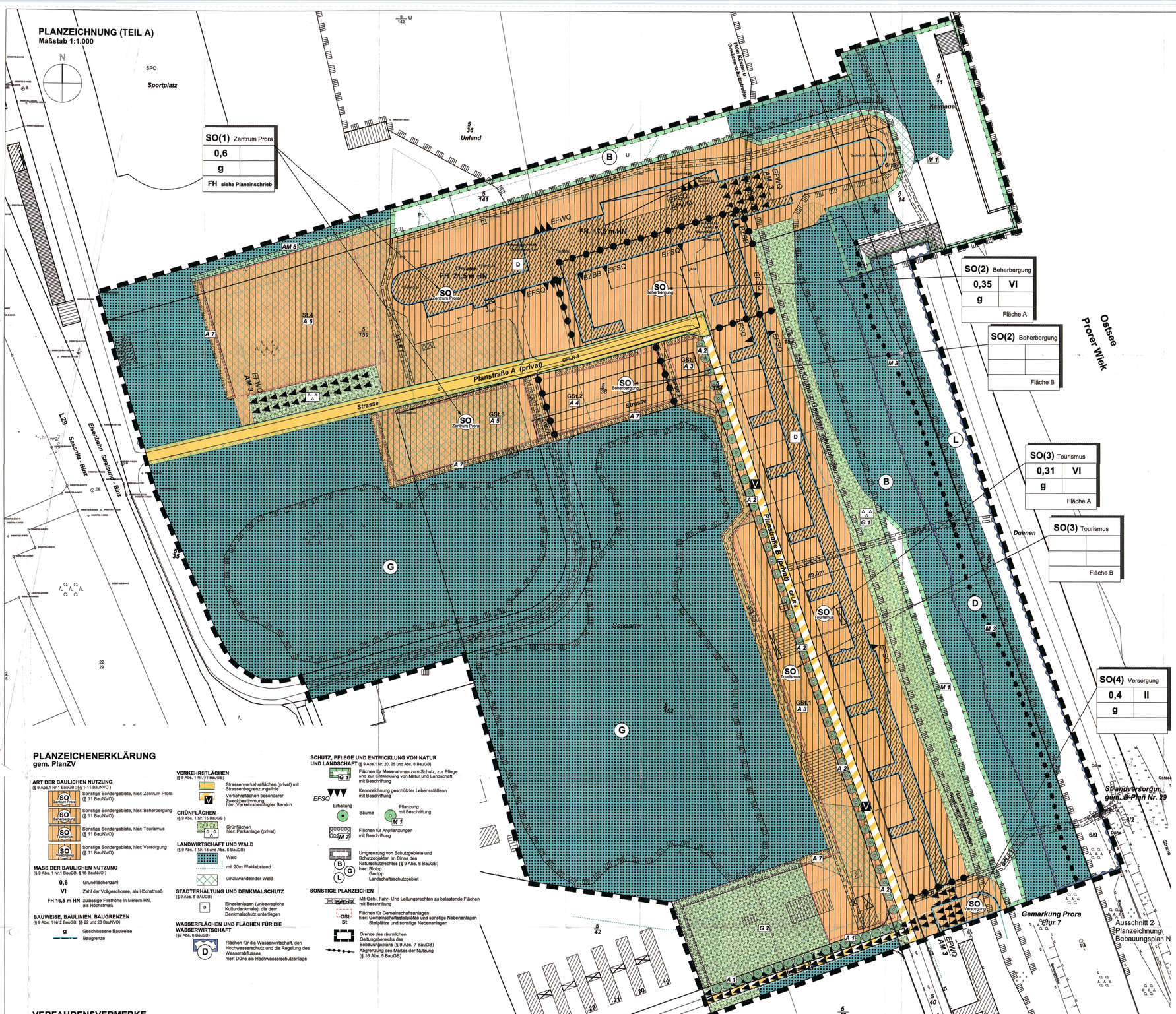

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 14 "Kultur in Prora".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Kultur in Prora", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 **SO (1)** *Zentrum Prora* (§11 BauNVO)
Das **SO (1)** *Zentrum Prora* dient der Ansiedlung von Einrichtungen für Kultur, Veranstaltung und zur Freizeitgestaltung sowie ergänzender Nutzungen zur Versorgung der Besucher. Zulässig sind:
- Ausstellungsflächen mit dazugehörigen Werkstätten und sonstigen Nebenflächen,
- Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden,
- Pkw- und Bus-Parkplätze.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen.
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.2 **SO (2)** *Beherbergung* (§11 BauNVO)
Das **SO (2)** *Beherbergung* dient der Ansiedlung von Betrieben der Hotellerie einschließlich der dazugehörenden Anlagen zur Betreuung der Gäste.
Zulässig sind:
- Betriebe der Hotellerie, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für die kulturelle und gesundheitliche Versorgung und für die sportliche Betätigung der Gäste.
- Stellplätze für den durch die in SO (2) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in Betrieben des SO (2) tätig sind.

1.3 **SO (3)** *Tourismus* (§11 BauNVO)
Das **SO (3)** *Tourismus* dient der Beherbergung sowie ergänzend dem Wohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:
- Boardinghäuser mit Ferienwohnungen und Wohnungen,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen/Wohnungen,
- sonstige nicht störende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.
- Stellplätze für den durch die in SO (3) und SO (4) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Kultur, Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

1.4 **SO (4)** *Versorgung* (§11 BauNVO)
Das **SO (4)** *Versorgung* dient der Versorgung der angrenzenden Gebiete sowie der Strandnutzer.
Zulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäranlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)
Im **SO (2)** *Beherbergung* kann die zulässige Grundfläche mit von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Im **SO (2)** *Beherbergung -Fläche B* sowie **SO (3)** *Tourismus -Fläche B* gilt unter Einbeziehung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8.
2.2 Überschreitung Firsthöhe
Die festgesetzte Firsthöhe darf mit technisch bedingten Gebäudeteilen (Kaminen, Aufzugsüberfahrten) sowie mit aufgesetzten Oberlichtern in den **SO (2)** *Beherbergung* **SO (3)** *Tourismus* und **SO (4)** *Versorgung* um bis zu 1,5 m, im **SO (1)** *Zentrum Prora* um bis zu 3,0m überschritten werden.
2.3 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
In **SO (3)** *Tourismus* ist je vollendete 50qm Grundstücksfläche des **SO (3)** *Tourismus -Fläche A* eine Wohneinheit zulässig.

3.0 Baulinien / Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO)
3.1 In den Baugebieten kann ausnahmsweise ein Überschreiten von Baugrenzen mit Balkonen und verglasten Loggien um maximal 2,0m zugelassen werden.
3.2 Im **SO (2)** *Beherbergung*, Fläche A sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterirdische Gebäude / Gebäudeteile zulässig, deren Oberkante höchstens 4,0 m HN betragen darf.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
4.1) Stellplätze und Garagen (§12 Abs. 6 BauNVO)
Im **SO (1)** *Zentrum Prora* sind Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten- und Busparkplätzen ausschließlich in den ausgewiesenen Stellplatzflächen GSt. 3 und St. 4 zulässig.
Im **SO (2)** *Beherbergung* sind Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen sowie Kurzzeitparkplätze für Ankunft / Abfahrt ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in Fläche A zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen GSt. 2 zulässig.
Im **SO (3)** *Tourismus* sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in Fläche A zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen GSt. 1 zulässig.
Im **SO (4)** *Versorgung* sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen GSt. 1 im **SO (1)** *Tourismus* zulässig.
4.2 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude sind im **SO (1)** *Zentrum Prora*, **SO (2)** *Beherbergung* Fläche A, **SO (3)** *Tourismus* Fläche A sowie **SO (4)** *Versorgung* außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. Nr.25a BauGB)
a) Gestaltung der privaten Grünfläche östlich SO (1) (**G 1**)
Bei der Gestaltung der Grünflächen sind Pflanzungen mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.
Auf der Grünfläche ist die Anlage von Aufenthaltsbereichen und von Spiel- und Bewegungsangeboten zulässig. Dabei sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
Der Zugang von den Flächen in die angrenzenden Wald- / Biotopbereiche ist durch einen Zaun zu unterbinden.
b) Private Grünfläche an der Poststraße (**G 2**)
Die Grünfläche ist durch die Pflanzung von mindestens 9 großkronigen Laubbäumen zu strukturieren und zu der westlich angrenzenden Bebauung durch die Pflanzung einer mindestens 5 Meter breiten Laubgehölzpflanzung abzugrenzen. Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Nicht bepflanzte Flächen sind der freien Besiedlung durch die im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen. Zusätzliche Flächenbefestigungen sind nicht zulässig. Die private Grünfläche kann im Bederfatall temporär als Überlaufparkplatz genutzt werden.
5.2 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
a) Baumreihe entlang der Poststraße (**A 1**)
Auf der Grünfläche sind entlang der Poststraße insgesamt mindestens 18 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger und mit gras-, staauden- oder strauchbewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
b) Baumreihe entlang Planstraße B (**A 2**)
Entlang Planstraße B (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) sind insgesamt mindestens 43 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger und mit gras-, staauden- oder strauchbewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
c) Bepflanzung von Stellplatzflächen (**A 3-6**)
Stellplatzflächen sind gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.
Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, staauden- oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 12qm Größe und einer Mindestbreite von 2m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrschutz zu versehen. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.
- GSt. 1 (**A 3**)
Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 1 sind insgesamt mindestens 50 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- GSt. 2 (**A 4**)
Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 2 sind insgesamt mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- GSt. 3 (**A 5**)
Auf der Stellplatzfläche St. 3 sind insgesamt mindestens 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- St. 4 (**A 6**)
Auf der Stellplatzfläche St. 4 sind insgesamt mindestens 40 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
d) Heckenpflanzung (**A 7**)
In den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind freiwachsende, mehrreihige Laubgehölzhecken anzupflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.
5.3 Maßnahmen zum Schutz (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
a) Dünenbereich / Kaimauer (**M 1**)
Die vorhandene Küstendüne ist in ihrem Bestand zu sichern. Die Sanierung der Kaimauer und der Treppenanlage ist zulässig.
Die dargestellten Wegerechte sind die einzigen zulässigen Wegverbindungen. Die Nutzung und Erstetehung weiterer Wegverbindungen ist durch besonderenkende Maßnahmen zu unterbinden. Die Flächen der Gehrechte dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Dafür können Schotterrasen, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
b) Sicherung von Weiträumen (**M 2**)
Alle an Verkehrs- oder Stellplatzflächen sowie an mit Fahrzeugen belegten Flächen angrenzende Waldbestände sind dauerhaft gegen Betreten und Befahren zu sichern.
c) Lenkungsmaßnahme im Küstenbereich (**M 3**)
In dem östlich des Blocks III Küstenbereich / Wald ist die Anlage einer die Besucher lenkende Wegestruktur durch den Wald zulässig. Dies hat in Form einer aufgeständerten Stegkonstruktion zu erfolgen, die eine beidseitige Brüstung erhält. Der Steg verläuft unter Aufnahme der Tasse des Trampelpfades parallel zum Strand. Unter Anbindung des vorhandenen Gebäudedurchgange im Block III sowie der beiden vorhandenen Strandzugänge im Norden über die Treppenanlage sowie im Süden an der Grenze des Plangebiets erfolgen insgesamt drei Querverbindungen zwischen dem Block III und dem Strand. Weitere Strandabgänge vom Steg sind nicht zulässig. Der exakte Verlauf des Steges ist in Abhängigkeit von der Topografie und dem Baumbestand in der Örtlichkeit festzulegen.
d) Regenwasserversickerung
Auf den als Sondergebieten ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsgeschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.
Parkplatzflächen sowie Wegeflächen innerhalb der Baugebiete sind mit Ausnahme der Fahrspuren wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
5.4 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB I.V.m. § 44 BNatSchG)
Zum Schutz der Im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten sind folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen:
a) Erhalt von Fledermausquartieren innerhalb von Gebäuden (**EFSQ**), (**EFWQ**)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fledermausquartiere sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu sichern. In diesen Gebäudebereichen ist die Veränderung der Gebäude bzw. der Gebäudenutzung nur unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zulässig.
Für die in der Planzeichnung mit EFSQ gekennzeichneten Gebäudebereiche gelten die unter Teil B Text Nr. 5.4b) (FFSQ) getroffenen Festsetzungen.
Für die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten Gebäudebereiche gelten die unter Teil B Text Nr. 5.4c) (FFWQ) getroffenen Festsetzungen.
b) Vermeidung der Störung von Fledermäusen Im Sommerquartier In Fassadenspalten (**FFSQ**)
Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen Im Sommerquartier In Fassadenspalten erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte April bis Mitte August. Während dieser Zeit sind in den mit FFSQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.
c) Vermeidung der Störung von Fledermäusen Im Winterquartier In Fassadenspalten (**FFWQ**)
Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen Im Winterquartier in Fassadenspalten erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte Oktober bis Mitte April. Während dieser Zeit sind in den mit FFWQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.
d) Schaffung von Winterquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (**AM 1**)
An den Süd- und Westfassaden des Gebäudes sind insgesamt 40 neue Winterquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in verschiedenen Höhen Einbau-Winterquartiere in Gruppen von 2 bis 10 nebeneinander liegenden Einbauklästen unterhalb des Daches einzubauen. Über den vorgegebenen Einflugschlitzen ist ein zusätzlicher Vorsprung von 4 bis 8cm anzubringen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
e) Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (**AM 2**)
An den Fassaden des Gebäudes sind insgesamt 60 neue Sommerquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in einer Fassadenhöhe ab 4m in verschiedenen Höhen Gruppen von jeweils 4 bis 6 nebeneinander liegenden und miteinander verbundenen Einbauklästen in die Fassade einzubauen. Die Anbringung hat vorwiegend an den Süd- und Südwestfassaden, mit kleineren Kastengruppen je 2 Stück aber auch in andere Himmelsrichtungen exponiert zu erfolgen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
f) Sicherung und Optimierung von unterirdischen Fledermauswinterquartieren (**AM 3**)
Die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten unterirdischen Winterquartiere von Fledermäusen sind in ihrer Funktion zu sichern und zu entwickeln. Dazu sind die Versteckstrukturen, das Quartierklima und die Einflugbereiche zu erhalten und zu verbessern.
g) Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln (**BZBB**)
Zur Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln erfolgt während der Brutzeit von Anfang Mai bis Mitte August eine punktuelle Bauzeitbeschränkung, sofern die Horstplätze belegt sind. Während dieser Zeit sind dann in den mit (BZBB) gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Rüstungs- und Bauarbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.
h) Schaffung von Ersatzbrutstätten für gebäudebewohnende Vögel (**AM 4**)
An den Fassaden des Gebäudes sind neue Brutplätze zu schaffen. Dabei sind für Turmfalken 5 Stück, für Mauersegler 3,Gruppen mit 4 Stück, für Mehlschwalben 20 Stück, für Rauchschwalben 20 Stück und für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten insgesamt 100 Brutplätze einzubauen. Die Brutplätze sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
i) Entwicklung von Rückzugsbereichen für Reptilien (**AM 5**)
Auf der Fläche sind Rückzugsbereiche für Reptilien zu entwickeln. Dazu sind entlang der Grenze zurm angrenzenden Baugebiet Gabionen mit Stein- und Totholzschüttungen zu errichten.
5.5 Pflanzenlisten
Alle im Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind mit den in den folgenden Pflanzenlisten aufgeführten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten gemäß der angegebenen Qualitätsangabe auszuführen.
a) Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre Feldahorn, Acer platanoides Spitzahorn, Acer pseudoplatanoides- Bergahorn, Alnus glutinosa Roterle Betula pendule Birke, Carpinus betulus Hainbuche Crataegus laevigata agg. Weißdorn, Crataegus monogyne Weißdorn, Fagus sylvatica Rotbuche, Malus domestica Holzapfel, Pinus sylvestris Kiefer, Populus tremula Zitterpappel, Quercus petraea Traubeneiche, Quercus robur Stieleiche, Robinia pseudoacacia Robinie, Salix caprea Salweide, Salix daphnoides Reifweide, Sorbus aucuparia Eberesche, Sorbus domestica Elsbeere, Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Tilia cordata Winterlinde, Tilia platyph Mos Sommerlinde, Tilia tomentosa Silberlinde, Tilia vulgaris "Pallida" Kaiserlinde, Ulmus laevis Flatterulme, Ulmus minor Feldulme
Mindestqualitäten für Baumpflanzungen: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen. Stammumfang von 18 bis 20cm.
b) Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Corylus avellana Hasel, Eucnymus europeea Pfaffenhut, Genistra tinctoria Färbergänster, Hippophae rhamnoides Sanddorn, Ilex aquifolium Stechpalme, Ligustrum vulgare Liguster, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Malus domestica Holzapfel, Prunus padus Traubenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Rhamnus catharticus Kreuzdorn Ribes uvacrispa Wilde Stachelbeere Ribes alpinum Wilde Johannisbeere, Rosa canina Hundsrose, Rosa glauca Hechtrose, Rosa omalensis f. pierzancha Stachelrittnrrose, Rosa pimpinellifolia Bibernellrose, Rosa rubiginosa Weinrose, Rosa rugosa Kartoffelrose, Rosa tomentosa Filzrose, Rubus fruticosus Brombeere, Rubus idaeus Himbeere, Sambucus nigra Holunder, Sarothamnus scoparius Besenginsterukzu, Salix caprea Salweide, Salix purpurea Purpurweide, Vaccinium myrtillis Blaubeere, Viburnum opulus Gem. Schneeball,
Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen: verpflanzte Sträucher (Höhe 80 bis 100cm) bzw. leichte Heister (Höhe 150 bis 175cm)
Zusammensetzung: bei flächigen Strauchpflanzungen mindestens 10 der genannten Arten mit jeweils mindestens 5% Anteil
In flächigen Strauchpflanzungen zulässige Kletterpflanzen:
Clematis montana Anemonen Waldrebe, Clematis vitalba Gemeine Waldrebe, Hedere helix Gemeiner Efeu, Lonicere periclymenum Waldgeißblatt

6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
6.1 **GFLR 1** ist Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
6.2 **GFLR 2** als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
6.3 Straßenverkehrsflächen (**GFLR 3**)
Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zugleich festgesetzt (GFLR 3), als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
6.4 Verkehrsflächen bes.,Zweckbestimmung (**GFLR 4**)
Die festgesetzten Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind zugleich festgesetzt (GFLR 4) als Geh- und Fahrrecht für nicht motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit, als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger,

7 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)
7.1 Denkmalschutz
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des flächigen Baudenkmals 501 „Ehem. KdF-Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschl. der Ruinen und Freiflächen". Sämtliche Maßnahmen im Planiberreich stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.
7.2 Bodendenkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich kleinteilig Bodendenkmale (vorneligend Reste der Bauteilentwicklung und späterer Freiflächengestaltung). Die Veränderung oder Beseitigung kann nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 (3) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren können (vgl. §11 Abs.3 DSchG MV).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG MV (GVBl. Mecklenburg/Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
7.3. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Gemeinde Ostseebad Binz Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.
7.4 Abstand baulicher Anlagen zum Wald
Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist gemäß §20 Landeswaldgesetz MV (LWaldG MV) bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 30m einzuhalten.
7.5 Altlastverdacht
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der Grünfläche G 2 der Standort des ehemaligen Heizhauses als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. Der mit Heizöl belastete Boden wurde saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belastetet Boden angetroffen wird.
Auch ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Arbeiten im Gelände weitere Funde auftreten. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen. Gemäß §10 und §11 KrWw/ AbfG ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenhubs verpflichtet. Abfälle die nicht verwertet werden können (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), sind entsprechend §10 und §11 KrWv/ AbfG durch einen zugelassenen Befförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.
7.6 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg/Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. MV S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. MV S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage, Höhe und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,0m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg/Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt MV zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

8 Hinweise
8.1 Allgemeine Hinweise zur Grünordnung
a) Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
b) Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.
8.2 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten
a) Ersatzquartiere nach 5.4 d, e, h sind zeitlich so umzusetzen, dass eine kontinuierliche ökologische Funktionalität sichergestellt ist.
b) Die Gebäudebereiche, an denen Ersatzquartiere eingebaut werden, sind zukünftig frei von indirekter und direkter Beleuchtung zu halten.
c) Bei der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist eine fachliche Begleitung durch einen Fledermausexperten sicherzustellen.
d) Für die durchgeführten Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle über mindestens 3 Jahre durchzuführen. Diese sollte neben stichprobenartigen Sichtkontrollen auch eine Dauerüberwachung ausgewählter, unterschiedlicher Fledermausverstecke mittels Lichtschrankentechnik und Innentemperaturmessung beinhalten. Darüber hinaus ist für das Fledermausschwarm- und Winterquartier des Kellers „Prora Mitte" ein dauerhaftes Quartiermonitoring zur Beobachtung der Fledermausbestände und des Quartierklimas einzurichten.
e) Im Falle, dass einzelne Ersatzmaßnahmen abgesehen von den zwingend zu erhaltenden Quartierbereichen aus derzeit unvorhersehbaren Gründen nicht möglich sind, jedoch bekannt gewordene Fledermausquartiere den Tieren entzogen wurden, so müssen die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen in 1,5-fachem Umfang an anderen Gebäuden innerhalb von Binz / OT Prora umgesetzt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
- SO (Zentrum Prora) — Sonstige Sondergebiete, hier: Zentrum Prora (§ 11 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete, hier: Beherbergung (§ 11 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete, hier: Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete, hier: Versorgung (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl
- VI — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 16,5 m HN — zulässige Firsthöhe In Metern HN, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BAUGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§9 Abs. 6 BauGB)
- D — Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Düne als Hochwasserschutzanlage

VERKEHRS FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.)(1 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen (privat) mit Strassenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Grünflächen hier: Parkanlage (privat)

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald
- mit 20m Waldabstand
- umzuwandelnder Wald

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- G 1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Beschriftung
- EFSQ — Kennzeichnung geschützter Lebensstätten mit Beschriftung
- Erhaltung: Bäume
- Pflanzung mit Beschriftung: M 1
- M 2 — Flächen für Anpflanzungen mit Beschriftung
- B, G, L — Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten Im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop, Geotop, Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN
- GFLR 1 — Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Beschriftung
- GSt St — Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplätze und sonstige Nebenanlagen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstell