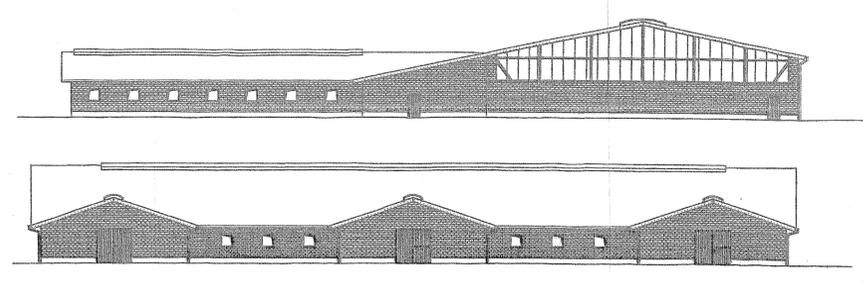


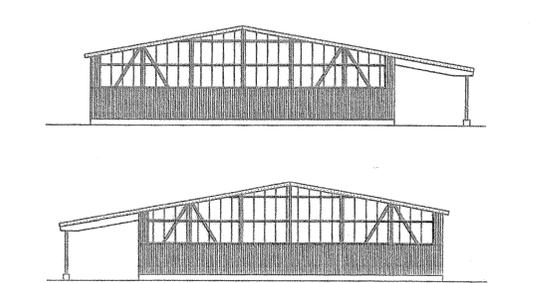
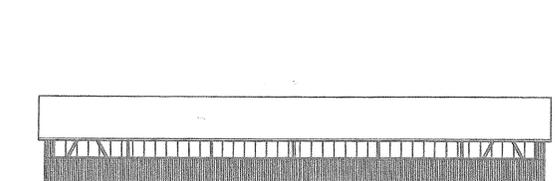
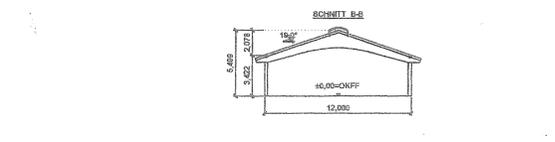
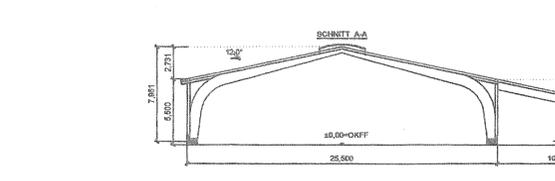
Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes sind folgende Gebäude bzw. bauliche Maßnahmen zulässig:
1.1 Bauliche Maßnahme 1 - 15
- 15 Gebäude des Gebäudetyps 1 mit jeweils 2 Ferienwohnungen pro Gebäudetyp, je Ferienwohnung = 4 Betten
- 13 Doppelcarports mit abgeteilten Abstellräumen
- 4 Einzelcarports mit abgeteilten Abstellräumen
1.2 Bauliche Maßnahme 16 - 24
- 9 Gebäude des Gebäudetyps 2 mit jeweils 1 Ferienwohnung pro Gebäudetyp, je Ferienwohnung = 4 Betten
- 9 Einzelcarports mit abgeteilten Abstellräumen
1.3 Bauliche Maßnahme 25
- 1 Gebäude des Gebäudetyps 1 mit 2 Dauerwohnungen (jeweils eine für den Betriebsleiter und eine für 1 Angestellten des Reiterhofes)
- 1 Doppelcarport mit abgeteilten Abstellräumen
1.4 Bauliche Maßnahme 26
- 1 Gebäude für eine Reitanlage mit den dazugehörige Haupt- und Nebenfunktionen wie Reithalle, Pferdeboxen für 42 Pferde, Sitz, Aufenthaltsraum, Sattelkammern, Raum für Geschirre, Büro, Solarium, Waschplätze, WC's, Dusche, Waschküche, Funktionsgang und einem Restaurant-/Hotelanbau mit Gaststätte für 30 Sitzplätze und Küche als Kopfbauwerk der Reitanlage, WC's, Personalraum, Sauna- und Fitnessbereich, 8 Doppelzimmer (jeweils mit 16 Betten) mit Sanitärbereich, Büro, Heizung, Abstellraum und 1 Wohnung für den Betriebsinhaber
1.5 Bauliche Maßnahme 27
- 1 Lagerhalle als Stroh- und Bergeraum von Futter, Stroheinreue und zur Unterstellung von Maschinen und Gerätschaften
1.6 Bauliche Maßnahme 28
- 1 Trainingsplatz mit Longierzirkel
1.7 Bauliche Maßnahme 29 und 30
- je 1 Abreizeplatz
1.8 Bauliche Maßnahme 31
- 1 Turnplatz (Ø 100 m Fläche)
1.9 Bauliche Maßnahme 32
- 1 Kinderspielfeld (350 m Fläche)
1.10 Bauliche Maßnahme 33
- 1 Kleintier- und Streichelgehege (550 m Fläche) für die Haltung Hasen, Meerschweinchen, Ziegen, Schafe und Hängebauschweine
1.11 Die zulässigen Doppelcarports können durch das längsseitige Anleihenraum zwei Einzelcarports realisiert werden.
1.12 Zulässig sind weiterhin 62 Stellplätze (davon 4 Stellplätze für Behinderte) und 9 Stk öffentliche Parkplätze für PKW, 2 Stk Holzbohlen für den Fußgängerverkehr, 1 Stk Transformatorstation auf der festgesetzten Fläche und 3 Stk Erdwälle nach Regelprofil und Planzeichnung.
- Gestaltung der baulichen Anlagen:
2.1 Gebäude Typen 1 und 2
- Dachform: Satteldach mit 45° Dachneigung
- Dachhaut: Betondecksteine, Farbe rot bis rotbraun
- Außenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung aus ziegelroten VMZ
- Fenster und Aussentüren: Farbe weiß
2.2 Carports:
- Dachform: Flachdach
- Außenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung aus ziegelroten VMZ
2.3 Gebäude für Reitanlage:
- Hotelanbau
- Dachform: Hauptanbau: Satteldach mit 45° Dachneigung
- Zwischenanbau: Flachdach
- Dachhaut: Betondecksteine, Farbe naturrot
- Außenwände: Glatputz mit hellem Farbanstrich
- Fenster und Aussentüren: Farbe: weiß
- Reithalle
- Dachform: Flaches Satteldach mit 12° Dachneigung (10,5° Dachneigung bei den 3 Boxenstellungen)
- Dachhaut: Eternitplatten, Farbe naturrot
- Außenwände: Verblendenmauerwerk mit roten bis rotbraunen VMZ
- Fenster, Türen und Tore: Farbe: mittelgrün
2.4 Gebäude der Lagerhalle für Stroh und Bergeraum
- Dachform: Flaches Satteldach mit 10,5° Dachneigung
- Dachhaut: Eternitplatten, Farbe naturrot
- Außenwände: Verblendenmauerwerk mit roten bis rotbraunen VMZ
- Fenster, Türen und Tore: Farbe: mittelgrün
- Schallschutzmaßnahmen:
Die Nordost-Fassade schutzbedürftiger Räume des direkt an der Straße gelegenen Gebäudes Nr. 11 ist mit einem resultierenden bewerteten Schallmaß von $R_{w,e} = 30$ dB zu errichten.
- Schutz vor Überflutungen:
Bei der Errichtung der Gebäude Nr. 1 - 25 kommt eine wasserbeständige Bauweise mit Baustoffen auf Kalkbasis zur Anwendung. Die Bodenplatte und die Wände werden als weiße Wärme aus wasserundurchlässigem Beton errichtet. Das beachtliche Fachwerk der Ferienhäuser wird vor die weiße Wärme vorgebaut. Das zu bebauende Gelände hat eine Höhe von 0,70 m angediehen so dass mit der jetzigen Höhe von 0,20 m HN ein Hochwasserschutz von 0,90 m HN entsteht.
Die Schutzvorrichtungen für Fenster und Türen werden bis zu einer Höhe von 2,20 m HN gewährleistet ist. Die Zuleitungen (Gas, Wasser, Strom, Fernmeldetechnik) werden wasserundurchlässig abgedichtet.
Um bei Hochwasser den Wassereintritt aus den Sanitäranlagen zu vermeiden, werden in den Gebäuden Rücklaufklappen installiert.
Die Fenster und Türen bestehen aus Kunststoff und werden im Hochwasserfall mit wasserdichten Platten abgedichtet, die in den jeweiligen Hauswirtschaftsräumen gelagert werden, um bei Bedarf eine reibungslose und schnelle Montage Das gesamte Erdgeschoss wird gefliest.
Zur zusätzlichen Sicherung werden Stromversorgungsstellen, Anschlusskasten Fernmeldetechnik, sowie die Heizungsanlagen in das Obergeschoss verlegt. Das Erdgeschoss kann separat abgedichtet werden.
Der Hochwasserschutz wird auch bei Nichtbelegung gewährleistet, da die Betreuung aller Häuser dem Reiterhof obliegt. Vertikalenregen bei Hochwasser und die Schutzmaßnahmen werden in den Häusern ausgelegt.
Der Kopfbau des Gebäudes Nr. 26 wird wie vor genannt gebaut.
- Höhenlage der Erdgeschosfußböden:
Die OK Erdgeschosfußböden entsprechen nachfolgenden Höhen des örtlich festgesetzte Höhenystem.
5.1 Gebäude 1 bis 25 = 0,90 m HN
5.2 Gebäude 26 - Kopfbau = 0,90 m HN
Gebäude 26 - außer Kopfbau - und 27 = 0,50 m HN
5.2 Carports = 0,60 m HN
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Für die Anlage der freiwachsenden Feldhecken sind die folgenden Gehölzarten zu gleichen Anteilen gemischt in fünf Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen. Innerhalb der Reihe sind die Gehölze mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Bäume als Überhälter sind ausschließlich in der mittleren Reihe an den gekennzeichneten Stellen zu pflanzen. Für die Pflanzung der Überhälter sind in dem Plan angegebenen Arten zu verwenden. Die den Gehölzarten vorangestellten Angaben entsprechen dem prozentualen Anteil an der Gesamtzahl.
Es sind folgende Gehölzarten für die Feldhecken zu verwenden:
10 % *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel),
10 % *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn),
5 % *Euonymus europaeus* (Flechteuchel),
5 % *Prunus pedus* (Trauben-Kirsche),
17 % *Prunus spinosa* (Schlehe),
5 % *Prunus pissystris* (Wick-Birne),
5 % *Rhamnus frangula* (Gemeiner Faulbaum),
16 % *Rosa canina* (Hunds-Rose),
5 % *Rubus fruticosus* (Brombeere),
5 % *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder),
5 % *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).
Die folgenden Weidenarten sind je Art mit einem Anteil von maximal 1 % an der Gesamtanzahl der Gehölze in die Feldhecken zu pflanzen.
Salix caprea (Gal-Weide),
Salix cinerea (Grau-Weide),
Salix fragilis (Knack-/Bruch-Weide).
Für die auf dem Gelände des Reiterhofes zu pflanzenden Hecken aus Ziersträuchern sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) keine Nadelgehölze zu verwenden.
Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen.
Einzelbäume und Baumgruppen außerhalb der Hecken:

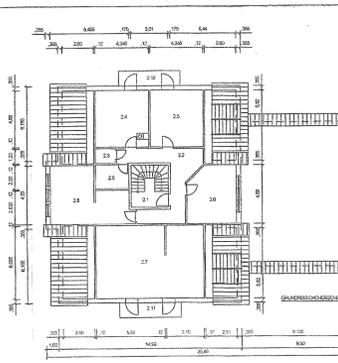
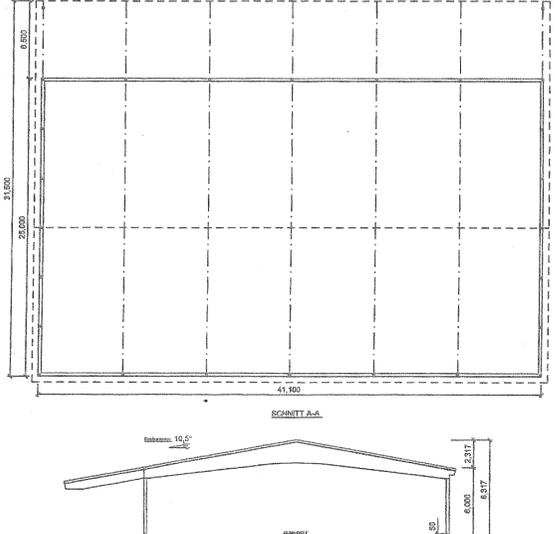
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/ Drehballierung, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, bei Obstbäumen 10 - 12 cm Stammumfang.
Bäume (Überhälter) in den Hecken.
Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, $\approx 150 - 175$ cm Höhe.
Stäucher in den freiwachsenden Feldhecken:
verpflanzt, ohne Ballen, $\approx 60 - 100$ cm Höhe.
Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unverriegelten Wurzelraum von mindestens 12 m² aufweisen.
An den nach Norden und Westen gerichteten Außenwänden der Reithalle, des Mehrzweckgebäudes, des nördlichen Stallgebäudes und des Bergerumes ist im Bereich vorhandener Grünstreifen je 5 m angelegener Wandlänge ein Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*) anzupflanzen.
Für die neugepflanzten Gehölze ist eine Entwicklungspflege inklusive bedarfsgerechter Bewässerung für mindestens 3 Jahre sicherzustellen.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
Die Pflanzqualität der verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.
- Weitere Festlegungen des Grünordnungsplanes
Zum Schutz vor Amphibien, die in dem zu verfüllenden Grabenstock vorhanden sein könnten, ist die Verfüllung des Grabens nur zwischen Juli und September eines Jahres vorzunehmen. Das betreffende Grabenteilstück ist heranzupumpen und die sich darin aufhaltenden Amphibien sind per Hand aufzusammeln und in den erhalten bleibenden Graben umzusetzen.
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen nördlich angrenzend eine 10 m breite freiwachsende Feldhecke aus Sträuchern und Bäumen mit einer Fläche von 3 150 m² zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen werden auf folgender Fläche realisiert: Gemarkung Sundsche Wiese, Flur 2, Flurstück 35. Für die genaue Gestaltung und die zu verwendenden Arten sind die textlichen Festsetzungen des B - Planes zur Feldhecke innerhalb des Vorhabengebietes maßgebend. Die Standorte der Überhälter sind dem Plan der „Grünordnung“ des GOP zu entnehmen.
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind weiterhin fünf naturnahe Kleingewässer mit einer Größe der Wasseroberfläche von insgesamt 12.800 m², ein naturnahes Kleingewässer mit einer Größe von 2.000 m² und ein naturnahes nährstoffarmes Flachgewässer mit einer Wasseroberfläche von 12.000 m² anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten.
Die Anlage erfolgt auf folgenden Flächen:
- Gemarkung Sundsche Wiese, Flur 2, Flurstücke 36/3 und 42/11 (Flachgewässer),
- Gemarkung Prerow, Flur 5, Flurstücke 216, 217, 218, 228 und 229 (5 Kleingewässer),
- Gemarkung Prerow, Flur 5, Flurstück 414 (1 Kleingewässer).
- Die genaue Lage der geplanten Kleingewässer ist den Ausschnitten aus dem topographischen Karten (M 1 : 10 000) im Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die Darstellung der großen Gestaltung der Wasseroberflächen ist ebenfalls in den entsprechenden Karten zu finden.
Bei der Anlage der Kleingewässer sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- langgezogene und vielgestaltige Uferendlinie (Buchten, Halbinseln, Wechsel von Flach- und Steilufern), mittlere Wassertiefe 0,8 m, tiefe Stelle mindestens 1,2 m, flache Ufer/ umfangreiche Flachwasserbereiche, Abtransport des anfließenden Bodens, keine Bepflanzung (auch nicht der Ufer), kein Besatz mit Fliesen, Errichtung eines Weidezaunes, Errichtung eines Pufferstreifens mit ganzjähriger Vegetationsbedeckung in einer Breite von 7 m landseitig von der Böschungsoberkante, in dem keine Düngemittel und keine Pflanzenbehandlungsmittel ausgebracht werden.
Bei der Anlage des nährstoffarmen Flachgewässers sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- langgezogene und vielgestaltige Uferendlinie (Buchten, Halbinseln), mittlere Wassertiefe 0,5 m, tiefe Stelle mindestens 1,2 m, flache Ufer, Herstellung einer Insel gemäß der zeichnerischen Darstellung im Anhang des GOP, Abtransport des anfließenden Bodens, keine Bepflanzung (auch nicht der Ufer), kein Besatz mit Fliesen, Errichtung eines Weidezaunes, Errichtung eines Pufferstreifens mit ganzjähriger Vegetationsbedeckung in einer Breite von 7 m landseitig von der Böschungsoberkante, in dem keine Düngemittel und keine Pflanzenbehandlungsmittel ausgebracht werden.
- Zur rechtlichen Sicherstellung der Realisierung der außerhalb des Geltungsbereiches zu realisierenden Baum- und Strauchpflanzungen, der extensiven Wiese und der Kleingewässer und deren dauerhaften Erhaltung erfolgt der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch und die Aufnahme in den Durchführungsvertrag.
- Erreichliche Erschließung:
- Verkehrsführung
Die Lage der inneren Erschließungsstraßen sichern, dass die Gebäude fahrttechnisch und fußläufig erreicht werden können.
- Erschließungsstraßen
Die 3,50 m breite, mit Betonpflaster befestigte Fahrbahn der Planstraße A sichert unter Nutzung eines 50 cm breiten, beidseitig angeordneten und überfahrbaren Bankettes Begegnungsfälle in langsamer Fahrweise. Die Fahrbahn erhält ein Quergefälle von 2,5% und wird mit Tiefborden eingefasst. Die Grundstückszufahrten werden gepflastert.
Die Einfahrt zum Reiterhof und befestigten Flächen des Linienbereiches (bis an das Hotel/Restaurant heranführend) und die Fahrgasse der Stell- und Parkplätze wird aus Betonpflaster und einem Gefälle von 2,5% ausgeführt. Die Stell- und Parkplätze sind mit Rasengitterplatten befestigt und werden zu Nebenflächen mit Hochborden abgegrenzt. Punktförmig werden Zufälle zu Sickerkanälen angeordnet.
- Fahrwegverkehrsunfähige Bereiche des Reiterhofes
An das Betonpflaster des Hotel/Restaurants anschließend werden die technologischen Fahrbereiche-Fahrbahnen der ausgewiesenen Breiten in Fahrbetonplatten mit einem Gefälle von 2,5% ausgeführt.
- Fußwege
Die Fußwege werden als wassergebundene Decke der ausgewiesenen Breite hergestellt. Zur Überquerung des Grabens werden 2 Fußgängerbrücken aus Holz als Einfeldbrücken mit einer Spannweite von 5,0 m geplant.
- Statische Erschließung:
- Trinkwasserversorgung
Haupttrinkwasserleitung DN 80 PEHD in der Planstraße A und zum Reiterhof abzweigende Leitung DN 32 PEHD, Anschlusspunkt an Wasserversorgungsleitung an vord. Leitung in der Straße nach Müggenberg, Hausanschluss werden in DN 32 PEHD ausgeführt, am Leitungsende ein Spülhydrant
- Löschwasserversorgung
Feuerlöscheinheit nach gesetzlicher Vorschrift und Planzeichnung
Straßenbeleuchtung
Anordnung von 25 Stk Mastleuchten mit entsprechend den Vorschriften mit straßenbegleitend verlegten Kabeln, Leuchten himmelwärts und in Richtung Offen- und Waldlandschaft des Nationalparks abgedeckt installiert
Leitungsführungen straßenbegleitend innerhalb der Leitungstrasse aller Medien, Anschlusspunkt und Kabelquerschnitte entsprechend konkreter Planung der Deutschen Telekom AG
- Versorgung mit Gas
Leitungsführung und -querschnitt innerh. der Leitungstrasse aller Medien mit Anschluss in der Straße nach Müggenberg nach Planung des Gasversorgers
- Versorgung mit Elektroenergie
Erweiterung der Stromverteilungsanlage durch die Errichtung einer Trafostation mit Standort nach Planzeichnung, Leitungsführungen straßenbegleitend innerhalb der Leitungstrasse aller Medien entsprechend konkreter Planung der E.ON ENERGIE NORD AG
- Schmutzwasserversorgung
Verlegung eines Schmutzwasserfallrohrkanals DN 200 PVC in der Planstraße A, Herstellung der Hausanschlüsse in der NW DN 150 PVC, Anschluss des Schmutzwasserkanals an ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk DN 1500 an, das das Abwasser über eine Druckrohrleitung PEHD DN 80 transportiert, Anschluss der Abwasserdruckrohrleitung an vorhandene Druckrohrleitung in der Straße nach Müggenberg, abwasserseitig, Erschließung des Hotel- und Stallbereiches und des Doppelwohnhauses über Druckrohrleitung (Kleinpumpwerk mit Anschluss an die Druckrohrleitung PEHD DN 5)
- Oberflächenentwässerung
Oberflächenentwässerung der Planstraße A über eine Mulden-Rigolenversickerung, Sickerstränge DN 150 erhalten Anschlüsse an die Vorflut, Entwässerung der Park- und Stellplätze, der Frei- und Fahrfächenflächen und der Dachflächen der Gebäude über Entwässerungsmulden mit Anschluss an Vorflutgraben zur Ableitung des Oberflächenwassers



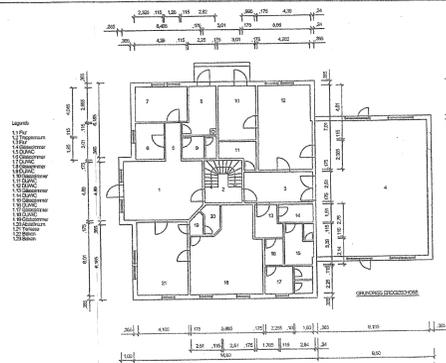
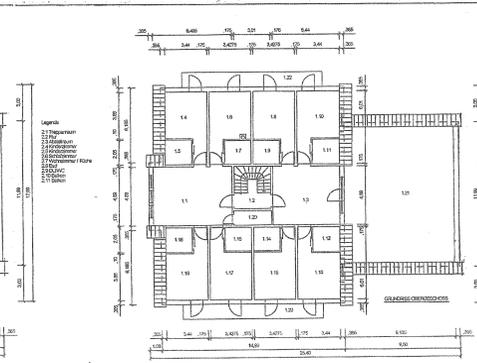
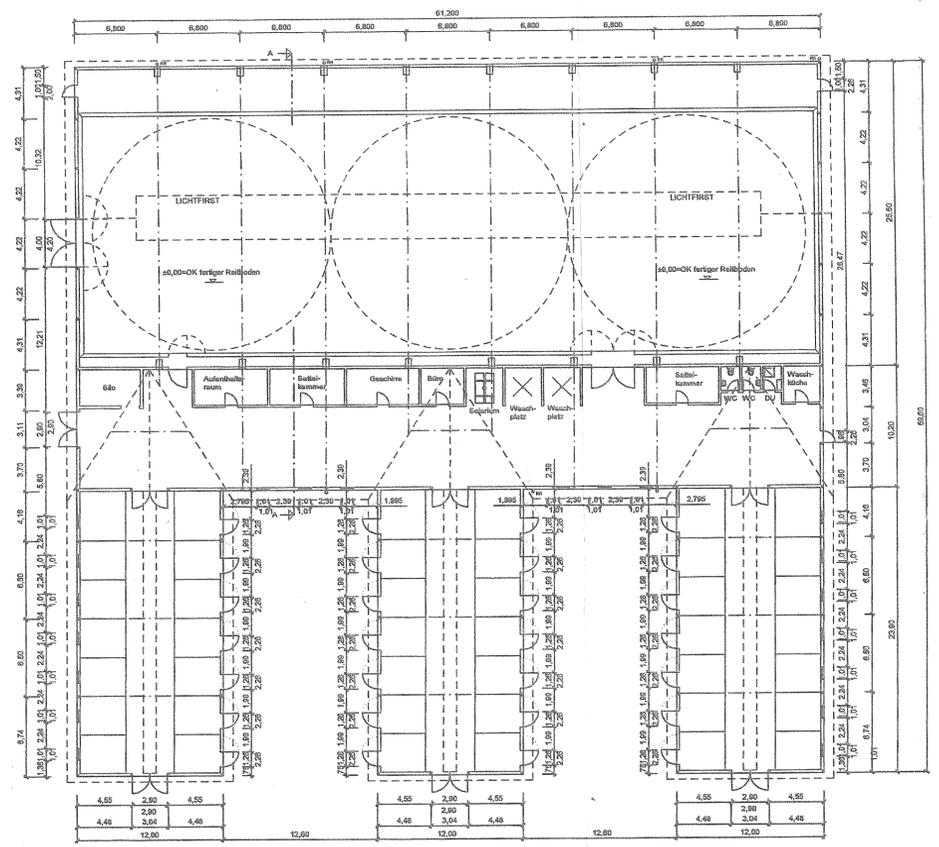
Gebäude der Reitanlage ohne Kopfbauwerk



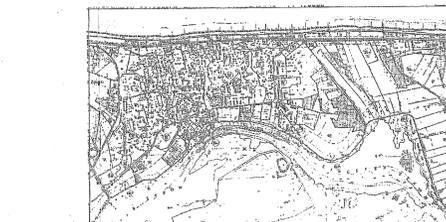
Lagerhalle und Bergeraum



Kopfbauwerk des Gebäude der Reitanlage



Übersichtsplan Maßstab 1 : 15 000



A. Kuhn
Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der
Gemeinde Seehelbad Zingst
Vorhaben: Reiterhof Müggenberg
Investor und Vorhaben-träger: Ferienpark Müggenberg GmbH & Co. KG
Grosse Bleichen 34, 20 354 Hamburg
Gemarkung: Sundsche Wiese, Flur 2
Seehelbad Zingst, den **08.02.2005**