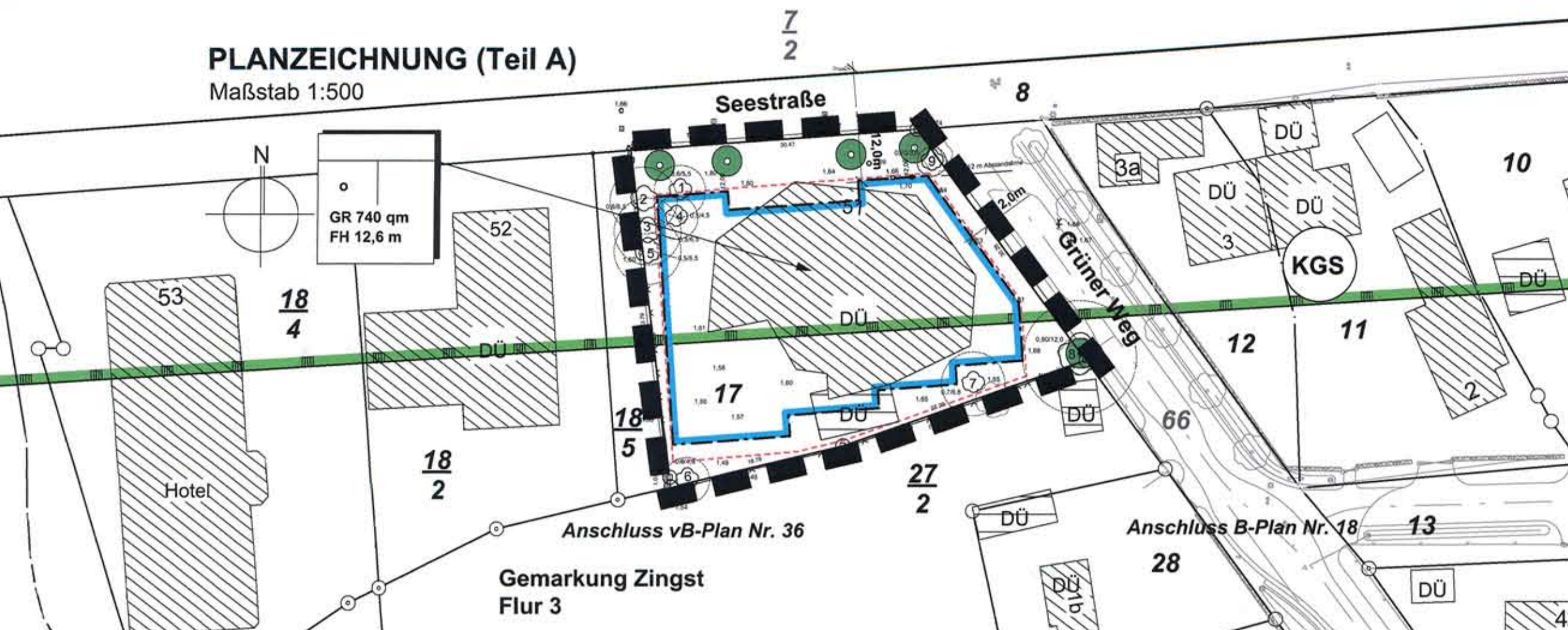


**PLANZEICHNUNG (Teil A)**

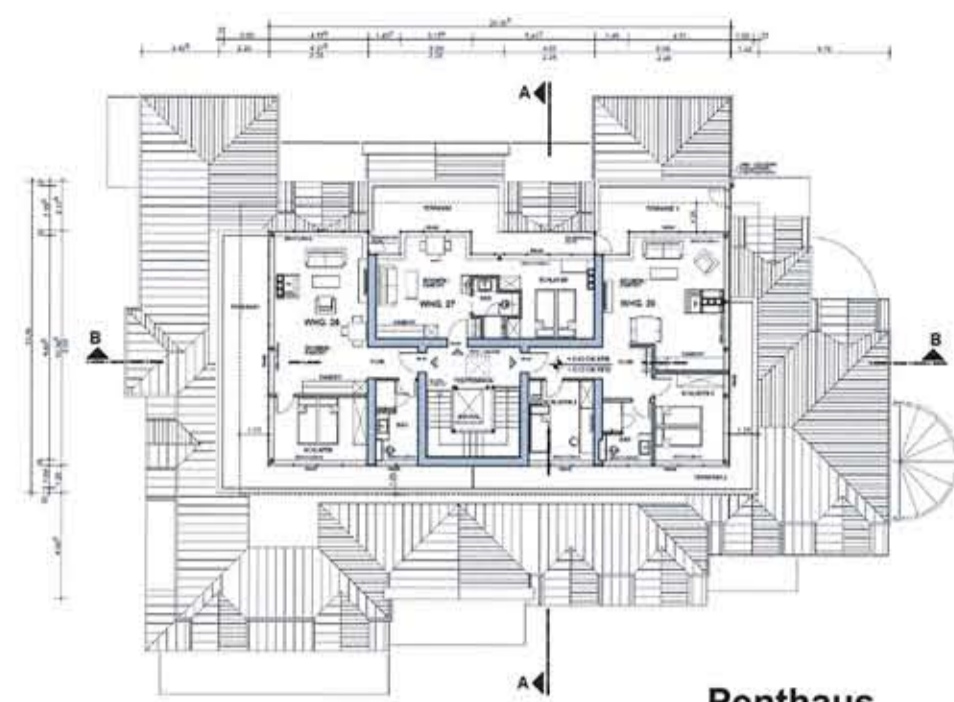
Maßstab 1:500



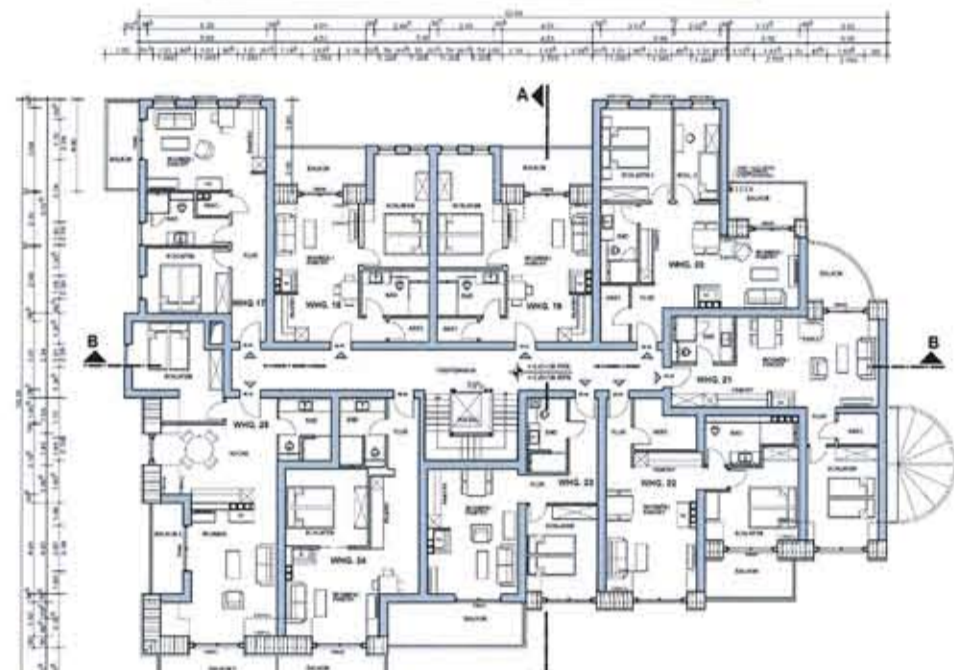
Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 12.09.2012, die hinsichtlich der Straßengestaltung sowie des Baumbestandes ergänzt wurde.

**GRUNDRISSSE (Teil C)**

Maßstab 1:333



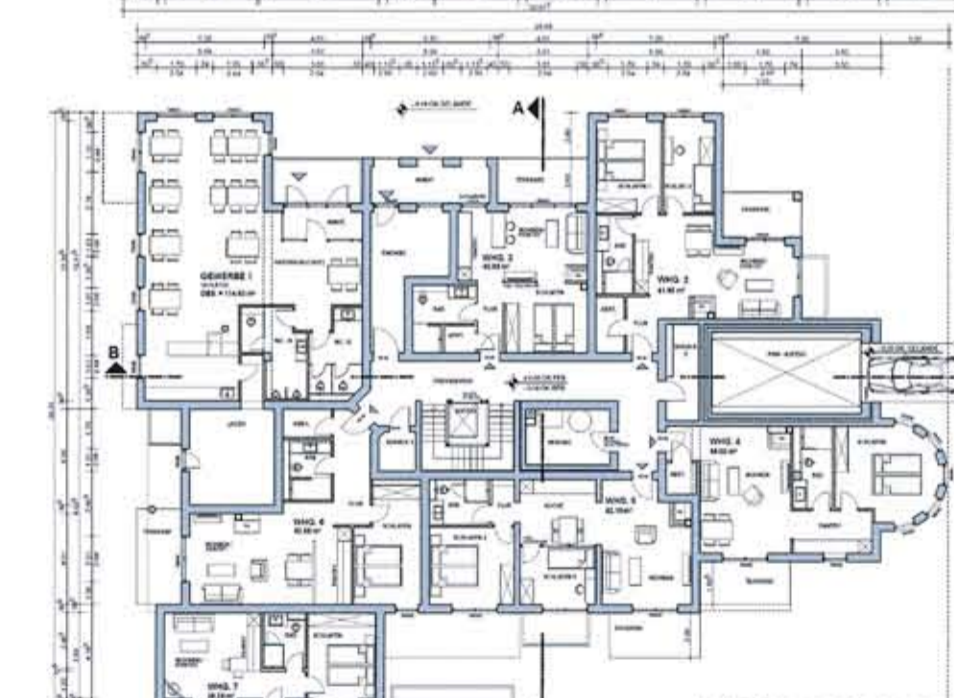
Penthaus



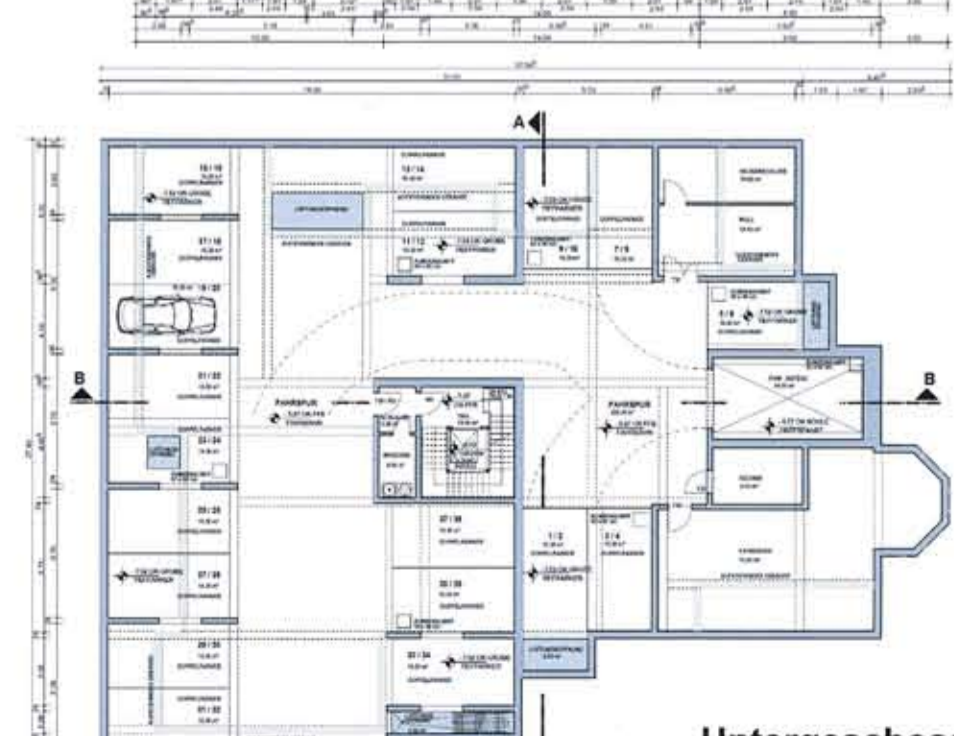
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gemäß PlanZV

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO) 02.05.00 GR 740 qm als Höchstmaß
02.08.01 FH 12,6 m FIRSHÖHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textil. Fests. I.2.3)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO) 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE

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 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)



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1.) Die Gemeindevertretung hat am 05.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 25.07.2012 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
3.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2012 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung, vom 20.08.2012 bis zum 29.09.2012 während folgender Zeiten...
5.) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.06.2013 geprüft.
6.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 12.09.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
7.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Grundrissen, wurde am 13.06.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
8.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Grundrissen, wird hiermit ausgefertigt.
9.) Die Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 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 05.07.2013 im amtlichen Verkündungsblatt „Zingster Strandbote“ als Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 ist mit Ablauf des 05.07.2013 in Kraft getreten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Zulässig ist ein Gebäude mit den Grundrissen gemäß Teil C. Dabei sind nur solche Nutzungen aus dem im Folgenden aufgeführten Nutzungsartenkatalog zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9(2) BauGB):

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Wohnungen. Ergänzend sind im Erdgeschoss zulässig: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.2.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach § 19(4) BauNVO
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

I.2.2) Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind zwei bis drei Vollgeschosse. Zusätzlich ist ein viertes Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,5m gegenüber dem darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie höchstens 1/2 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2.3) Firsthöhe
Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn Seestraße) in der Mitte des Gebäudes. Die Firsthöhe darf mit einzelnen technisch begründeten Bauteilen (z.B. Schornsteinen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

I.2.4) Höhenlage Erdgeschoss
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,3m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen in der Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn Seestraße) in der Mitte des Gebäudes).

I.2.5) Freiflächen
Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise
II.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

II.2) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- 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).

II.3) 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 Abruch vorhandener Gebäude 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 Teilensraumes 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.

II.4) Altlasten
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 LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

II.5) Bundeswasserstraße
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

II.6) Grundwasserabsenkung
Für die mit den Baumaßnahmen (Tiefgarage) verbundenen Gewässerbenutzungen als Grundwasserabsenkung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und die Auswirkungen (Absenkrichter) sowie zum Verbleib des Grundwassers zu treffen.



ANSICHT A: von Norden (Seestraße)



ANSICHT B: von Süden



ANSICHT C: von Westen

III. Freiflächen
Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise
II.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

II.2) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- 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).

II.3) 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 Abruch vorhandener Gebäude 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 Teilensraumes 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.

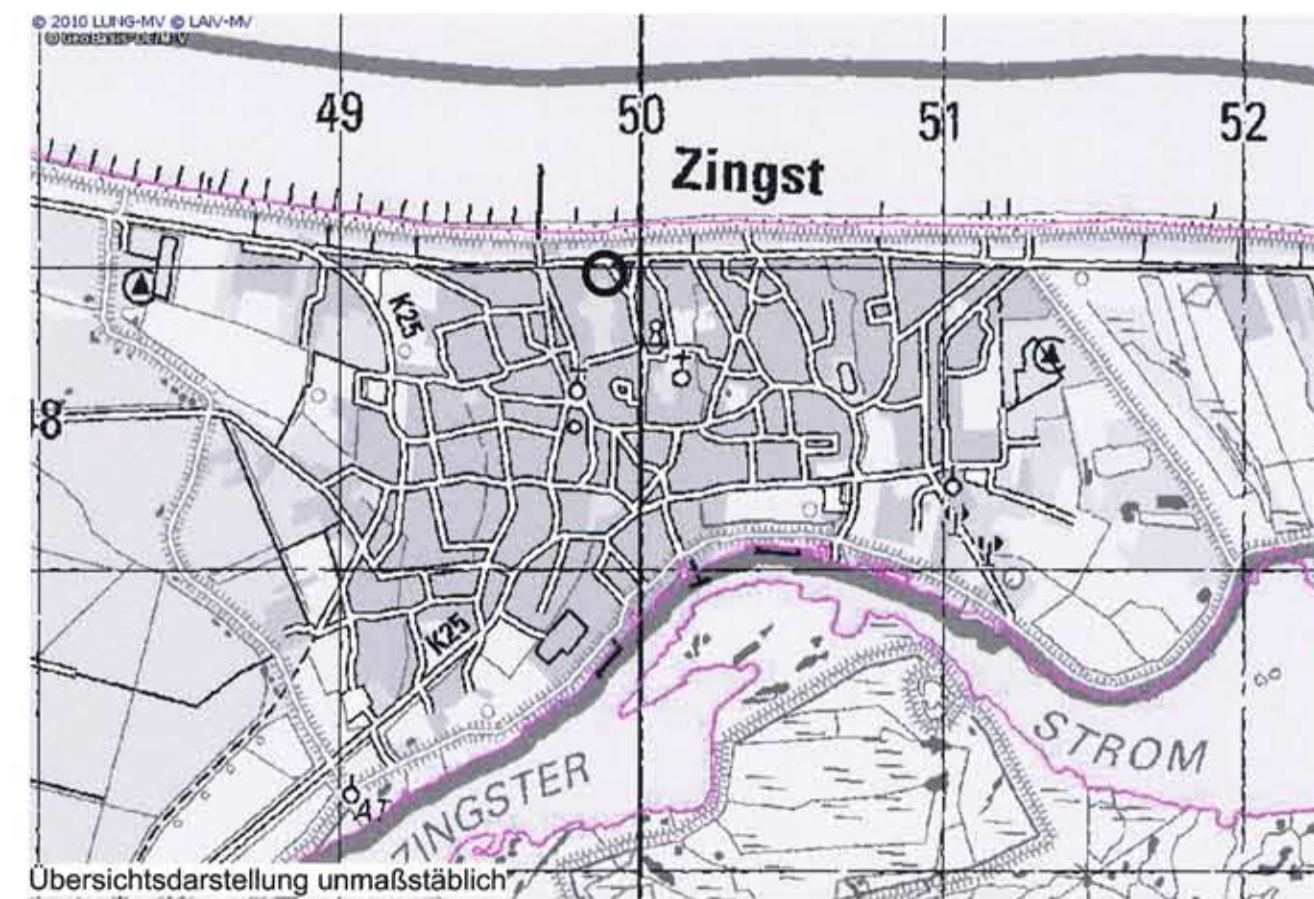
II.4) Altlasten
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

II.5) Bundeswasserstraße
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

II.6) Grundwasserabsenkung
Für die mit den Baumaßnahmen (Tiefgarage) verbundenen Gewässerbenutzungen als Grundwasserabsenkung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und die Auswirkungen (Absenkrichter) sowie zum Verbleib des Grundwassers zu treffen.

**SATZUNG**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 "Seestraße Nr. 51" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.06.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 "Seestraße Nr. 51", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Grundrissen (Teil C), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 16439 Stralsund

Ostseeheilbad Zingst
vorhabenbezogener Bebauungsplan
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht
Nr. 52
"Seestraße 51"
Satzungsfassung