 (1) 8. LBauO M-V)

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 86 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1. - 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Gebäudeabbrüche sind in den Zeitrräumen Oktober bis einschließlich März durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist in den Zeitrräumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den Gebäuden bzw. Gehölzflächen keine Nist- und Brutstätte für geschützte Tierarten befinden. Der Nachweis ist zeitnah zu den Maßnahmen der Bauvorbereitung zu erbringen.

HINWEISE

1. Definition der Firsthöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauereste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 I.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Funstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume mit Relevanz für baurechtliche Festsetzungen bzw. Empfehlungen

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurch-messer in m	Schutzstatus
1	Birke	125	4	§18 NatSchAG M-V
2	Fichte	60	4	
3	Fichte	60	4	

4. Empfehlungen zum Erhalt der Bäume aus gestalterischen Gründen
Die gemäß Planzeichnung mit der Signatur **Empfehlung zum Erhalt von Bäumen** ausgewiesenen Flichten (f) Planzeichnung Bestandsbäume 2 und 3) sind aus gestalterischen Gründen erhaltenswert und können in die Gestaltung der Grundstücke einbezogen werden. Wird ein Erhalt nicht erwogen, ist für diese Bäume kein Ersatz erforderlich.

5. Pflanzliste: -Artenauswahl für zu pflanzende Bäume-

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz- Ahorn (Sorte)
Alnus cordata	Italienische Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne LS.
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus columa	Baumhasel
Fraxinus amus	Blumenesche
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zempin vom 26.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet über den Button „Ortsrecht" über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/zempin.php am 29.03.2012.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden wurden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB aufgefordert.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Zempin hat am 07.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2012 bis zum 22.06.2012 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr und

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendung geltend gemacht wird, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Internet, zu ersehen über www.amtusedomsued.de/ortsrecht/zempin.php am 08.05.2012 erfolgt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger sind mit Schreiben vom 16.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Zempin hat die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger 30.07.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

8.
Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.07.2012 von der Gemeindevertretung Zempin als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zempin vom 30.07.2012 gebilligt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 am 26.09.12 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Punkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ziznowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 26.09.12

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Stelle bei der der Plan zu jeder Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den ihr Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet, zu ersehen über www.amtusedomsued.de/ortsrecht/zempin.php am 30.09.2012 - ortsüblich bekanntmachungsfrist ist auf die Geltenmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.10.2012 in Kraft getreten.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.07.2012

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Ferien — Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10 (4)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I — Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o — offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
A — nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsflächen ö öffentlich (Rieckstrasse)		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V Verkehrsberuhigter Bereich		
P privat		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 (1) 25**	**BauGB**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste		
Sonstige Planzeichen		
Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (Darstellung für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)	§ 9 (5) 1	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

234/1 — Flurstücksnummer	vorh. Flurstücksgrenzen
zu beseitigende Gebäude	F mind. Mindestgröße der Grundstücke
1.0 Höhenangaben über HN	vorhandene Zäune
10.00 Vermaßung in Meter	O 0.1.78 vorhandene Schächte
SD Satteldach	SD mit Kw Satteldach mit Krüppelwalm
WD Walmdach	
1 / 549 m² Bezeichnung der angedachten Parzellen und Parzellenfläche	Erhaltung von Bäumen aus gestalterischer Sicht

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4

241 — Flurstücksnummer	vorh. Flurstücksgrenzen
vorhandene Gebäude mit Angaben	1.8 Höhenangaben über HN
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	10.00 Vermaßung in Meter

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern- Greifswald
Gemarkung	Zempin
Gemeinde	Zempin
Flur	1
Flurstücke	195 teilweise (Rieckstraße), 231/1 bis 231/5, 234/1 und 234/2

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Ferienhausgebiet südlich der Rieckstraße" der Gemeinde Seebad Zempin

Satzungsfassung	07-2012	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	05-2012	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Zempin über den Bebauungsplan Nr. 4
"Ferienhausgebiet südlich der Rieckstraße"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)2640, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 595 / 1355 (0,80mm)

Ahlmann 2011