



**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) in Anlehnung an § 44 BNatSchG**

- CEF1 Dauerhafte Ersatzbrutplätze für Nischenbrüter  
Innerhalb des WA 2, BF 1 werden für Nischenbrüter drei dauerhafte Brutplätze durch Integration im Neubau angelegt. Es können z. B. Brutkammern im Traufkasten angelegt werden oder spezielle Kästen in einer Fassade integriert werden.
- CEF2 Dauerhafte Ersatzquartiere für Fledermäuse  
Für Fledermäuse sind innerhalb des WA 2, BF 1 zwei dauerhafte Quartiermöglichkeiten durch Integration im Neubau anzulegen. Es können z. B. Quartiere in Sparrenfelder mit Zugang von außen oder spezielle Kästen in Fassadenbereiche integriert werden.

**WA 1 / BF 3 - Neubau von 2 Wohnhäusern V und VI (Typ I)**  
(siehe Anlage 2: Blatt Nr. EP-H1-1)

Die Mietwohnhäuser Typ I (Wohnhäuser V und VI) umfassen verteilt auf zwei Vollgeschosse jeweils sechs Wohneinheiten, eine Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 580 m<sup>2</sup> und eine Nettoraumfläche von 430 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus.

- Firsthöhe: 26,00 m DHHN 92
- Satteldach mit Dachneigungen bis 25°; Dachendeckung mit Stiefelzprofil
- Fassade als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries)
- 24 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 (Berechnung: 12 Wohneinheiten x 2 Stellplätze = 24 Stellplätze)

**WA 1 / BF 4 - Neubau von 4 Wohnhäusern VII, VIII, IX, X (Typ II)**  
(siehe Anlage 2: Blatt Nr. EP-H2-1)

Die Mietwohnhäuser Typ II (Wohnhäuser VII, VIII, IX und X) umfassen verteilt auf zwei Vollgeschosse jeweils vier Wohneinheiten, eine Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 300 m<sup>2</sup> und eine Nettoraumfläche von 300 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus.

- Firsthöhe: Wohnhaus VII 26,00 m DHHN 92; Wohnhaus VIII 26,40 m DHHN 92; Wohnhaus IX 26,80 m DHHN 92; Wohnhaus X 27,20 m DHHN 92
- Satteldach mit Dachneigungen bis 25°; Dachendeckung mit Stiefelzprofil
- Fassade als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries)
- 32 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 (Berechnung: 16 Wohneinheiten x 2 Stellplätze = 32 Stellplätze)

**WA 1 / BF 5 - Neubau von 2 Wohnhäusern III, IV (Typ III)**  
(siehe Anlage 2: Blatt Nr. EP-H3-1)

Die Mietwohnhäuser Typ III (Wohnhäuser III, IV) umfassen verteilt auf drei Vollgeschosse jeweils neun Wohneinheiten; eine Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 1.100 m<sup>2</sup> und eine Nettoraumfläche von 850 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus. Von den insgesamt 18 Wohneinheiten werden vier als Sozialwohnungen (Wohnhäuser III und IV - je 1 Wohnung im 1. OG und je 1 Wohnung im Staffageschoss) errichtet und vermietet.

- Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage: Wohnhaus III 30,30 m DHHN 92; Wohnhaus IV 30,30 m DHHN 92
- Flachdach mit Dachneigungen bis 5°; Photovoltaik-auf-Dachanlage, Kiesschüttung, Blechabdeckung auf umlaufender Attika
- Fassade als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries)
- 36 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 (Berechnung: 18 Wohneinheiten x 2 Stellplätze = 36 Stellplätze)

**WA 1 / BF 6 - Neubau von 2 Wohnhäusern I, II (Typ IV)**  
(siehe Anlage 2: Blatt Nr. EP-H4-1)

Die Mietwohnhäuser Typ IV (Wohnhäuser I, II) umfassen verteilt auf vier Vollgeschosse jeweils 13 Wohneinheiten; eine Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 1.500 m<sup>2</sup> und eine Nettoraumfläche von 1.100 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus. Von den insgesamt 26 Wohneinheiten werden sechs als Sozialwohnungen (Wohnhäuser I und II - je 1 Wohnung im 1. OG und je 2 Wohnung im 2.OG) errichtet und vermietet.

- Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage: Wohnhaus I 31,40 m DHHN 92; Wohnhaus II 31,40 m DHHN 92
- Flachdach mit Dachneigungen bis 5°; Photovoltaik-auf-Dachanlage, Kiesschüttung, Blechabdeckung auf umlaufender Attika
- Fassade als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries)
- 52 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 (Berechnung: 26 Wohneinheiten x 2 Stellplätze = 52 Stellplätze)

**WA 2 / BF 2 - Neubau Seniorenresidenz**  
(siehe Anlage 2: Blatt Nr. EP-S-1.2; EP-S-2.2; EP-S-3.2; EP-S-4.1; EP-S-5.2)

- Die Seniorenresidenz besteht aus zwei sich zueinander orientierten L-förmigen Baukörpern mit Flachdach mit Dachneigungen bis 5° als oberem Abschluss sowie einen sich daraus bildenden rechteckigen offenen Innenbereich mit Atrium.
- Sie umfasst 43 Wohneinheiten als Altenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen für die Mieter sowie Räume für den Betrieb des Gebäudes verteilt auf drei Vollgeschosse.
- Bruttogrundfläche 4.300 m<sup>2</sup>
- Nettoraumfläche von 3.500 m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage 27,00 m DHHN 92
- Flachdach mit Dachneigungen bis 5°, Photovoltaik-auf-Dachanlage, Kiesschüttung, Blechabdeckung auf umlaufender Attika
- Fassade als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries)
- 9 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006
- (Berechnung: 1 Stellplatz je 5 Altenwohnungen : 43 Altenwohnungen : 5 = 8,6 Stellplätze = 9 Stellplätze)

**WA 2 / BF 1 - Neubau Gesundheitszentrum**  
(siehe Anlage 2: Blatt Nr. EP-GZ-1.3; EP-GZ-2; EP-GZ-3.2)

- Das Gesundheitszentrum soll im Erdgeschoss eine zentrale Rezeption mit Cafeteria, eine Apotheke und ein medizinischen Coworking Space beinhalten. Das erste Obergeschoss umfasst die Ansiedlung eines Diagnostikzentrums / Facharztprechstundenbereich mit angeschlossenen medizinischen Labor zur Nutzung für z.B. alle Bereiche des Gesundheitszentrums, Liegenschaftsverwaltung/Management. Im zweiten und dritten Obergeschoss sind insgesamt vier Arztpraxen (Allgemein Medizin, Innere Medizin, Chirurgie, Orthopädie) und einem ambulanten Therapiebereich geplant.
- Bruttogrundfläche 1.700 m<sup>2</sup>
- Nettoraumfläche 1.425 m<sup>2</sup>; Nutzfläche 1000 m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage 32,10 m DHHN 92
- Flachdach mit Dachneigungen bis 5°, Bitumendachbahn, Blechabdeckung auf umlaufender Attika
- Fassade als Vorhangsfassade mit großformatigen Fassadenplatten
- 34 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 Berechnung: 1 Stellplatz je 30m<sup>2</sup> Nutzfläche: 1000m<sup>2</sup> : 30 = 33,33 = 34 Stellplätze

**Innere Erschließung**

- funktionsfähige Anpassung der Zuwegungen (innere Erschließungsstraßen und Gehwege) an den Setheweg
- Innere Erschließungsstraßen mit einer Mindestbreite von 6,0 m zuzüglich Bankett. Herstellung erfolgt als Mischverkehrsfläche in Betonsteinpflasterbauweise
- für die inneren Erschließungsstraßen wird gemäß Tabelle 2 der RStO 12 die Belastungsklasse (Bk) 0,3 zugeordnet (Mindestdicke des frostsicherer Unterbaus für Bk 0,3 und einer Frostempfindlichkeitsklasse 3 entspricht 50 cm)
- Die Gehwege werden in Betonsteinpflasterbauweise hergestellt.
- Niederschlagswasser wird über Entwässerungsrinnen mit einer Mindestlängsneigung von 0,50 % gefasst und über Straßenabläufe und Rohrleitungen in neu herzustellende, ausreichend leistungsfähige Versickerungseinrichtungen (Füllkörperriolen) abgeführt
- als Straßenbeleuchtung sind Mastaufsatzleuchten, Modell nach den Vorgaben der Gemeinde zu verwenden
- die innere Erschließung ist im Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf dargestellt

**Rohrspezifikationen für die einzelnen Medientransporte:**

- Fernwärmeleitung: 2x Kunststoffmantelrohr mit verstärkter Isolierung DN 25-65 (Außendurchmesser 110-160 mm)
- Trinkwasserleitung PE 100, SDR 11 (16bar) DN 25-DN80
- Regenwasserleitung PVC-U, SN4-SN10, DN 150-300
- Abwasserleitung (Freigefälle) PVC-U, SN4-SN10, DN 100-200
- Abwasserleitung Druckrohr PE 100, SDR 17 (10bar) DN 50-DN 80

**Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R<sub>w, res</sub>) gemäß DIN 4109:2018-01 von 30 dB aufweisen.

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 "1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**  
Stand: August 2020