Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 06-2017

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

(1)
Zulässig ist die Errichtung einer Wohn- und Apartment-Hotelanlage mit Apartmentwohnungen und Dauerwohnungen auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Parkanlage und deren Nebengebäude.
(2)
Im Plangebiet werden folgende Hauptnutzungen zugelassen:
(2.1)
Baugebiet 1 Häuser E bis M Apartment- Hotel Park (denkmalgeschützte Gebäude und Neubauten)
- maximal **80** Wohnungen als Apartmentwohnungen

Baugebiet 2 Häuser 1 bis 7 (Neubauten)
- maximal **126** Dauerwohnungen, ausschließlich als Mietwohnungen, für verschiedene Zielgruppen wie Familien, Single und Senioren, Angestellte der Betriebsstätten etc.
  Der Anteil an barrierearmen Wohnungen hat mindestens 30 % zu betragen.

(2.2)
Mindestens 152 Gemeinschaftsstellplätze sind für den Bedarf des Baugebietes 1 und des Apartment-Hotels an der Hohen Straße (Häuser A bis D) und mindestens 126 Gemeinschaftsstellplätze für den Bedarf des Baugebietes 2 zu errichten.
(2.3)
Im gesamten Plangebiet sind folgende, die Hauptnutzung ergänzende, Anlagen und Flächen zugelassen:
- kleinteilige Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes
- Anlagen und Flächen für den Verkehr und für die Medien der Ver- und Entsorgung
- Grün- und Freianlagen sowie
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

(3)
Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zugelassen.
(4)
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist.
Gemäß § 12 (3a) BauGB i. V. m. mit § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der unter 1. (2) festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl
(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

(1)
Der erlaubte Überbauungsgrad des Grundstückes wird durch die zulässige Grundfläche (GR) bzw. durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß bestimmt.
(2)
Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen 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.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
(3)
Baugebiet 1 - Häuser E bis I
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind zulässig.

Baugebiet 1 - Häuser J bis M und Baugebiet 2 - Häuser 1 bis 7
Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind nur durch die Kellergeschossebenen mit Tiefgaragen und Nebenräumen zulässig, die sich außerhalb der aufgehenden Gebäudeteile befinden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) BauNVO)

(1)
Gemäß § 16 (4) Satz 2 BauNVO ist die in den Nutzungsschablonen jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (I bis III) zwingend einzuhalten.
(2)
Gemäß § 16 (4) Satz 1 BauNVO ist die in den Nutzungsschablonen jeweils festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als absolute Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß festgesetzt.
Geringfügige Abweichungen sind zulässig, soweit die geltenden Baubestimmungen eingehalten werden.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Baugebiet 1 Apartmentwohnungen
Für das Haus G „Liegehalle" wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO überschritten werden durch
- Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 2 m,
- ebenerdige Terrassenflächen und
- Kellergeschosse mit Tiefgaragen und Nebenräumen, da diese sich unter den aufgehenden Gebäudeteilen befinden.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V.m. § 12 BauNVO)

(1)
Die für das Plangebiet und das Apartmenthotel Belvedere erforderlichen überdachten Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Tiefgaragen (P 1 und P 3) und als Parkdeck (P 2) gekennzeichneten Flächen zulässig.
(2)
Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) gekennzeichneten Flächen am Haus G „Liegehalle", am Haus H „Arzthaus" und am Haus I „Pumpenhaus" zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(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.

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

7.1 Baugebiet 1 Apartmentwohnungen

7.1.1 Apartmentwohnungen (Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude)

(1)
Häuser E und H
Im Haus E „Ärztehaus" und im Haus H „Arzthaus "werden jeweils maximal zwei Apartmentwohnungen zugelassen.
(2)
Haus F
Im Haus F „Remise" werden maximal dreizehn Apartmentwohnungen zugelassen.
(3)
Haus G
Im Haus G „Liegehalle" werden maximal vierzehn Apartmentwohnungen zugelassen.
(4)
Haus I
Im Haus I „Pumpenhaus" wird maximal eine Apartmentwohnung zugelassen.

7.1.2 Apartmentwohnungen (Neubauten)

Häuser J, K, L und M
In den Häusern J, K, L und M werden jeweils maximal zwölf Apartmentwohnungen zugelassen.

7.2 Baugebiet 2 Dauerwohnungen (Neubauten)
(1)
Häuser 1, 4, 5 und 6
Je Wohngebäude werden maximal vierzehn Dauerwohnungen zugelassen.
(2)
Häuser 2 und 3
Je Wohngebäude werden maximal zweiundzwanzig Dauerwohnungen zugelassen.
(3)
Haus 7
Im Wohngebäude werden maximal sechsundzwanzig Dauerwohnungen zugelassen.

8. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Die **privaten Grünflächen** mit Zweckbestimmung **Landschaftspark** sind als extensiv gepflegter Landschaftspark mit einer sich natürlich ausprägenden bodennahen Krautschicht zu entwickeln. Die den Landschaftspark durchziehenden Wege sind mit wassergebundenen Belagsarten zu befestigen.
Die Pflegemaßnahmen im Landschaftspark sind auf der Grundlage eines Parkpflegewerkes mit Baumkataster umzusetzen und Nachpflanzungen von verschulten Jungbäumen langfristig zu planen.
In die Parkanlage sind entsprechend der Freianlagenplanung einzelne Gehölzgruppen/Großsträucher zu pflanzen, die in den gehölzfreien Parkflächen markante Akzente setzen.
(2)
Die **privaten Grünflächen** mit Zweckbestimmung **Freianlage Apartment-Hotel** sind den Freiflächen des Apartment-Hotels zuzuordnen. Die Grünflächen sind entsprechend den gewünschten Aufenthaltsqualitäten in Freiräume mit Sitzplätzen, einer Wasserfläche und einer Bewirtungsfläche zu gliedern. Die Aufenthaltsräume sind mit großzügigen Rasenflächen mit Staudenrabatten sowie geschnittenen Hecken und einzelnen Formgehölzen zu gestalten.
(Artenlisten gemäß Freianlagenplanung bzw. ergänzend im Entwurf).
(3)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz 1** ausgewiesene Fläche ist der Freifläche des Apartment-Hotels zuzuordnen. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 4 Jahre auszustatten. Das Angebot umfasst eine Sandspielfläche sowie kleine Spielgeräte wie Nestschaukel, Balancierstrecke und Wackeltiere. Um das Spielen in Aufsicht Erwachsener zu ermöglichen, ist der Spielbereich mit Bänken zu ergänzen.
(4)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz 2** ausgewiesene Fläche ist den Gästen des Apartment-Hotels vorbehalten und wird zwischen Landschaftspark und Streuobstwiese eingeordnet. Die Freianlagenplanung sieht eine naturnahe Spielfläche mit verschiedenen Spielmöglichkeiten zum Schaukeln, Klettern, Hangeln, Rutschen, Balancieren etc. vor. Die extensiv zu pflegenden Rasenflächen werden als Bewegungsflächen konzipiert und mit Sitzmöglichkeiten ergänzt.
(5)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz 3** ausgewiesene Fläche ist dem Baugebiet 2 zuzuordnen. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe ab 4 Jahre auszustatten.
(6)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz 4** ausgewiesene Fläche befindet sich im Nahbereich des Quartiersplatzes und wird den Bewohnern des Baugebietes 2 zugeteilt. Die modellierte Hanglage und die Einordnung von Findlingen, einer Rutsche und Spielgehölzen sollen Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen bieten.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Untergeordnete Wege, Parkwege und einzelne Teilflächen (Vorplatz Liegehalle u.a.) sollen einen Aufbau aus einer wasser- und luftdurchlässigen Belagsart, speziell einer wassergebundenen Wegedecke mit einer hellen, sandfarbenen Absplittung in Anlehnung an die Oberflächenstruktur und Farbe des Park- und Kastanienweges erhalten.

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

(1)
An den entlang des Kastanienweges festgesetzten Standorten ist eine Baumreihe aus der Baumart Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(2)
Die Dächer der Häuser J, K, L und M sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.
(Artenauswahl gemäß Freianlagenplanung in den Hinweisen, Substrataufbauten/ -höhen werden im Entwurf gemäß Freianlagenplanung ergänzt).
(3)
Das Dach des Parkdecks P2 ist intensiv mit einer dauerhaften Gräser-Staudenflur zu begrünen.
(Artenauswahl gemäß Freianlagenplanung in den Hinweisen, Substrataufbauten/ -höhen werden im Entwurf gemäß Freianlagenplanung ergänzt).
(4)
Die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen sind intensiv mit Gräsern und Stauden sowie Sträuchern und Bäumen zu begrünen. (Artenlisten werden im Entwurf gemäß Freianlagenplanung ergänzt).
(5)
Auf der gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot zur Anlage einer Streuobstwiese sind hochstämmige Obstbäume mit Stammumfängen von 14-16 cm in einem Abstand von 8,0 m untereinander zu pflanzen. Insgesamt sind 22 Obstbäume zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern. (Artenauswahl wird gemäß Freianlagenplanung in der Entwurfsfassung ergänzt).
Die Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. sie ist zweimalig im Jahr im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
(6)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete 1 und 2 sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und je nach der Beanspruchung und Charakteristik der Freianlagen intensiv oder extensiv zu pflegen. Die Grünflächen sind gemäß Freianlagenplanung mit Staudenpflanzungen, Heckenpflanzungen, Solitärstrauchgruppen sowie Einzelbäumen zu gestalten.
(Artenauswahl für Gehölze gemäß Freianlagenplanung in den Hinweisen, Regelsaatgutmischung wird im Entwurf gemäß Freianl agenplanung ergänzt).
(7)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 6 m² aufzuweisen.
Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die Baumpflanzungen entlang des Kastanienweges sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.
(3)
Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.
(4)
Zur Gewährleistung bzw. zur Erreichung der Verkehrssicherheit der zu erhaltenden Bäume des Landschaftsparkes sind gemäß den Festlegungen in der Baumschau (Januar 2019) baumpflegerische Maßnahmen umzusetzen. Die Ausführung der baumpflegerischen Maßnahmen ist durch eine fachlich versierte Firma mit einem qualifizierten Baumpfleger zu sichern.
(5)
Für den unter Erhalt festgesetzten Baumbestand des Landschaftsparks ist eine regelmäßige Baumschau (2x im Jahr im belaubten und unbelaubten Zustand der Bäume) durchzuführen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

(1)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (**GFL**) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(2)
Die Einteilung der Gehwege im Plangebiet ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

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

1.1 Fassaden- und Dachgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude

Für die Fassadenstruktur und die Dachgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude gelten die Festlegungen des denkmalpflegerischen Zielkonzeptes sowie die von der zuständigen Denkmalschutzbehörde freigegebenen Fassadengestaltungspläne mit Vorgaben zu Material und Farben. Musterflächen sind auf Anforderung anzulegen. Die Bauausführung bedarf der vorherigen Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

1.2 Fassaden der Neubauten

(1)
Für die Hauptfassadenoberflächen sind nur Glattputzflächen in hellgetönter Farbgebung im Spektrum weiß bis helle Grautöne zulässig.
(2)
Für untergeordnete Fassadenoberflächen dürfen zusätzlich Klinker, Natursteinplatten sowie Glas- Holz- und Glas - Metallkonstruktionen verwendet werden.

1.3 Dachgestaltung der Neubauten

(1)
Baugebiet 1 Apartmentwohnungen
Die Dachaufbauten sind als Flachdach auszuführen.
Für die Hauptdachflächen sind nur zulässig:
- extensive Begrünung,
- Metalldeckung und
- Bitumendachbahnen, beschiefert in grauer oder schwarzer Oberflächenoptik.

(2)
Baugebiet 2 Dauerwohnungen
Die Dachaufbauten sind als Mansarddächer auszuführen.
Für die Hauptdachflächen sind nur zulässig:
- dunkle Metalldachdeckung,
- Schieferdeckung und
- Tondachsteine matt in dunkler Farbgebung,

(3)
Tiefgaragen und Parkdeck
Die durch Tiefgaragen unterbauten Freiflächen und das Parkdeck sind als intensiv begrünte Dachaufbauten mit ca. 50-60 cm Mindestaufbau nach Systemvorgaben auszuführen.

1.4 Werbeanlagen

(1)
In den Einfahrtsbereichen zum Kastanienweg und zum Parkweg ist jeweils ein freistehender Aufsteller zulässig. Die Werbeanlagen sind außerhalb der Sichtdreiecke einzuordnen.
(2)
Im übrigen Plangebiet sind Werbeanlagen am Gebäude gesondert zu beantragen und bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde.
(3)
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

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

(1)
Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur zulässig:
- blickdurchlässige Metallgitterzäune,
- Natursteinmauern bepflanzt oder mit vorgesetzten geschnittenen Hecken und
- geschnittene Hecken.

(2)
Für die innere Einfriedung des Plangebietes sind nur zulässig:
- Natursteinmauern bepflanzt oder mit vorgesetzten geschnittenen Hecken und
- geschnittene Hecken.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Festsetzungen zum Trinkwasserschutz gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzonen der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV*) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden.

Die seit Festsetzung der derzeit rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen im Jahr 1974 in dieser Wasserfassung vorgenommenen Veränderungen wie beispielsweise eine Verminderung der Entnahmemenge, der Neubau von Förderbrunnen sowie die Stilllegung und der Rückbau von Altbrunnen haben dazu geführt, dass sich die geohydraulischen und wasserbilanzseitigen Verhältnisse im Raum Zinnowitz in den letzten Jahren geändert haben und die rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen nicht mehr der aktuellen Standortsituation entsprechen.

Aus diesem Grund wurde durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in seiner Eigenschaft als zuständiger öffentlicher Wasserversorger und Betreiber der Wasserfassung Zinnowitz eine Neuberechnung der Schutzzonen dieser Wasserfassung unter Erstellung der entsprechenden Antragsunterlagen beauftragt.

Das Festsetzungsverfahren für das neu bemessene Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz ist noch nicht abgeschlossen, so dass dieses Wasserschutzgebiet noch nicht rechtskräftig ist. Die Ergebnisse der Neubemessung werden jedoch ergänzend bei der Beurteilung von Bauvorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht herangezogen, weil sie
- die lokalen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- auf einer geohydraulischen Modellierung basieren,
- die aktuelle und künftige Situation in der Wasserfassung Zinnowitz berücksichtigen.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG*) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. Die Einrichtung von Baustellen sowie das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (sowohl über dem Grundwasser als auch im Grundwasser) weisen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. In einer Trinkwasserschutzzone III kann dieses Gefährdungspotenzial als geringer eingestuft werden.

Gemäß den in den Antragsunterlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vorgeschlagenen Grenzen der Schutzzonen würde das Plangebiet künftig teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II und teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone III liegen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist die Abgrenzung zwischen den neu bemessenen Trinkwasserschutzzonen II und III dargestellt.

Im Teilbereich des Plangebietes, der sich sowohl innerhalb der rechtskräftigen als auch innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II befindet, wird die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen aus wasserrechtlicher Sicht untersagt.

Im Teilbereich des Plangebietes, der derzeit innerhalb der rechtskräftigen Schutzzone II, aber außerhalb der neu bemessenen Schutzzone II liegt, wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf Antrag eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV durch die untere Wasserbehörde erteilt.

IV. Maßnahmen zur Sicherung des geschützten Baudenkmals gemäß § 9 (6) BauGB

(1)
Das ehemalige Erich-Steinfurth-Heim mit Nebengebäuden und Park mit der Pos.-Nr. 1946 OVP ist gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V ein geschütztes Baudenkmal und gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals und deren Erscheinungsbild kommen.
(2)
Die Veränderung oder Änderung von Denkmalen bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
Die Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist erforderlich.

V. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Rodungen von Gehölzbeständen sowie der Abriss oder die Sanierung der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (V1).
Bei Im Zuge der Baumaßnahme notwendigen Bauleistungen außerhalb des o. a. Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung der Nachweis der Unschädlichkeit des Eingriffes auf geschützte heimische wildlebende Tierarten zu erbringen.
(3)
Um Tötungen von die Gebäude ganzjährig nutzenden und überwinternden Fledermäusen zu vermeiden, sind in Abstimmung mit einer zu beauftragenden Ökologischen Baubegleitung und nach einer Besatzkontrolle Maßnahmen zum Besiedlungsausschluss im Gebäudebestand zu treffen sowie Tiere abzufangen und zu bergen (V2).
(4)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind vor den Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungen sowie vor der Eiablage durch eine ökologische Baubegleitung die Nester zu entfernen (V3).
(5)
Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
(6)
Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist für Fledermäuse und Vögel vor der Rodung des Gehölzbestandes als Ersatzlebensstätte folgendes Kastenrevier umzusetzen:
- 1 x Großraum- & Überwinterungshöhle 1FW
- 1 x Fledermaus -Großraumhöhle 1FS
- 2 x Fledermaushöhle 2F
- 2 x Fledermaushöhle 1FD
- 2 x Fledermaushöhle 2FN
- 2 x Fledermausflachkasten 1FF
- 2 x Fledermaus Großraumhöhle FGRH
- 2 x Fledermaus Spaltenkasten FSPK
- 2 x Nischenbrüterhöhle 1N
- 2 x Kleiberhöhle 5KL
- 2 x Großraumnisthöhle 2GR (Oval)
- 2 x Nisthöhle 1B Ø 26mm mit Marderschutz
- 2 x Nisthöhle 1B Ø 32mm mit Marderschutz

(7)
Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung folgende Ersatzlebensstätten für Fledermäuse in die Neubauten zu integrieren:
- 2 x Fledermaus -Fassadenreihe 2FR
- 2 x Fledermaus -Großraumeinbaustein

VI. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die internen Kompensationsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

VII. HINWEISE

1. Forstrechtliche Belange

Ständige Waldumwandlung gemäß § 15 (1) LWaldG i.V.m. der Ausweisung der Baugebiete
Für die im Bereich der Parkanlage noch als Waldflächen geführten Bereiche ist eine ständige Umwandlung der Waldflächen erforderlich, deren Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde unter Vorlage der „Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung" zu beantragen ist.

2. Bodendenkmalschutz

(1)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(2)
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
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 Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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 gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Ableitung des Niederschlagswassers

(1)
Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
(2)
Auf Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben ist ein Regenwasserkonzept zu erstellen.
Das in der neubemessenen Trinkwasserschutzzone II anfallende Niederschlagswasser des Parkweges und des Kastanienweges ist zu sammeln und in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten.
Das in der neubemessenen Trinkwasserschutzzone III anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu speichern. Hierzu sind Zisternen und Rigolen anzulegen.

4. Pflanzliste für zu pflanzende Bäume/Pflanzenauswahl Dachbegrünung

Grünordnerische Empfehlungen gemäß Vorentwurf zur Freianlagenplanung:

Neupflanzungen Wege- und Straßenbegleitgrün

Castanea sativa	Essbare Kastanie
Acer platenoides i.S.	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Neupflanzungen Bäume im Bereich Neubauten

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus monogyna i.S.	Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus i.S.	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia, teils i.S.	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Chinesische Wildbirne

Neupflanzungen Bäume im denkmalgeschützten Parkbereich
Die Artenauswahl wird in der Entwurfsfassung auf Grundlage der Freigabe und Festsetzungen der denkmalpflegerischen Zielstellung für die Parkanlage ergänzt.

Neupflanzungen Sträucher

Berberis spec.	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Forsythia spec.	Forsythie
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

Neupflanzungen Hecken (ausgeformt durch Verschnitt)

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Extensive Dachbegrünung (Flächendeckung)

Sedum album in Sorten	Mauerpfeffer
Thymus serpullum	Kriechender Thymian
Sedum spurium in Sorten	Teppich-Sedum
Lavandula angustifolia	Lavendel
Prunella grandiflora	Großblütige Brunelle

Intensive Dachbegrünung

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Alyssum montanum	Berg-Steinkraut
Arabis procurrens	Schaumkresse
Aster dumosus	Kissenaster
Aubrieta-Hybriden	Blaukissen
Bergenia cordifolia	Bergenie
Buglossoides purpurocaerulea	Steinsame
Campanula carpatica	Karpaten-Glockenblume
Centaurea dealbata „Steenbergii"	Purpurrote Flockenblume
Centaurea montana „Grandiflora"	Berg-Flockenblume

5. Gestalterische Empfehlungen für die Grünordnung

Die Punkte 4. und 5. werden in der Entwurfsfassung gemäß Freianlagenplanung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden weiter ergänzt.

6. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

7. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord" in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 12 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09. 2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 21.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 26.04.2017 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 19.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am .... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht hat in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am .... bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.. .... mit .... erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenbu rg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die .... wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... erfüllt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

15.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und 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.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Zinnowitz* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz* eingestellt.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
I - III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§§ 16 und 20	BauNVO
GH über NHN	Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß	§§ 16 und 18	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet: Trinkwasser, Abwasser, Elektro Mittelspannung, Elektro Niederspannung, Telekom, Gas Niederdruck		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen Zweckbestimmung: P privat; Landschaftspark; Spielplatz 1 bis 4; Freianlagen Apartment-Hotel		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 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	BauGB
	Anpflanzen: Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Anpflanzen: (Streuobstwiese) Bäume		

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
TW II	Abgrenzung der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II		
D	Baudenkmale		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (P1 und P3), Parkdeck (P2), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Nebengebäude (NG)	§ 9 (1) 4	BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung zwischen den Baugebieten 1 und 2	§ 16 (5)	BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete	§ 16 (5)	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der Grünflächen	§ 16 (5)	BauNVO

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
67/5	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
17.6	Höhenangaben über NHN		Gebäudebestand
	vorhandene Zäune	5.00	Maßangaben in Meter
1	Baugebiet 1		vorhandene Böschung
2	Baugebiet 2		Abgrenzung der Innenbereichssatzung im Bereich des Plangebietes
E - M	Häuser im Baugebiet 1	FwA	Feuerwehraufstellflächen
1 - 7	Häuser im Baugebiet 2		

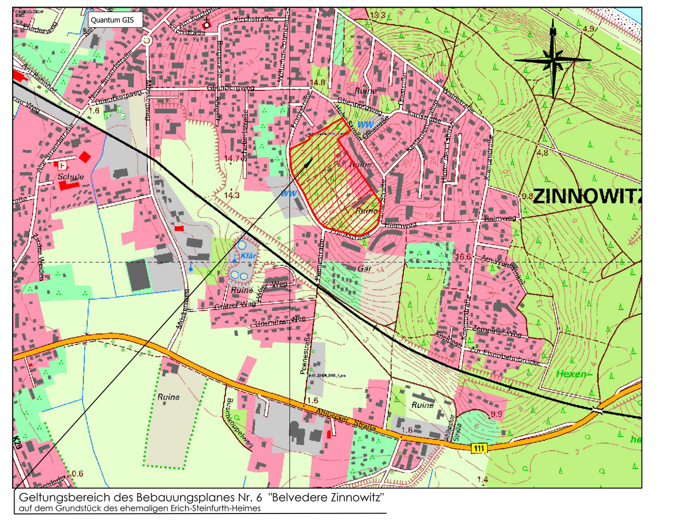
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
67/4	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
14.45	Höhenangaben über NHN		Gebäudebestand
	vorhandene Zäune		vorhandene Böschung
A - D	Häuser im Bereich gemäß § 34 BauGB		öffentliche Straßen im Umfeld des Plangebietes

STANDORTANGABEN

Land	**Mecklenburg- Vorpommern**
Landkreis	**Vorpommern - Greifswald**
Gemeinde	**Ostseebad Zinnowitz**
Gemarkung	**Zinnowitz**
Flur	**10**
Flurstück	**67/5 teilweise**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 – 02.08.2019

Vorentwurfsfassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)	05-2019	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6
"Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 15 - 29

U P E G

H/B = 885 / 1650 (1.46m²)

Allplan 2019