

# SATZUNG DER GEMEINDE BAABE

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Bollwerkstraße 6" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.  
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.05.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Bollwerkstraße 6", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) FESTSETZUNGEN

#### I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)  
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend §§ 9 Abs. 2 und 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 19(4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit nicht überdachten Terrassen und Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### I.3) von Bebauung freizuhalten Flächen (§9(1) Nr. 10 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude sowie Carports sind in der von Bebauung freizuhaltenen Fläche unzulässig.

#### I.4) Grünordnungsmaßnahmen

##### I.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der Grünfläche an den in der Planzeichnung angegebenen Stellen 2 standortheimische Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzarten sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### Pflanzenliste

Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtsorten), Malus sylvestris (Wild- Apfel), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten), Pyrus spec. (Birne in Sorten), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia var. Edulis' (Edel-Eberesche).

##### I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit ermöglicht zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

#### I.5) Festlegungen zur Gestaltung (§ 12 BauGB)

##### I.5.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit geeigneten Dächern mit einer Dachneigung im Bereich von 17 bis 50 Grad als Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer auszuführen. Als Dacheindeckung dieser Dächer sind ausschließlich zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

##### I.5.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

### II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis II.3) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (II.4)

#### II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### II.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

#### II.3) Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Baaber Heide“ Nummer: MV\_WSG\_1648\_01, festgesetzt mit Beschluss 65-12/81 vom 10.09.1981.

#### II.4) Artenschutz

Eine zeitweise Nutzung bestehender Gebäudes als Fledermausquartier ist nicht auszuschließen. Auf die Verbote des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

## PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO )

01.01.02 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass  
 02.07.00 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass  
 02.08.00 FH 10,5 m HN Firsthöhe als Höchstmaß in m HN

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.05.00 Baugrenze

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB )

Grünflächen, hier: privater Garten

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR. 20, 25 und ABS. 6 BAUGB )

13.02.00 Anpflanzen von Bäumen

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Unterhaltstreifen zugunsten des WBV "Rügen"

15.08.00 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Textliche Festsetzung I.3)

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.07.2013, bekannt gemacht durch Aushang vom 09.01.2014 bis zum 25.01.2014

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 07.01.2014 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 27.01.2014 bis zum 07.03.2014 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.01.2014 bis zum 25.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2014 geprüft.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

7) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 22.05.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 28.05.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus ursprünglichem Maßstab 1:5000 abgeleitet vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

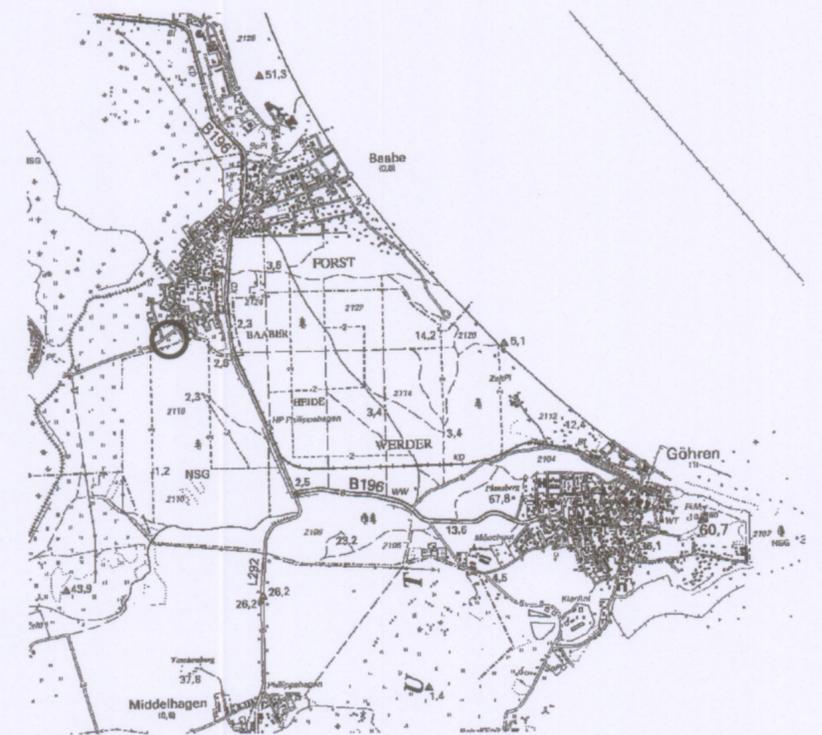
Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister

10) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.06.2014 in Baabe als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.01.2014 bis zum 25.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.06.2014 in Kraft getreten.

Baabe, den 27.06.2014 Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Ostseebad Baabe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Bollwerkstraße 6"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht  
 Satzungsfassung

Fassung vom 18.06.2013, Stand 22.03.2014

Maßstab 1:1.000