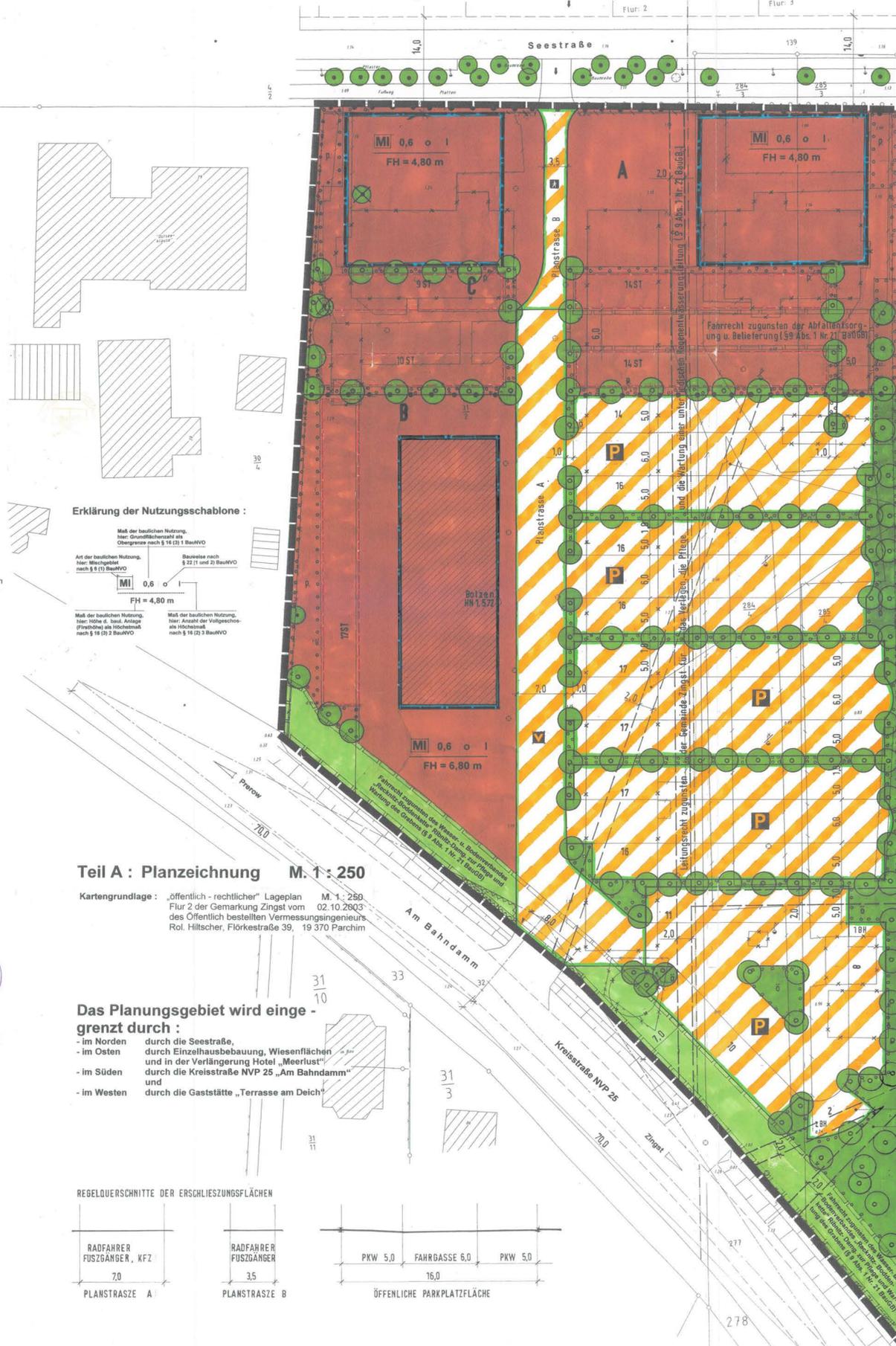


**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2002. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" am 16.02.2003 erfolgt. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.07.2002 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.07.2002 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2004 bis zum 02.03.2004 während folgender Zeiten (Tage/Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.02.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 am 30.06.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 4:250 bzw. 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden. Rühmke-Damm, den 03.03.2004. Katasteramt Zingst
- Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tage/Stunden) erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.02.2004 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. Oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.2004 als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.03.2004 gebilligt. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Bebauungsplanung Nr. 10 durch die Gemeinde 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 02.03.04 im amtlichen Verkündungsblatt "Zingster Strandbote" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 ist mit Ablauf des 02.03.2004 in Kraft getreten. Seeheilbad Zingst, den 11.03.2004. Der Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den Bebauungsplan Nr. 10 - Centrum - Parkplatz -**



**Erklärung der Nutzungsschablone:**

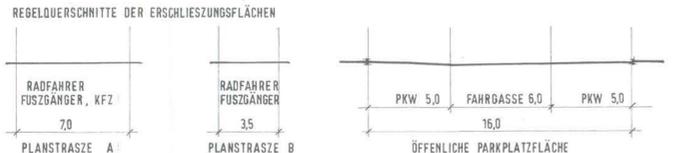
- Maß der baulichen Nutzung: Hier: Grundflächenanteil als Oberegrenze nach § 16 (3) 1 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung: Hier: Mischgebiet nach § 9 (1) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Hier: Höhe d. baul. Anlage (Planhöhen) als Höchstmaß nach § 16 (3) 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Hier: Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 (3) 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Hier: Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 (3) 2 BauNVO

**Teil A : Planzeichnung M. 1:250**

Kartengrundlage: „öffentlich-rechtlicher“ Lageplan M. 1:250 Flur 2 der Gemarkung Zingst vom 02.10.2003 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rol. Hilscher, Flörkestraße 39, 19 370 Parchim

**Das Planungsgebiet wird eingegrenzt durch:**

- im Norden durch die Seestraße,
- im Osten durch Einzelhausbebauung, Wiesenflächen und in der Verlängerung Hotel „Meerlust“
- im Süden durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ und
- im Westen durch die Gaststätte „Terrasse am Deich“



Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zingst für das Verlegen, die Pflege und die Wartung einer unterirdischen Schmutzwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG Fürsterwälder für das Verlegen, die Pflege und die Wartung einer unterirdischen Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 10.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (SVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60) wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.03.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Vorhaben - Centrum-Parkplatz - eingegrenzt im Norden durch die Seestraße, im Osten durch Einzelhausbebauung, Wiesenflächen und in der Verlängerung das Hotel „Meerlust“, im Süden durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ und im Westen durch die Gaststätte „Terrasse am Deich“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

**Teil B : Text**

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung**
    - Die Baufelder A, B und C werden als Mischgebiet nach § 9 (1) BauNVO festgesetzt.
      - Ausgeschlossen werden Einrichtungen nach § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind - § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauNVO -.
    - Nebenanlagen sind nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung:**
    - Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO
      - Auf allen Baufeldern wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
    - Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 (3) 2 BauNVO
      - Auf allen Baufeldern wird als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ein Vollgeschos festgelegt.
    - Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 und § 18 (1) BauNVO
      - Die festgesetzten max. Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des in der Planzeichnung dokumentierten Höhenbolzens des öffentlich-rechtlichen Lage- und Höhenplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rol. Hilscher, Flörkestraße 39, 19 370 Parchim vom 02.10.2003.
    - Bauweise nach § 22 BauNVO
      - offene Bauweise nach § 22 (1) und 2) BauNVO
      - Für alle Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)**
    - In Bereichen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB, hier:**
  - § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
  - in allen Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf rechteckigen bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden.
  - Bei den Baukörpern sind ohne Ausnahme nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad zulässig.
  - Als Dachdeckungen sind nur rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Auf dem bestehenden Gebäude des Baufeldes B können ausnahmsweise auch Dachziegel mit einem Blech der vorgenannten Farben verwendet werden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB**
  - Maßnahmen zur Vermeidung**
    - Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist soweit möglich in wechselseitigen Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder der geplanten Wassermulde zuzuführen.
    - Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengitterplatten) ausgeführt werden.
    - Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.
  - Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen**
    - Begrenzung der Versiegelung
      - Verkehrsfächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
      - Die Fahrbahn der Erschließungsstraße (Planstrasse A) darf auf einer Breite von 7,00 m, die Zufahrt zu den Stellplätzen auf einer Breite von 6,00 m versiegelt (Asphalt) ausgebaut werden. Wasser geht in die bepflanzten Mulden, versickert, verdunstet, Übermengen fließen technisch ab.
    - Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
      - Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
        - Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses nach § 9 (1) Nr. 16 und 9 (4) BauGB
        - Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Es wird ein Gewässerschutzstreifen von 7,00 m Breite festgesetzt. Dieser ist als extensive Weise zu entwickeln.
        - Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschnitzten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STALN Abg. Wasserverschaff LV.m. § 23 WHG) und hier zu nutzen.
      - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
        - Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen.
        - Für die Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten verwendet:
          - Bäume: (Qualität: Hochstamm, STU 16/19 cm, 3xv)
            - Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Fyrus communis 'Beech Hill'), Rotton (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), Blumeneiche (Fraxinus ornus), Silberweide (Salix alba), Neckenkirsche (Prunus serotina 'Kanzan').
          - Sträucher: (Qualität: Str., 100-150 cm, 3xv, 1 Stk. pro qm)
            - Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pimpinellifolia), Stechpalme (Ilex aquifolium), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierjohanniskraut (Ribes alpinum), Pfaffenblüthen (Eucyrtus europaeus), Kornelkirsche (Cornus mas).
        - Für die Bepflanzung mit Hecken (80 cm hoch, geschritten) sind folgende Arten (Qualität: Heckenzüchter, 80/100 cm, 3xv) zu verwenden: Liguster (Ligustrum vulgare), Heibauhe (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).
        - Für die Fassadenbegrünung sind auf zusammenhängenden Putz- oder Klinkerflächen über 10 m<sup>2</sup> Größe folgende Arten zu verwenden: Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldrebe (Clematis vitalba), Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix).
    - Schallschutzmaßnahmen:**
      - Zur Einhaltung der Richtwerte und zur Sicherung, daß diese nicht in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr überschritten werden, sind technische oder andere bauliche Maßnahmen (Schranken- oder Ketteneinbauten o.ä.) im Eingangsbereich des Parkplatzes anzubringen und damit eine Nutzung der Parkplätze und eine Warenanlieferung in der vorgenannten Zeit auszuschließen.
      - Bei der Errichtung von Kühl- und Lüftungsanlagen innerhalb der Baufelder A und C ist der zulässige Gesamtschallleistungspegel von 71 dB(A) einzuhalten.
      - Die Einhaltung dieses Richtwertes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Zeichenerklärung**

- Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 § 9 (7) BauGB
  - Mischgebiet § 6 (1) BauNVO
  - Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
  - 0,6 Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
  - offene Bauweise § 22 BauNVO
  - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
  - Frühhöhe der baulichen Anlagen als Höhenmaß in Meter bezogen auf OK Höhenbolzen § 16 (2) BauNVO
  - Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
  - hier Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche mit Angabe der Stückzahl
  - hier Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
  - hier Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4,11 BauGB
  - Bereich einer Einfahrt mit Angabe der max. Breite in Metern § 9 (1) 4,11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
  - hier Zweckbestimmung: Stellplätze mit der Angabe der Stückzahl
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
  - Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

**2. ohne Normcharakter**

- Gebäude im Bestand
- abzubrechendes Gebäude
- abzubrechenden Fahrbahnflächen aus Beton
- abzubrechende Kleinkläranlage
- abzubrechende Abwässerschächte
- abzubrechender Zaun
- abzubrechender Lichtmast
- abzubrechende Mauer
- vorhandene Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- wegfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Bezeichnung eines Baufeldes
- Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern
- privat
- öffentlich
- Maßlinie mit Angabe von Metern
- zu besiegelnder Baum
- Behinderteneingangsfläche mit der Angabe der Stückzahl

**Übersichtsplan Maßstab 1:15 000**



**Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Seeheilbad Zingst - Centrum - Parkplatz -**

Bearbeitungsstand: 01.03.2004

A. Kuhn  
Bürgermeister