

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen sind in Kursiv gesetzt

- In den Sondergebieten Fremdenverkehr sind allgemein zulässig (§ 11 BauNVO)
  - Betriebe des Betriebsgewerbes
  - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen, Dienstleistungsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsläden wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug
- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung

2. Im Erdgeschoss sind Hotelzimmer und Wohnungen, die zur Strandstraße ausgerichtet sind, ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

3. Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind in einem Bereich von 15m beidseits der Straßenbegrenzungslinie der Strandstraße ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Für das Flurstück 112/2 sind bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Einstellplätze in einem Bereich von 3,00m südlich der Straßenbegrenzungslinie der Strandstraße ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Regelfall 0,5m gemessen von dem Hochbord der vom Baugrundstück begrenzten Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Bei erheblich abweichendem Geländeprofil ist die Geländeoberfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzusetzen. Erheblich ist die Abweichung, wenn das Gelände mehr als 0,50m über oder unter dem o. Hochbord liegt. (§ 9 Abs. BauGB)

5. Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhäuserbauten und Hauszugangsvordächer könne die Baulinie bis zu einer Tiefe von 2m ausnahmsweise überschreiten. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

7. Im Plangebiet sollen die Orientierungswerte des Beiblattes zu DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB (WB) nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - Heizöl - ist der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9. Bei bebauten Grundstücken sind bei der Grundflächenzahl Ausnahmen von der festgesetzten Obergrenze zulässig. Bedingung ist, dass die Grundflächenzahl der Ist-Bebauung nicht überschritten wird, die zukünftige Bebauung innerhalb der vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen liegt und sich das Bauvorhaben einfügt. Dabei gilt die Bedingung, dass die ausgewiesene Mindestzahl der Vollgeschosse unter Beachtung der Einhaltung der Gehölschichtanzahl erreicht werden muss. (§ 16 BauNVO)

10. Die Oberkante des Gebäudes darf 12,50 m im Mittel über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Geländeoberfläche ist die Oberkante Hochbord, der vor dem Baugrundstück liegenden Erschließungsfläche. Bei erheblich abweichendem Geländeprofil ist entsprechend Punkt 5 zu verfahren. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11. Bebauung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

11.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 19/23 BauNVO)

- Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

11.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Mindestens 30% der Waldfläche und insbesondere Waldbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30cm sind auf dem Grundstück zu erhalten.

- Mindestens 80% der verbleibenden Grundstücksfläche sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 30% mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (ein Strauch je qm, Liste 2) zu bepflanzen.

- Pro Grundstück sind je angefangene 100qm Neuanlage von vier Laubgehölzen aus Liste 1 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbaren Gehölz fünf Sträucher der potentiellen Vegetation aus der Liste 2 zu pflanzen.

11.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Für Stellplätze und Garagen wird festgelegt:

- die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden.

- weitere Überschreitungen sind nur im Einvernehmen mit dem Biosphärenreservat zuzulassen.

- Bei zusammenliegenden Parkplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein großkröniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100qm Verkehrsfläche zwei standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzqualität - Stammumfang 14/16 - innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind. Wo dies aus sachlichen Gründen nicht möglich ist, ist eine gleichwertige Bepflanzung in Verkehrsflächen an anderem Ort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorzunehmen.

- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Besamungsbügel, Hochborde etc.) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

- Die vierreihige Alee der Strandstraße ist nach Erneuerung auf Dauer zu erhalten. Abgängige Aleeebäume sind zu ersetzen.

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und (6) BauGB)

13.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Entwicklung (Küstenschutzwall, Graudünenzone Baaber Heide) sind zusätzliche bauliche Nutzungen

- Vorhandene genehmigte bauliche Nutzungen haben Bestandsschutz.

13.2 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachbauben und Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf falls vorhanden an den Regenwasserkanal anzuschließen oder der Überlauf ist einer Versickerungsanlage zuzuleiten. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte 25l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen im privaten Bereich einen Stammumfang von 12/14cm haben.

- Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste 4 empfohlen.

Gehölzliste:

Liste 1: Standortgerechte Laubbäume

Liste 2: Sträucher

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)

Liste 4: Kletterpflanzen

Liste 5: Obstbäume

Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahmen)

Liste 7: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 8: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 9: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 10: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 11: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 12: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 13: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 14: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 15: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 16: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 17: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 18: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 19: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 20: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 21: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 22: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 23: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 24: Gehölze für Fassadenbegrünung

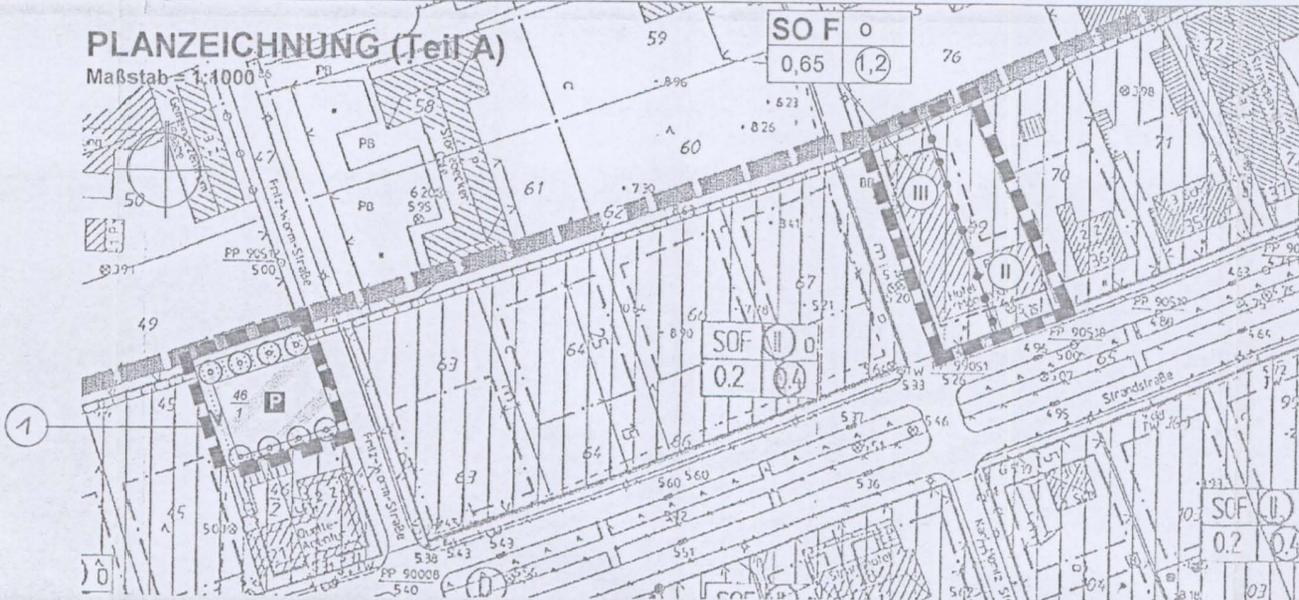
Liste 25: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 26: Gehölze für Fassadenbegrünung

Liste 27: Gehölze für Fassadenbegrünung

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab = 1:1000



## LEGENDE gemäß PlanzV

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

SO F 0  
0,65 (1,2)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4  
0,3  
II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O  
- - - - -  
- - - - -

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.01.2005.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 22.12.2004 frühzeitig sowie am 09.03.2005 nach § 3(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeit ist mit Vorstellung der Planung am 06.01.2005 nach § 3(1) BauGB beteiligt worden.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2005 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

6) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 29.03.2005 zum 09.05.2005 während folgender Zeiten  
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,  
- dienstags 7.30 bis 18.00 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 Auslegung in der Zeit vom 09.03.2005 bis zum 10.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.06.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 23.06.05 mitgeteilt.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festsetzungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
Bergen, den  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

9) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 16.06.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

10) Die 1. Änderung des B-Plans wurde durch die Gemeindevertretung am 19.08.05 mit 12 Stimmen angenommen.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

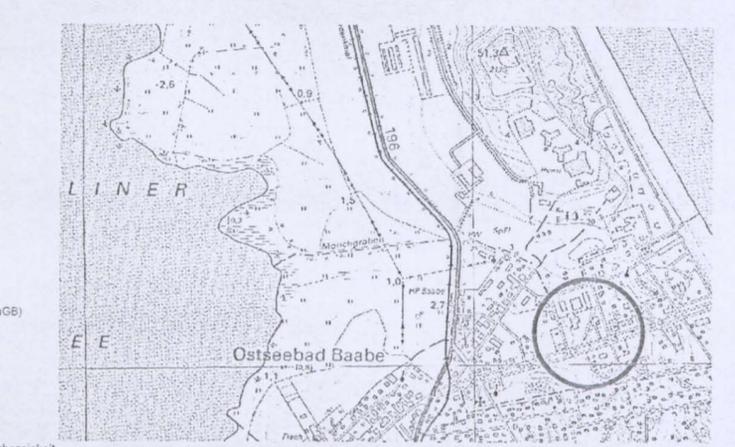
11) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird Normziffergemäß  
Baabe, den 25.08.05 Bürgermeister

12) Die Ausfertigung der 1. Änderung des B-Plans 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 am 25.08.05 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 25.08.05 bis zum 03.09.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Baabe, den 4.8.05 g.p. Da. S. Bürgermeister

Die 1. Änderung des B-Plans ist am 09.03.05 in Kraft getreten.  
Baabe, den 12.03.05 Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE BAABE

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Strandstraße". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.06.2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Strandstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe  
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Baabe / Rügen  
1. Änderung  
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 1  
"Strandstraße"  
Satzung  
g.p. Da. S. Bürgermeister

Übertragung „V“ für Verkehrsgrün gemäß Genehmigung des Landkreises Rügen  
19. August 2005 (Az.: 61110203)  
Mathis  
Bürgermeister

Fassung vom 30.05.2005