

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Baabe, Landkreis Rügen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Siedlung am Aalkaten"

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Baabe vom 24. August 1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 22. August 1996 bis zum 18. November 1996 erfolgt. Gleichzeitig erfolgte mit Datum vom 27. August 1996 eine öffentliche Auslegung in der "Ostseezeitung".

5. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nach dem 13. September 1996 beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 06. Februar 1997 bis zum 22. April 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 09. April 1998 bis zum 01. Juni 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

17. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.02.1999 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. ...)
- 1.1 Grundflächenzahl GRZ 0,25 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Geschossigkeit 1 + ausgebauter Dachstuhl als Nichtvolgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 2. zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - 14 Wohngebäude (1 Wohngebäude vorhanden) - 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes - 1 Schank- und Speisewirtschaft (vorhanden)

- Abwasserentsorgung Im Geltungsbereich ist für die Entsorgung der Häuser 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12 und 15 ein Abwasserdrucksystem aufzubauen. Die Führung der Leitungen soll straßenbegleitend erfolgen. Im Bereich des Duo-Pumpwerkes ist diese Leitung an das öffentliche System anzuschließen. Die Häuser 6, 7, 8, 9, 10, 13 und 14 sind über eine Gefälleleitung an das vorhandene Duo-Pumpwerk anzuschließen. Die Übergabe des Abwassers erfolgt über das Duo-Pumpwerk in das vorhandene öffentliche System im Heideweg.
- Versorgung mit Erdgas Die Grundstücke entlang der Bollwerkstraße und des Heideweges sind an das vorhandene öffentliche Leitungssystem in den o.g. Straßenführungen anzuschließen. Für die Grundstücke entlang der neuen Erschließungsstraße ist in dieser eine Erdgasleitung zu verlegen und an das vorhandene öffentliche Netz anzuschließen.
- Regenentwässerung Die Regenentwässerung der Dachflächen hat über geeignete Sicherungsbauten in die geplanten Feuchtbiopte als Vorlauf in den Boden zu erfolgen. In den Fällen in denen eine direkte Versickerung möglich ist (Rohrdächer) soll sie Anwendung finden. Die Entwässerung der Straße hat unmittelbar in die seitlich angrenzenden Straßengräben (Mulden) zu erfolgen. Das Regenwasser der Stellplätze ist so zu führen, daß es teilweise durch den luft- und wasserdrilligen Aufbau versickert und teilweise das überreichliche, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder -mulden mit belebter und bewachsener Bodenzone versickert.
- Elektronenenergieversorgung Die Versorgung mit Elektronenenergie hat über das vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen. Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind als Erdkabel auszuführen.
- 4.6 Nachrichtenversorgung Alle Versorgungsleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 5. grünordnerische Festsetzungen
- 5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Die mit der Planzeichnung (Teil A d. Satzung) festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) sind naturnah zu bepflanzen und werden als Ausgleichsfläche festgesetzt.
- Die nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind als artenreiche Wiese entsprechend des Standortes (trocken, feuch) zu gestalten. Der Bereich der Trockenrasenvegetation ist als Heide- oder Dünenarten zu gestalten.
- 5.2 Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Schutz des Bodenreliefs - Das Bodenrelief im Bereich der Trockenrasenvegetation ist weitgehend zu erhalten bzw. nach Fertigstellung der Vorhaben wiederherzustellen.

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 (Planzeichnung, textliche Festsetzungen) sowie die Begründung dazu und die Örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 03. März 1997 bis zum 27. April 1997 während folgender Zeiten - montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 18.00 Uhr und freitags von 7.30 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. Februar 1997 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Mit gleichem Datum wurde nochmals eine Planungsanzeige abgesandt.

18. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Siedlung am Aalkaten", Gemeinde Baabe wird hiermit ausgestellt.



11. Die Gemeindevertretung Baabe hat am 26.03.1998 den überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 "Siedlung am Aalkaten" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) sowie der Begründung dazu (mit Grünordnungsplan) und den Örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Hinweise

- 1. Hinweise zu Bodenflächen Wenn während der Erdbarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie die Dokumentarier. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- 2. Hinweise zur Grünordnung und Beplanung Alle Freiflächen um die Gebäude, die nicht versiegelt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und als Ausgleichsflächen zu betrachten. Die Freiflächen sind naturnah zu entwickeln. Auf den Flächen sind standortangepasste und heimische Gehölze zu pflanzen, um die Artenvielfalt zu erhöhen. Die Wiesenflächen sind nach Möglichkeit als Grünflächen zu gestalten. Die Freiflächen sind zu bepflanzen. Mit dem Bauantrag ist ein Grünordnungsplan einzureichen.
- 3. Pflanzliste Die Uferdrain der Regenrückhaltebecken sind amphibienfreundlich zu gestalten. Die zu verwendenden Bäume müssen den Qualitätsanforderungen der Fachverbände entsprechen. Besonderer Wert wird auf Artenreichtum für den speziellen Standort und auf fruchttragende Gehölze gelegt. Dabei sind die Standorte wie überreife Wiese und Trockenrasen zu differenzieren. Unter der Pflanzung sind Rasen auszusäen oder Bodendecker zu pflanzen.
- 4. Trinkwasserversorgung Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung "Baabe Heide".

örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

- 1. Dachformen - Die Dachform ist als Satteldach mit oder ohne Krüppelwalm auszubilden.
- 2. Dachneigung - Die Dachneigung beträgt im Hauptdach - 50° Neigung bei Rohrdächern - 45° Neigung bei Haldächern.
- 3. Fassadengestaltung - Zulässig sind gestputzte und gemauerte Fassaden, auch in Fachwerkform. - Fassadenwahl: gestputzte Fassade - Periweli, ähnlich wie RAL 1013 - Hellelfenblau, ähnlich wie RAL 1015 - Cremeweiß, ähnlich wie RAL 9001 - Grauweiß, ähnlich wie RAL 9002 - Farblich komplementäre Elemente sind in der Gestaltung zugelassen. gemauerte Fassade - Ziegelrot - Nubbraun, ähnlich wie RAL 8011 - Rotbraun, ähnlich wie RAL 8012 - Kastanienbraun, ähnlich wie RAL 8015 - Farblisch komplementäre Elemente sind in der Gestaltung zugelassen.
- 4. Dachflächen - Farbauswahl für Haldächer - Sepiabraun, ähnlich wie RAL 8014 - Kastanienbraun, ähnlich wie RAL 8015 - Mahagonibraun, ähnlich wie RAL 8016 - Schokoladenbraun, ähnlich wie RAL 8017 - Braunrot, ähnlich wie RAL 8019, 8022
- 5. Verkehrsflächen Die Verkehrsflächen sind aus Betonpflaster, Natursteinpflaster und/ oder Filtersteinpflaster auszuführen. Die straßenbegleitenden Regenwassermulden sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.
- 6. Stellplätze Die Stellplätze sind aus luft- und wasserdrilligem Material (Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasengrünsorten u. ä.) herzustellen.
- 7. Einfriedung des Grundstücks Die Einfriedung des Grundstücks hat, wo unbedingt notwendig, möglichst nur an den Grundstücksecken als Andeutung der Grenzen mit freiwachsenden Heckenzäunen zu erfolgen. - Notwendige Zäune sind abzufächeln. - Innerhalb des Grundstücks sind Zäune unzulässig. - Eine Einfriedung mit einer Natursteinmauer ist möglich.

VERMESSUNGSBÜRO Krawutschke • Meißner • Schönemann. Vorhaben- und Erschließungsplan "Aalkaten Baabe". Includes a table with technical details like Maßstab 1:500, Lagebezug GK 47/83, and a legend for symbols used in the plan.

Planzeichenerklärung. A legend explaining the symbols used in the plan, such as 'vorhandene zu erhaltende Gebäude', 'Gebäudeabrissstandorte', 'geplante Gebäude', and 'Umgrünung von Flächen für die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft'.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Siedlung am Aalkaten". Includes the title, decision number, and a preamble. At the bottom, it lists the planer: INGENIEURBÜRO TIMM & BERGEN, with contact information and a date of 22.10.1998.