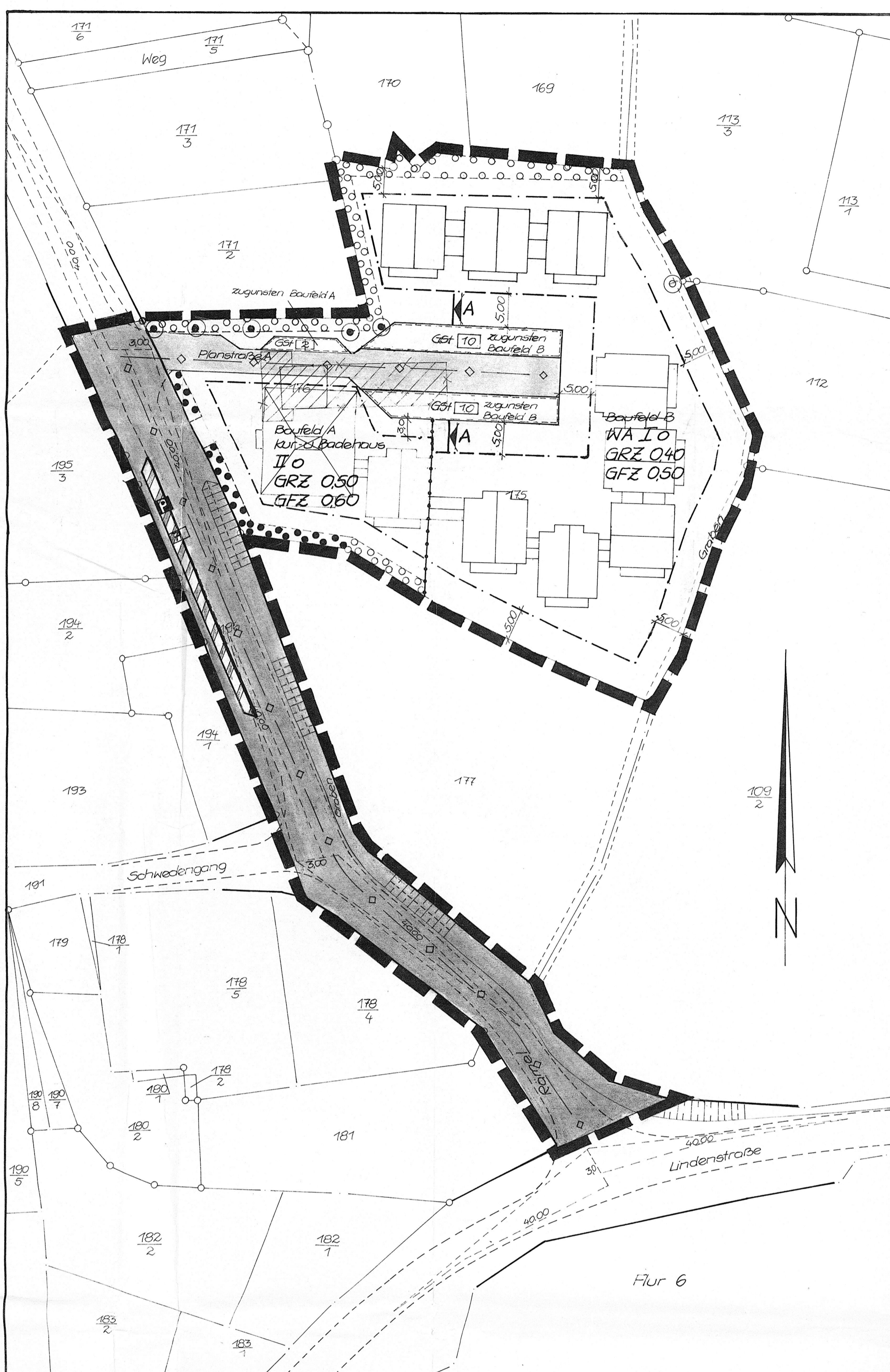


# Planzeichnung Teil A

Es gilt die Bau NVO 1990

Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Zingst Flur 4  
Maßstab 1:1250 vergrößert auf Maßstab 1:500



## Satzung der Gemeinde Zingst über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Kürmittelhaus am Rämel“ für das Gebiet „zwischen Rämel im Westen und der angrenzender Bebauung des Rosenberges im Osten, des Gartenweges im Norden und der Lindenstraße im Süden, Gemarkung Zingst, Flur 4, Flurstück 175“

Aufgrund des § 7 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BGBI. I 1993 Seite 622) [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan, sowie nach § 93 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBI. I Nr. 50 S. 929)] wird nach Anhörung der Gemeindevertretung vom 21.04.1994 und mit Genehmigung des Innenministers folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Kürmittelhaus am Rämel“ für das Gebiet „zwischen Rämel im Westen und der angrenzender Bebauung des Rosenberges im Osten, des Gartenweges im Norden und der Lindenstraße im Süden, Gemarkung Zingst, Flur 4, Flurstück 175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Zeichenerklärung

Festsetzungen	Rechtsgrundlage
Planzeichen Erklärung	
Grenze des Geltungsbereiches	
Kur- und Badehaus	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 2 u. § 11 Bau NVO
GFZ Geschosflächenzahl	-/-
II Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze	-/-
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 Bau NVO
Baugrenze, die nicht überschriften werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 Bau NVO
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Sinnung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 26b BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Abgrenzung unterschiedliche Nutzungsarten	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	-/-
öffentliche Parkplätze	-/-
Verkehrsfläche	-/-
Versorgungsleitung unterirdisch (Wasser, Gas- u. Abwasserleitung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

### Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnr. 175	
Anzahl der Gemeinschaftsstellplätze	
Abriß vorhandener baulicher Anlagen	
Sichtdreieck	

### Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Baufeld A sind folgende Vorhaben zulässig:
    - ein Kur- und Badehaus mit Fitnessstudio
    - zwei Wohnungen für Inhaber und Kund\*in
  - Das Baufeld B wird als WA - Gebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 Bau NVO sind nicht zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Kur- und Badehaus**
    - Dachform: Satteldach, Walmdach
    - Dachneigung: 30° bis 48°
    - Dachentlastung: Dachplanen, Farbe rot, braun oder anthrazit
    - Außenwände: Putz auf massiven Baufächern, weiß gestrichen, Teilflächen verlinkert
  - Wohnhäuser**
    - Dachform: Satteldach, Kruppelwalmdach
    - Dachneigung: 30° bis 48°
    - Dachentlastung: Dachplanen, Farbe rot, braun oder anthrazit
    - Außenwände: Putz auf massiven Baufächern, weiß gestrichen, Teilflächen verlinkert
- Höhe des Erdgeschosfußbodens**

Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens (Soolehöhe im Rohbau) wird mit max. 0,60 m über OK angrenzende Verkehrsfläche (OK Fahrbahn) festgesetzt.
- Einfriedung**

Das Grundstück wird durch die Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Gehäusen und Hecken an den Grundstücksgrenzen und in Teilgrundstücke entsprechend dem Grundzustandungsplan abgegrenzt. Zäune sind nicht zulässig.
- Bepflanzung**

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Neuanpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Pflanzort und Pflanzschema ist dem Grundzustandungsplan zu entnehmen.
- Erschließung**
  - Versorgungsanlagen**
    - Der Eit-Anschluß erfolgt in Abstimmung mit der HEVAG Rostock an das vorhandene Ortsnetz.
    - Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluß an die Wasserversorgung in der Straße Rämel. Der Anschlußpunkt ist mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Badenland“ Ribnitz-Damgarten abzustimmen.
    - Die Beheizung der Gebäude und die Warmwasserbereitung erfolgt auf Ergasbasis durch Anbindung an das örtliche Ergasnetz.
    - Das Grundstück wird bei entsprechenden Voraussetzungen im Ortsnetz durch Telekom versorgt.
  - Entsorgungsanlagen**
    - Die häuslichen Abwässer werden in Abstimmung mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Badenland“ Ribnitz-Damgarten in die vorhandene Abwasserleitung in die Lindenstraße eingeleitet.
    - Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück oberflächlich vernebelt.
    - Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Ribnitz-Damgarten.
  - Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße Rämel (Flurstück 180). Auf dem Grundstück wird eine 3,25 bis 5,50 m breite Fahrbahn und 22 Stellplätze errichtet.
- Freizuhaltenen Sichtfelder**

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Einfriedungen über 0,70 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche (Gehweg) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- Bodenkennlinie**

Wird während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodenkundenerforschung (Kostentraf 3, 18055 Rostock) zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 4 - Verordnung zum Schutz und der Erhaltung urgeschichtlicher Bodenkennlinie - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Garagen und Nebenanlagen**

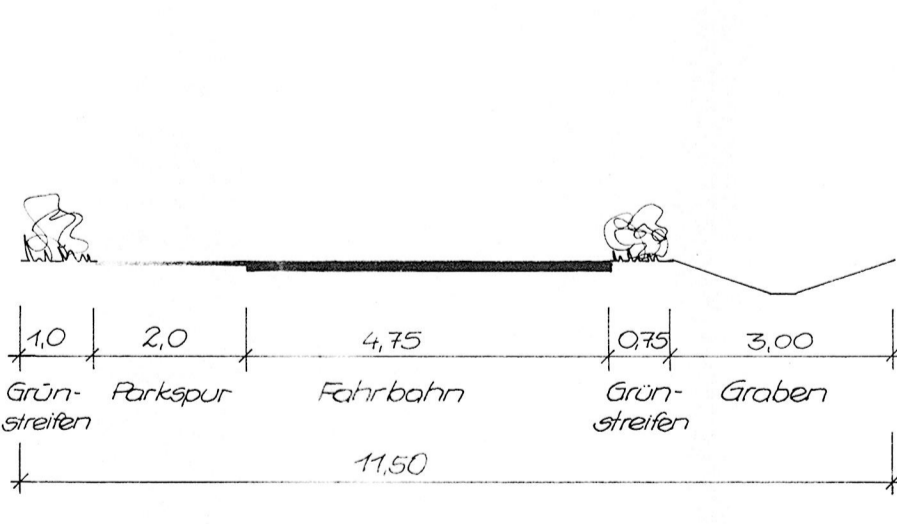
Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden abweichend gemäß § 9 Abs. 3 und § 62 Landeswassergesetz an der östlichen Grundstücksgrenze, im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband „Ribnitz-Badenkette“ Daskow, mit 5,00 m festgesetzt. Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 175 und 176 hat die Instandhaltungsmaßnahmen an dem Graben zu dulden.

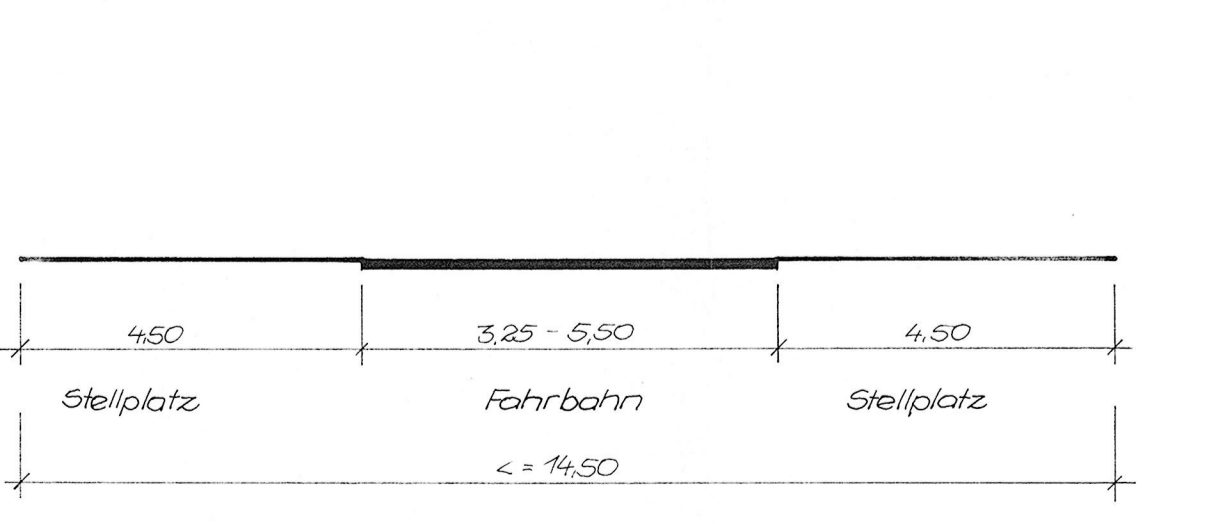
- Die für Formordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.  
Zingst, d. 19.07.1994.  
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Zingst, d. 19.07.1994.  
 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 09.09.92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Zingst, d. 19.07.1994.  
 Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.04.94 bis zum 28.06.94 während der Dienststunden nach § 7 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 bis 5 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, ab 9.00 Uhr, und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.03.94 bis zum 25.04.94 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Zingst, d. 19.07.1994.  
 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.04.94 zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Zingst, d. 19.07.1994.  
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.1.1993 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der berechtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1250 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.  
Ribnitz-Damgarten, d. 1.1.1993  
 Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.04.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.04.94 bestätigt.  
Zingst, d. 19.07.1994.  
 Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers vom 26.09.94, Az. 61.2... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Zingst, d. 26.10.1994.  
 Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet und bestätigt.  
Zingst, d. 26.10.1994.  
 Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Zingst, d. 26.10.1994.  
 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 ... in ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.10.94 bis zum 22.11.94 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 14, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Zingst, d. 04.11.1994.  
 Bürgermeister

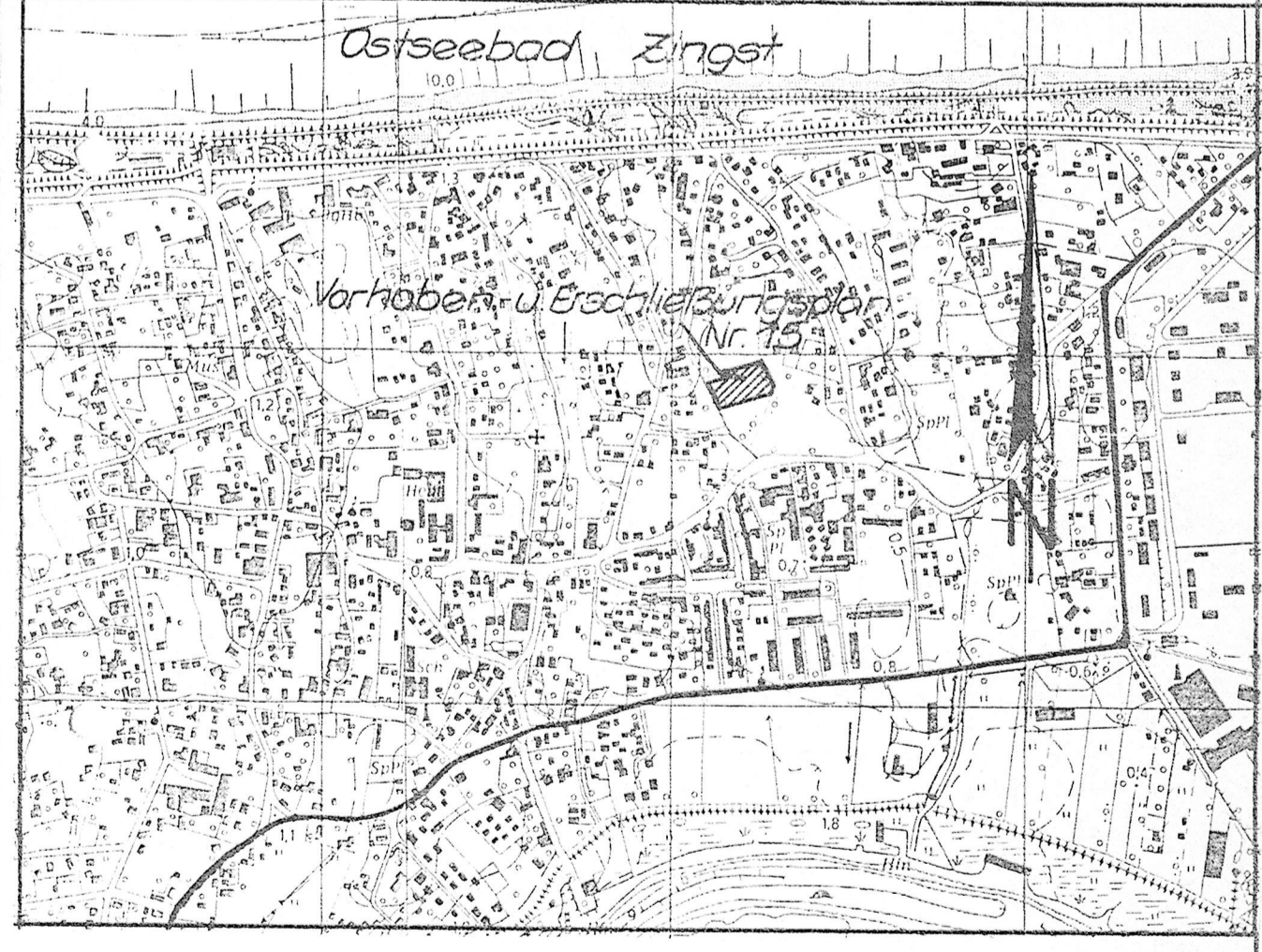
### Straßenprofil Rämel, Maßstab 1:100



### Straßenprofil Planstraße A Schnitt A-A, Maßstab 1:100



### Übersichtsplan Maßstab 1:10000



### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 der Gemeinde Zingst

Investor: Hans-Hermann Johnson  
Kuhacker 18  
24145 Kiel

Vorhaben: „Kürmittelhaus am Rämel“  
Rämel  
18374 Zingst

Stand: 09. September 1993  
geändert: 14. April 1994