

**VERFAHRENSVERMERKE**

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2010, bekanntgemacht durch Aushang vom 13.01.2011 bis zum 28.01.2011.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

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

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Auslegung vom 31.01.2011 bis zum 04.03.2011 durchgeführt.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 11.01.2011 nach § 4(1) BauGB frühzeitig informiert und am 26.04.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 02.05.2011 bis zum 06.06.2011 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 14.04.2011 bis zum 28.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 21.03.2012 mitgeteilt.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

8) Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 19.03.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Bergen, den 22.03.2012

ObVI per Lerawitschko

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 15.03.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Baabe, den 25.06.2012  
Bürgermeister

11) 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 18.07.2012 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.07.2012 bis zum 18.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erföschchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.07.2012 in Kraft getreten.

Baabe, den 18.07.2012  
Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**I.1.1) Art der baulichen Nutzung**

**WA** (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Die in §4(3) Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

**I.1.2) von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1) Nr. 10 BauGB)**

Nebenanlagen als Gebäude sowie Carports sind in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche unzulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen als Gebäude sowie für Carports bis zu einer Grundfläche von 36qm im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden.

**I.2) Grünordnungsmaßnahmen**

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

**I.2.1) Pflanz- und Masnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**A1 Pflanzung einer Gehölzfläche:** Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 4 standortheimische Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm zu pflanzen, sowie 288qm Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen gemischt mit fruchttragenden Obstgehölzen (Pflanzqualität Straucher, 3x verpflanzt, H= 60-100 cm) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzarten sind den folgenden Pflanzenlisten 1 (Obstbäume) und 2 (Straucher) zu entnehmen.

**Pflanzenliste 1 Bäume**

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).

**Pflanzenliste 2 Straucher**

Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Aronia melanocarpa (Apfelbeere), Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echler Rot-Dorn), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpen-Johannisbeere), Ribes spec. (Johannisbeere Fruchtsorten), Rubus fruticosus (Brombeere), Himbeere (Rubus idaeus), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Hirschholunder), Rosa spec. (Wildrosen in Arten).

**I.2.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

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

**II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)**

**II.1) Dachform / -material**

Dächer von Hauptgebäuden sind mit geneigten 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.

**II.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.3) Ordnungswidrigkeit**

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

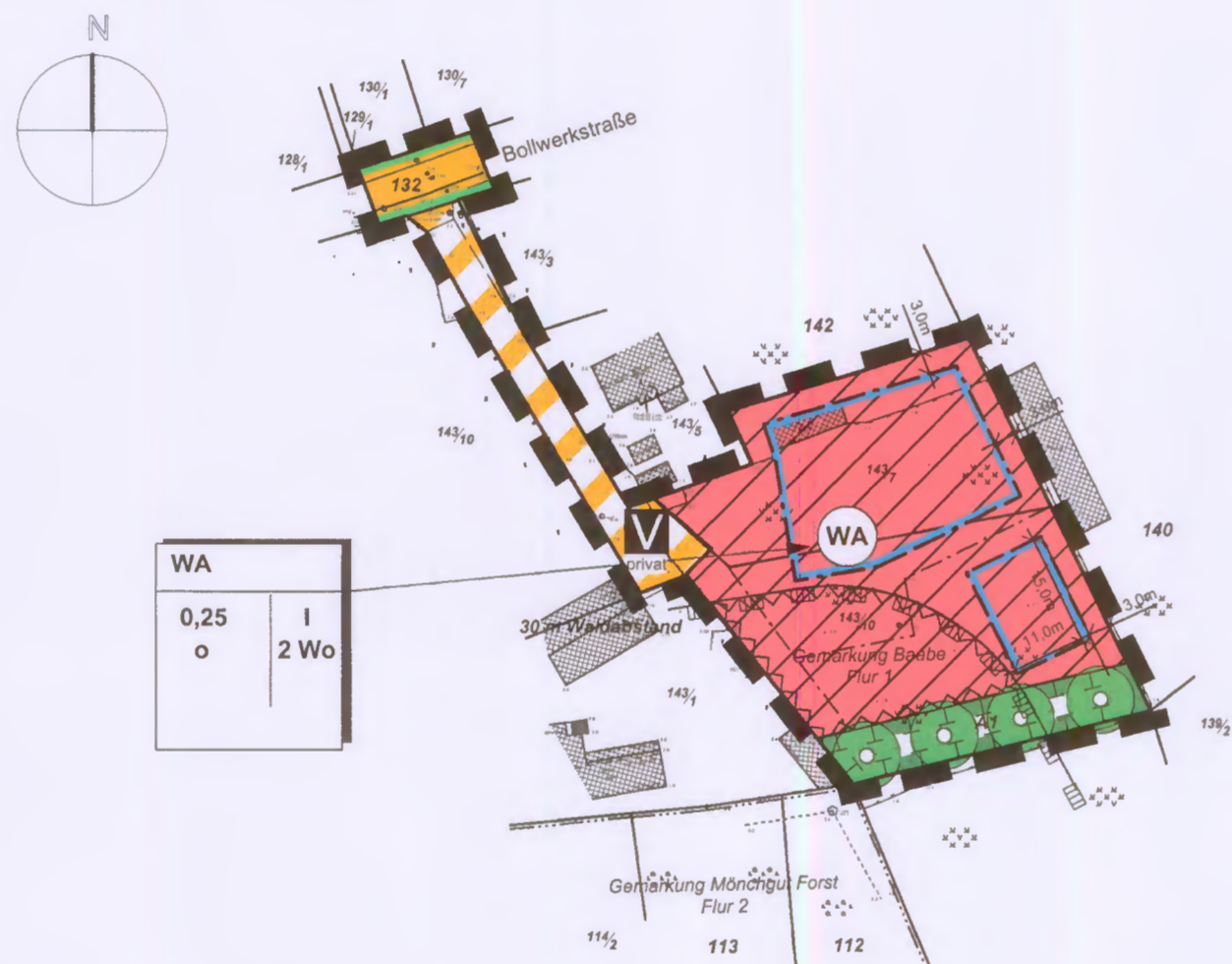
**III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, III.2) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (III.3)**

**III.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.

**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

Maßstab 1: 1.000



WA	I
0,25	2 Wo

**Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90**

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

- 01.01.02 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 01.05.00 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohneinheiten

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

- 02.05.00 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmass
- 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

**3. Bauweise, Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)**

- 03.01.00 Offene Bauweise
- 03.01.01 Nur Einzelhäuser zulässig
- 03.05.00 Baugrenze

**6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)**

- 06.01.00 Strassenverkehrsflächen (öffentlich) mit Strassenbegrenzungslinie
- 06.02.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich als private Verkehrsfläche

**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)**

- 13.01.00 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.02.00 Anpflanzen von Bäumen

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 15.08.00 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Textliche Festsetzung I.1.2)
- 15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

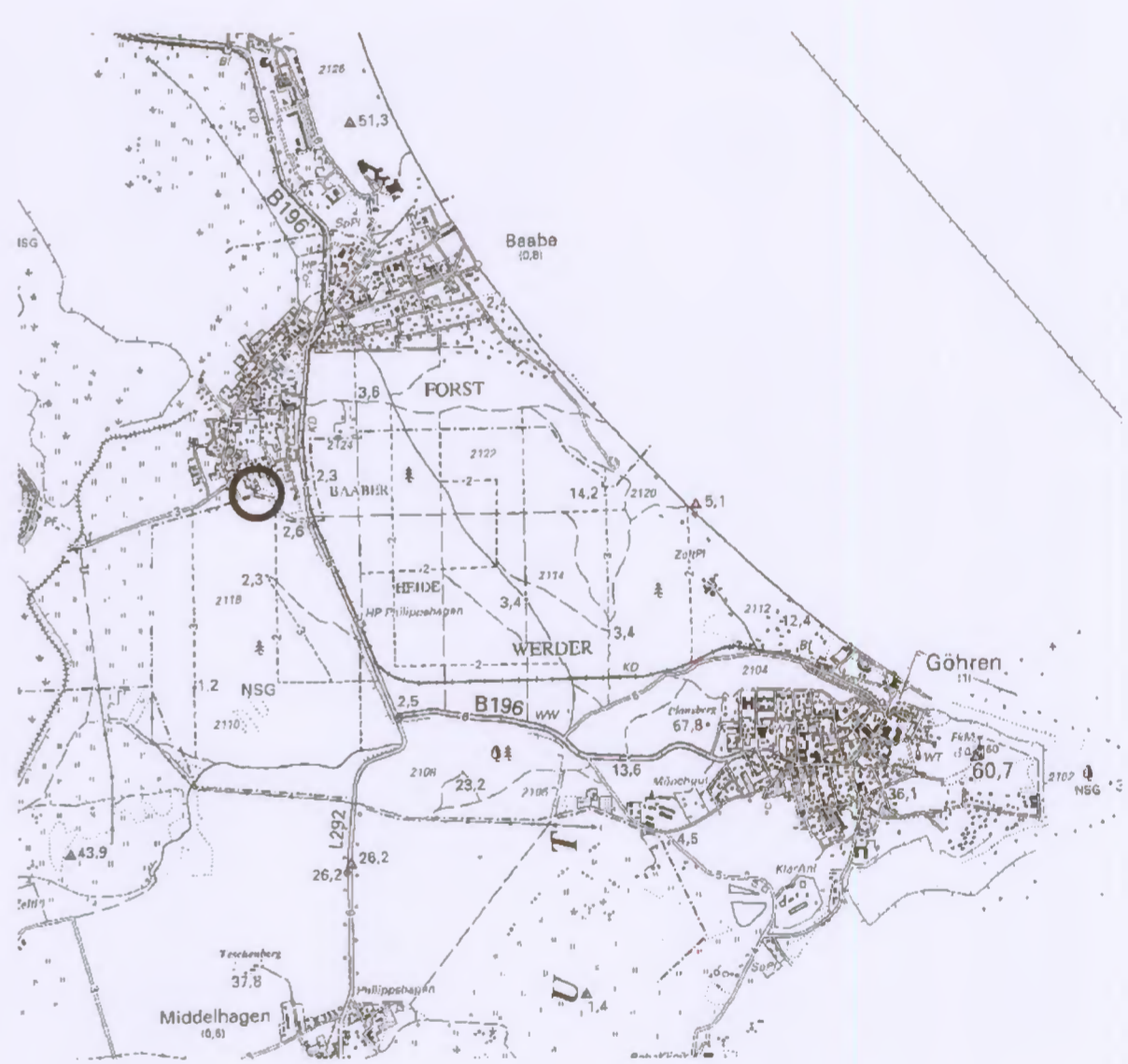
**III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

**III.3) Wasserschutzgebiete**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „Baaber Heide“ Nummer: MV\_WSG\_1648\_01, festgesetzt mit Beschluss 65-12/81 vom 10.09.1981. Nach der Neubemessung der Schutzzonen wird das Plangebiet außerhalb der Schutzzone II liegen. Zum Schutz des Grundwassers ist dennoch erforderlich auf Errichtung von Heizlagern zu verzichten.

**III.4) Artenschutz**  
Eine zeitweise Nutzung des bestehenden Gebäudes als Fledermausquartier ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilbereichs sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Gebäudes im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

**SATZUNG DER GEMEINDE BAABE**

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Bollwerkstraße-Süd". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Bollwerkstraße-Süd", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



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 Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Baabe / Rügen**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

**Nr. 11**

**"Bollwerkstraße - Süd"**

**Satzungsexemplar**