

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) FESTSETZUNGEN

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

Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebenanlagen als Gebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

a) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, 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.

b) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Im Plangebiet sind 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, Fruchtarten), Malus sylvestris (Wild- Apfel), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloten in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten), Pyrus spec. (Birne in Sorten), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia var. Edulis (Edel-Eberesche).

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.5) Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

a) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 45 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Glasierte Ziegel sowie Kunstreet als Dacheindeckung sind nicht zulässig. Als Dachgauben sind nur Schlegelgauben und Satteldachgauben, Fledermausgauben und Ochsenaugen erlaubt. Es darf auf einer Dachfläche nur eine Art von Dachgaube ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gauben muss aus demselben Material sein wie die Dacheindeckung des Hauptdaches.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,7 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dachabschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig. Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 16 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 17 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II) HINWEISE

II.1) Biosphärenreservat Südost-Rügen

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

II.2) Hochwasserrisiko (§ 73 (1) Satz 1 WHG)

Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,5 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Baabe ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,60m NHN (entspricht 2,45 m HN) anzusetzen.

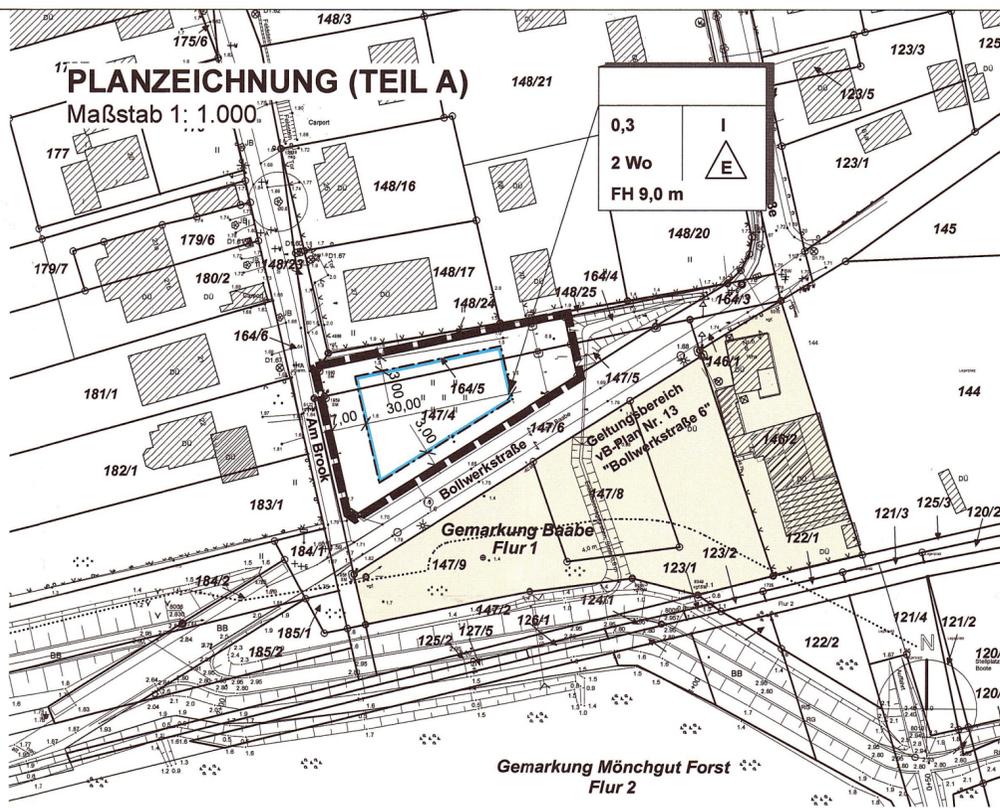
II.3) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.4) Gestaltungssatzung „Alt-Baabe“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Alt-Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe. Die Festlegungen der Gestaltungssatzung gelten ergänzend, soweit der Bebauungsplan nicht spezifischere Regelungen vorsieht.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes vom 10.12.2019 bis 25.12.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020
- montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr,
- freitags 9.00 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 10.12.2019 bis zum 25.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der Homepage des Amtes Mönchgut-Granitz veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de veröffentlicht.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 18.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 18.06.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2020 gebilligt.

8. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 28.7.2020 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Beginn 28.7.2020

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Baabe, den 28.7.2020

10. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 4.8.2020 bis 11.8.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.8.2020 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de veröffentlicht.

Ostseebad Baabe, den 28.8.2020

Ostseebad Baabe, den 27.8.2020

SATZUNG DER GEMEINDE Ostseebad Baabe

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnen Am Brook" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.06.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnen Am Brook" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,0 m	First- / Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über Höhe Fahrbahn (gemessen in Straßenmitte in Mitte der Zufahrt)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN

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



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

zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 17 "Wohnen Am Brook"

Satzungsfassung

Fassung vom 23.10.2019, Stand 11.02.2020

Maßstab 1:1000