Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Hotel am Bollwerk" der Gemeinde Baabe, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, gemäß § 86 BauO M-V

Satzung der Gemeinde Baabe über den Vorhaben- und Erschließungsplan **Nr. 1** für die Gebiet " Hotel am Bollwerk ".

Aufgrund des §7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28. April 93 (BGBl. I S. 622) und § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S.518, ber. S. 626) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 " Hotel am Bollwerk " bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt wurde der Bebauungsplan nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.05.1994. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11/17.06.1994 bis zum 10.11.1994 erfolgt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnungs- und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB/i.v.m. LPlG § 2 Abs. 1 beteiligt worden.
(Stellungnahme vom 19.07.1994)

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 10.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.1994 bis zum 30.09.1994 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.08.1994 in der Gemeinde Baabe durch Aushang bekanntgemacht worden.

dienstag	von 7.00 - 12.00 Uhr	
freitag	von 7.00 - 12.00 Uhr	
nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.		

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB/i.v.m. LPlG § 2 Abs. 1 beteiligt worden.
(Stellungnahme vom 19.07.1994)

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 17.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.11.1994 bis zum 13.01.1995 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.1994 in der Gemeinde Baabe durch Aushang bekanntgemacht worden.

dienstag	von 7.00 - 12.00 Uhr	
freitag	von 7.00 - 12.00 Uhr	
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie das Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.10.1995 geprüft.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 05.07.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

10. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.08.1997 bis zum 21.09.1997 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang bekanntgemacht worden.

montags, mittwochs und donnerstag	von 7.30 - 16.00 Uhr	
dienstag	von 7.30 - 18.00 Uhr	
freitag	von 7.30 - 12.00 Uhr	
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang bekanntgemacht worden am 08.08.1997 durch ortsüblich bekanntgemacht worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

11. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB/i.v.m. LPlG § 2 Abs. 1 beteiligt worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 08.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

13. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 18.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme und Teilnahme zur Anhörung am 28.05.1997 aufgefordert worden. Die Ergebnisse der Erörterung sind aufgezeichnet worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

14. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 25.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme und Teilnahme zur Anhörung am 28.05.1997 aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat am 13.06.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

16. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 26.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

17. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 26.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

18. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB/i.v.m. LPlG § 2 Abs. 1 beteiligt worden.
(Stellungnahme vom 19.07.1997)

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

19. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie das Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

20. Die Gemeindevertretung hat am 05.09.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

21. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB/i.v.m. LPlG § 2 Abs. 1 beteiligt worden.
(Stellungnahme vom 29.09.1997)

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

22. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.10.1997 bis zum 03.11.1997 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang bekanntgemacht worden.

dienstag	von 7.00 - 18.00 Uhr	
freitag	von 7.30 - 12.00 Uhr	
nach § 3 Abs. 2 und § BauGB öffentlich ausgelegen.		

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind mit dem Hinweis, daß Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 25.09.1997 bis zum 10.10.1997 bekanntgemacht worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

23. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 29.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

24. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie das Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

25. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht wurde mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.12.1997 geprüft.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

26. Der Katasterunterlage liegend am 20.01.1998 sowie der gemeindlichen Protokollnotiz über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Auszug bestätigt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister — Siegel

27. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.08.1998 — Az. VII 220a-5.2-04.08.00/10 mit folgenden Auflagen und Hinweisen (Text siehe Anlage) erteilt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

28. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ordnungsgemäßen Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

29. Die Vorhaben- und Erschließungsdarstellung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A.) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

30. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunde von jedermann eingesehen werden kann und deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am ... (Datum) unter amtlicher Verkündigung bekanntgemacht.
- bei Bekanntmachung durch Aushang ist mindestens 2 Wochen lang, bis zum ..... ununterbrochen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB i.V.m. § 39 BauGB) hinzuweisen. Der Text wurde bei der Satzung an ... ab Wert gelegt.

Baabe, 20.01.1998 — Ort, Datum — Der Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Hotel am Bollwerk"

Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A)

M. 1:500

Planzeichenerklärung

Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Baugrenze
- Grundflächengrenze mit Grenzpunkten
- Verkehrsfläche
- Feuerwehrzufahrt
- Kinderspielplatz (privat)
- Verkehrsflächen/ Parkstellflächen (Privat)
- Rad- und Gehweg
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Deich
- Graben
- Deichvorland
- zu gestaltende Grünfläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

① Gestrichen gemäß Beiratsbeschluß vom 19.03.1998

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

Präambel

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 24 JahressteuerG. 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I. 2049)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) § 7 i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), insbesondere § 1 bis 3.

Landesbauordnung für Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) § 86 vom 26.04.1994 (GVOBl. S.518, ber. S.626).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S.249).

Textliche Bestimmungen (Teil B)

In entsprechender Anwendung des § 9 BauGB

1.0 Art und Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v. Verordnung §16 BauNVO und §19 BauNVO)

1.1 Die Größe der Grundfläche wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO auf 1400 qm festgesetzt.

1.2 Von der festgesetzten Grundfläche müssen mindestens 40 % als eingeschossiger Gebäudeteil ausgeführt werden.

1.3 Die Größe der Geschoßfläche wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 2500 qm festgesetzt.

① 1.4 Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche darf gem. § 16 Abs. 4b 5 BauNVO durch zulässigende Dächer und Dachteile, welche ausschließlich der äußeren Gestaltung des Gebäudes dienen und unter denen keine weitere Nutzung ist, um 2m zu überschreiten werden.

1.5 Gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Terassen und Balkonen um 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen müssen durch Ausnahmen/Befreiungen begründet werden.

1.6 Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

2.0 Art Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1)

① 2.0 Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Grundstücke werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiete, Sonstige dient, festgesetzt. Zulässig ist ein Hotel (Fremdenverkehrsnutzung).

2.1 Kapazitäten
- Hotel mit 60 Betten
- Gasträtte mit 80 Plätzen
- Sauna, Dampfbad, Solarium
- Badeabteilung
- Sanitätsbereich, öffentlich
- Duschen für Segler

3.0 Höhenlage der baulichen Anlage (§9 Abs. 1 BauGB)

① 3.1 Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlage ist HN Normal-0 Kronsteller Pegel - staatliches Höhensystem M/V.

3.2 Die Firsthöhe im Gebiet wird auf max. 12,50 m über Bezugspunkte HN festgesetzt. Maßgebliche Firsthöhe ist die Gesamthöhe. Höhenüberschreitungen durch Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen sind ausgenommen.

3.3 Die Höhe der Oberkante des höchstgelegenen Fußbodenfertigbodens wird festgesetzt mit 4,00 m über Bezugspunkte HN.

3.4 Die Oberkante Traufe wird auf 2,80 über HN festgelegt. Diese Höhe ist die höchstgelegte Gelände/Höhe in baulichen Anlagen.

4.0 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §22 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Als Bauweise gemäß §9 Abs. 1 Nr 2 wird abweichende Bauweise (§22 Nr. 4 BauNVO) festgesetzt. Die minimale Längenausdehnung der Zweigeschossigen Bebauung wird festgesetzt auf 30m, gemessen von Außenkante bis Außenkante der Umfassungswände.

5.0 Flächen für Stellplätze

1. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind oberirdische Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugelassen.

2. Der Abstand der Stellplätze zu oberirdischen Gewässern beträgt mindestens 50 m. Ausnahmen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die Gemeinde 200 m nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zufahrten.

① **6.0 Hochwasserschutz (§9 Abs. 5 BauGB)**

6.1 Zum Schutz gegen Hochwasser ist die Gebäudeanlage in eine Woft zu stellen.

6.2 Bezugspunkt ist die Bemessungsgrundlage des STALFU Stralsund, danach liegt die OK Wurft 2,80 m über HN.

7.0 Energiegewinnung (§9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

7.1 Zur Vermeidung von schädlichen Umweltemissionen und zur Einsparung der Luftbrache wird die Verwendung von fossilen fosilen Brennstoffe in Dauerheizungen ausgeschlossen.

7.2 Regenerative Energiegewinnungsanlagen sind zulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

8.0 Festsetzungen der Grünordnungsmaßnahmen

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

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1.1 Freiflächen im das Gebäude
Unversiegelte Flächen am Parkplatz
Diese Flächen sind als Ausgleichsflächen vorzusehen.

8.1.2 Sicherung und Schutz des Gehölzbestandes
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit gemäß DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu schützen, so daß am Stamm und im Wurzelbereich Schäden ausgeschlossen werden

8.2 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB**

8.2.1 Festsetzung von Baumarten für die Pflanzung mit heimischen standortgerechten Bäumen
Die Pflanzungen von 200 qm Freifläche sind ein Laubbaum und zusätzlich 15 Laubbäume als Ausgleich für die 6 zu fällenden Laubbäume zu pflanzen.
Die Baumarten im Gültigkeitsbereich sind als Stammerziehung von 18 - 20 cm (gemessen in 1,00m Stammhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung zu sichern. Für jeden Baum ist eine offene Fläche von 12 qm bereitzustellen. Die Bepflanzung der Fläche ist mit Pflanzliste Anlage C vorzugehen. Die zu verwendenden Bäume müssen den Qualitätsanforderungen der Fachverbände entsprechen. Unter der Pflanzung sind Rasen anzusäen oder Bodendecker zu pflanzen.

8.2.2 Sonstige Pflanzsetzung auf dem Grundstück
Freiflächen und sonstige Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Anlage C zu verwenden.

8.2.3 Gestaltung der Wurft
Die Fläche ist so auszubilden, daß nur die notwendigen Flächen versiegelt werden. 25% der Fläche ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste Anlage C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als notwendige Flächen gelten die durch bauliche Anlagen überbauten Flächen bzw Wege und Terassenflächen sowie/Flächen der bauaufsichtlich geforderten Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen.
Die nicht mit Gebäude zu bepflanzten Flächen sind als extensive Wiese anzulegen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.

Dachbegrünung
40% der Dachflächen ist flächendeckend fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung hat mit besonders anspruchlosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweiliges Überflutungen, zu ertragen.

Gestaltung der Grünordnung
Nachrichtliche Übernahmen

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente (Eingrünung, Schutz und Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente im Umfeld

Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind die Baumaßnahmen auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens zu begrenzen. Das betreffende Grundstück ist vor Beginn der Baufeten, sowie das Anlegen von Baumdeckeln.

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

9.2 Nach Abwägung gesetzlichen (Stellungnahme Grünordnung)

9.3 Sicherung des naturfähigen Bodens und Tiefe bei Bodenaushub und Bodenaustausch Anstehender Torf und kohlenhaltiger Boden sind bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser dient zu zur Wiederverwendung in Grünanlagen. Die Ausführung zu schützen. Auf Flächen mit Bauarbeiten ist der Boden nicht zu lagern und zu verdichten.

9.4 Landschaftspflegerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen/Pflanzgemäßnahmen (BNatSchG §9 (5) Teil III)
Es ist ein Grünordnungsplan zu entwickeln. Auf diesen Flächen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und die Artenvielfalt zu erhalten. Die anzulegenden Flächenflächen sind extensiv zu gestalten.

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

Pflanzliste

Schleifdistel - Auewald

Alfalfaraune

Betula pendula	Birke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus communis	Hiefkiefer

Birne und Grossbrachter

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

Kletterpflanzen

Clematis	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

10.0 Freiflächengestaltung
gem. § 9 Abs.4 BauGB/i.v.Verordnung vom § 8 Abs.1 i.Bauo M-V und § 2 Abs.4 Nr. 18 der Bauordnungsverordnung (BauNvO)

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.Bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn bzw. nach Bauabnahmen müssen die gründerischen Aufgaben umgesetzt sein.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß LBauO M - V, § 86, vom 26.04.1994

1.0 Dächer

1.1 Dächer als gewalte Dächer sind zulässig.
Als Dachdeckungsmaterial ist ein Ruhe / Schiffdach zulässig.
max. Dachneigung 55°

1.2 Flachdachteile und gewalte Dächer mit einer Neigung unter 10 % sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Terassen und unbegrünbare Dachteile wie Oberlichter Lichtbänder und kleine Glasaufbauten

1.3 Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig.

1.4 Dachgauben sind zulässig. Gauben/Schleppgauben sind mindestens 1,5 m von Ortgang entfernt. Dachaufbauten dürfen jedoch die Gesamthöhe des Gebäudes mit keinem Bestell überschreiten. Ausgenommen sind nach Landesbauordnung M-V geforderte Oberstände von Brandwänden.

1.5 Die Dachgeschoßbauten bei allen Gebäuden ist zulässig

2.0 Fassaden

2.1 Oberflächen von Außenwänden sind zulässig von Weißton bis grau zu halten Braun-Farbtonwerten.

2.2 Sockelausbildung ist zulässig. Ihr Farbton ist zulässig in dunklen Braun-Tonwerten.

2.3 Verschattungen, Erkäz- und Balkonkonstruktion sind in holzwerkfriwnigen zulässig. Es ist zulässig sie im naturfarbenen Zustand zu belassen.

2.4 Geschoßbegrünende Glasbauteile sind zulässig

2.5 Fassadenbegrünung ist zulässig

3.0 Müllronnengräber

3.1 Die Plätze zur Aufstellung von Müllbehältern sind so zu errichten, daß die Behälter nicht sichtbar sind.
Hecken oder Zäunen, welche zu bepflanzen sind, einzufassen.

Pflanzliste
Sträuche

- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Viburnum opulus	Schneeball

Sträucher bis 0,8 m

- Cytisus scoparius — Fahrbegräser
- Salix purpurea — Kugelweide
- Salix repens — Kriechweide

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

4.0 Festsetzungen zu den Grünordnungsmaßnahmen

4.1 Einfriedung des Grundstückes mit landschaftsgebrachten Elementen.

Die Einfriedung des Grundstückes hat, wo unbedingt notwendig, mit heweschenden Hecken zu erfolgen.
Ausweichende Zäune müssen mit ein (25 m) sind abzupflanzen. Eine Einfriedung mit einer Natursteinmauer ist möglich.

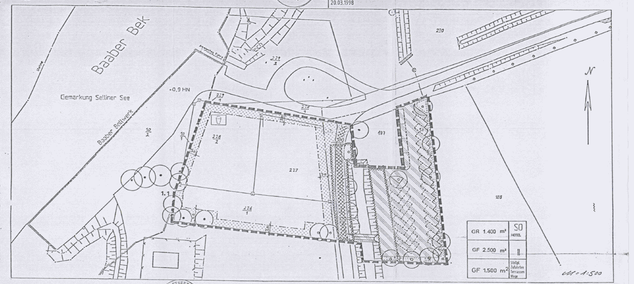
4.2 Festsetzungen zum Versickerungspotential befestigter Flächen.

Für die befestigten Flächen (Parkstellflächen, Verkehrsflächen) und niederschlagsbelastigter Bauteile zu versenden (Rasengittersteine, Rasenkiesplatten). Alle nicht zu befestigenden Flächen sind zu begrünen.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V S. 20 vom 06.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder ersatzweise das Amt für Bodendenkmalpflege und Ur- und Frühgeschichte für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die Wert auf den Fundes erkennen. Die Verpflichtung gilt bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen. Bodendenkmalpflege spätestens eine Woche vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Ebenso wenden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs. 3).

① Vorhaben- und Erschliessungsplan M 1:500



① **Planzeichenerklärung**

Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplanes

- Baugrenze
- Grundflächengrenze mit Grenzpunkten
- Verkehrsfläche
- Feuerwehrzufahrt / öffentliche Verkehrsfläche
- Kinderspielplatz (privat)
- Verkehrsflächen/ Parkstellflächen (Privat)
- Rad- und Gehweg
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Deich
- Graben
- Deichvorland
- zu gestaltende Grünfläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- private Strasse / Stellplatzflächen
- Brücke

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

① **Textliche Bestimmungen (Teil B)**
Änderungen gemäß Beschlußvorschlag Beiratsbeschluß der Gemeindevertretung Baabe vom 03.03.1998 19.03.1998

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

9.1 Nachrichtliche Übernahmen
Zum Schutz der angrenzenden Flächen und die Baumaßnahmen auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens zu begrenzen. Das betreffende Grundstück ist vor Beginn der Baufeten, sowie das Anlegen von Baumdeckeln.
Gemäß §92 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen die Errichtung, wesentliche Veränderungen oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

9.2 Der Abstand der Stellplätze zu oberirdischen Gewässern, bemessen an Böschungsoberkante darf gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die Größe von 7,00 m nicht unterschreiten.

9.3 Sicherung des naturfähigen Bodens und Torfes bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender Torf und kohlenhaltiger Boden sind bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Auskühlung zu schützen. Auf Flächen mit Bauarbeiten ist der Boden nicht zu lagern und das Bodenvließ nicht zu verdrücken. Vorgesehene Böcke für die Einschließung der privaten Stellflächen (siehe Planzeichnung).

① Ergänzt am 20.03.1998 gemäß Beiratsbeschluß vom 19.03.1998 zur Genehmigungserfügung des Landesamtes für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 18.02.1998 (Az. VII 220a - 512.115-01.00113) - Teilgenehmigung und Versagung der Genehmigung für das Flurstück Nr. 187 -

Hafös Bürgermeister 20.03.1998

EINGEGANGEN 07. Mai 2001

Hotel am Bollwerk / Gemeinde Baabe

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr 1 "Hotel am Bollwerk"

SATZUNGSEXEMPLAR

Gemeinde Baabe, Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstücke: 187; 188 teilw. ; 190/1; 190/2 teilw. ; 226/1; 227; 228/2.

Vorhabenträger : H. - M. Steeber
Bonner Straße 108
53757 Sankt Augustin

Bearbeitet durch : Architekturbüro Rosner
Giessener Str. 20
35422 Heuchelheim
Tel.: 0641/9605050 Fax: 0641/9605062

Aufgestellt: den 23.04.1997
überarbeitet Gießen den 04.12.1997

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 „Hotel am Bollwerk" der Gemeinde Ostseebad Baabe

- Planzeichnung (Teil A)
mit Textlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften und Hinweise (Teil B) -

Satzungsexemplar

Baabe stimmt mit dem Original überein. „Mönchgut-Gnoatz" Der Amtsvorsteher Amt Mönchgut-Granitz

Siegel