TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in ***kursiv fett***, Streichungen als solche sichtbar

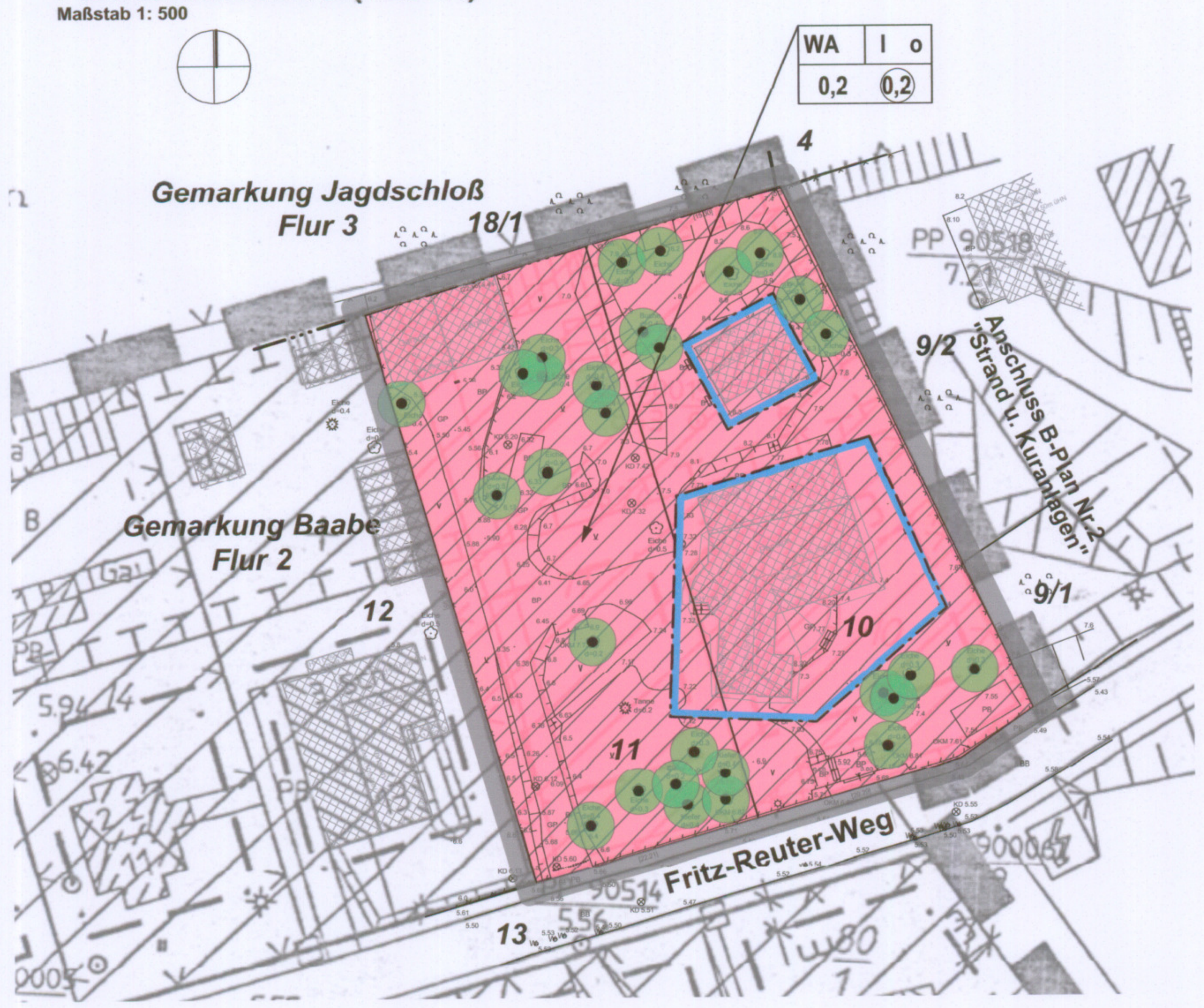
1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen und Gartenbaugebiete ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Privatvermietung) sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2) In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
3) In den Sondergebieten Fremdenverkehr sind allgemein zulässig: (§ 11 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für de 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,- Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug,- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung
4) Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO sind in einem Bereich von 15m von der Straßenbegrenzungslinieder Waldstraße und Strandstraße ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
5) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Regelfall 0,5m, gemessen von dem Hochbord der vor dem Baugrundstück liegenden Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Bei erheblich abweichendem Geländeprofil ist die Geländeoberfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Erheblich ist die Abweichung, wenn das Gelände mehr als 0,5m über oder unter dem o.g. Hochbord liegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
6) Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baulinie und Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2m ~~ausnahmsweise~~ überschreiten. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
7) ~~Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)~~
8) In den Baugebieten sind nur solche Einrichtungen und Anlagen zulässig, die das Einhalten der schalltechnischen Orientierungswerte gewährleisten. Gemäß Beiblatt zur DIN 18005
im Mischgebiet tags 60 dB nachts 50 dB bzw. 45 dB,im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
9) In einem Streifen von 40m parallel zur B196 sind nach Westen (zur B196) orientierte Wohn- und Schlafräume nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
10) In den dargestellten Lärmschutzbereichen sind die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (siehe hierzu auch die mitabgedruckte "Information zum Lärmschutz").
Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführlichen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB)
11) Bei bebauten Grundstücken sind bei der Grundflächenzahl Ausnahmen von den festgesetzten Obergrenzen 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 Mindestanzahl der Vollgeschosse unter Beachtung der Einhaltung der Geschossflächenzahl erreicht werden muss. (§ 16 BauNVO)
12) Die Firsthöhe des Gebäudes darf 12,50m und bei eingeschossiger Bauweise 9,50m 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).
13) Bebauung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
13.1 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.
- Für Stellplätze und Garagen wird festgelegt:
Die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden.
13.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Mindestens 30% der Waldfläche und insbesondere Waldbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30cm sind auf dem Grundstück zu erhalten.
- Mindestens 80% der verbleibenden Grundstücksfreifläche sind als Garten- oder 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 Neuversiegelung vier Laubgehölze aus Liste 1 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbarem Gehölz fünf Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation aus der Liste 2 zu pflanzen.
14) Verkehrsflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass beim Ausbau der Verkehrsfläche zwei standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzqualität – Stammumfang 14/16 - innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind.
- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzbügel, Hochborde, etc.) vor Beschädigungen zu schützen.
- In der Waldstraße ist die Baumreihe zu erneuern. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit heimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesensaat zu begrünen.
15) Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
15.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Küstenschutzwald, Graudünenzone Baaber Heide) sind zusätzliche bauliche Nutzungen und Nebenanlagen ausgeschlossen.
15.2 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven
- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachgauben und Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen oder der Überlauf ist einer Versickerungsanlage zuzuteilen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte 25l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.
16) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80cm haben, Blume (außer Obstbäume) müssen im privaten Bereich einen Stammumfang von 12/14cm haben.
- Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste 4 empfohlen.
Gehölzlisten:
Liste 1: Standortgerechte Laubbäume
Spitzahorn Acer platanoides, Hainbuche Carpinus betulus, Buche Fagus sylvatica, Esche Fraxinus excelsior, Vogelkirsche Prunus avium, Stieleiche Quercus robur, Eberesche Sorbus aucuparia
Liste 2: Sträucher
Kornelkirsche Cornus mas, Roter Hartriegel Cornus sanguinea, Weißdorn Crataegus monogyna, Pfaffenhütchen Euonymus europaeus, Liguster Ligustrum vulgäre, Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum, Hundsrose Rosa canina, Brombeere Rubus fruticosus, Holunder Sambucus nigra, TraubenholunderSambucus racemosa, Dünenrose Rosa pimpinellifolia, Wasserschneeball Viburnum opulus
Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)
Rotblühende Kastanie Aesculus carnea 'Briottii', Roß Kastanie Aesculus hiuppocastanum, Felsenbirne Amelanchier lamarchkii. Birne Pyrus calleyana 'Chanticteer'. Apfel-Rose Rosa rugosa. Weiße Apfel-RoseRosa rugosa 'Alba', Spiree Spiraea x arguta, Spiree Spiraea vanhouttei
Liste 4: Kletterpflanzen
Waldrebe Clematis vitalba, Efeu Hedera helix, Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia, Wein Parthenocissus tricuspidata 'Veitchäi', Kletterrosen Rosen in Sorten, Knöterich Polyganum aubertii, Heckenkirsche Lonicera var, Pfeifenwinde Aristtochla durior
Liste 5: Obstbäume
Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Kirschsorten als Halb- oder Hochstamm
Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahmen)
Traubeneiche Quercus petraea, Stieleiche Quercus robur, Rot-Buche Fagus sylvatica, Winter-Linde Tilia cordata, Birke Betula pendula, Kiefer Pinus sylvestris, Esche Fraxinus excelsior, Bergahorn Acer pseudoplatanus, Spitzahorn Acer platanoides, Vogelkirsche Prunus avium,
17) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Standortgerechte Bäume mit mehr als 30cm Stammumfang, gemessen in m Höhe, sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet. Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche Bäume und Sträucher (entsprechend der Gehölzlisten) anzupflanzen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.
- In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für zu entfernende Gehölze Ersatzpflanzungen in folgendem Verhältnis vorzunehmen:
Stammumfang Ausgleichsverhältnis
bis 30cm ----30 – 50cm 1:150 – 80cm 1:280 - 100cm 1:3über 100cm 1:5
18) Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 25 BauGB
- Als öffentliche Grünflächen im Sinne von § 9 81) Nr. 15 wird festgesetzt: 1. der Spielplatz im Norden des Plangebiets
- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünfläche (Wiesen) anzulegen und zu pflegen.
- Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden (siehe Gehölzlisten).
- Zur Anlage von Gehölzbeständen ist je qm ein einheimischer, standortgerechter (siehe Gehölzlisten) Strauch und je 25 qm ein Großbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Stellenweise sollte die Ansiedlung von Saumgehölzen das natürlichen Sukzession überlassen werden.

Hinweis
<u>1) Bodendenkmale</u>
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamts für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
<u>2) Trinkwasserschutzzone</u>
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – Heizöl – ist der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<u>3) Lärmschutzmaßnahmen</u>
Ein Einzelnachweis im rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zulässig, damit eine weitergehende Pegelminderung durch vorgelagerte Baukörper (Eigenabschirmung) berücksichtigt werden kann (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)
<u>1) Dächer (§ 86 LBauO M-V)</u>
1.1 Dächer sind als geneigte Dächer mit symmetrischer Neigung auszuführen.Bei I-geschossiger Bauweise muss der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen. Bei II- und III-geschossiger Bauweise muss der Neigungswinkel mind. 15° und max. 40° betragen.
Dächer von rückwärtigen Gebäuden dürfen geringere Dachneigungen erhalten.
1.2 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:- Pfannen, Ziegelplatten, unbesandet, in den Farbtönen rot- rotbraun,- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbtönen nach Nr. 4.1 Darüber hinaus sind zulässig:- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20:- Rohr bei I-geschossiger Bauweise.
1.3 Der First von Anbauten darf nicht höher als der Hauptfirst des Gebäudes sein.Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
1.4 Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren.Gebäudeseite zulässig.
1.5 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muss der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.
<u>2) Öffnungen (§ 86 LBauO M-V)</u>
2.1 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünflüche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
2.2 Für die der Waldstraße und Strandstraße zugewandten Fassaden muss die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Außenwandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.3 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen in der Hauptfassade anzurechnen.
2.3 Für Wandöffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 3,
2.4 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
<u>3) Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten (§86 LBauO-M-V)</u>
3.1 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen,
3.2 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verringerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.
3.3 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
<u>4) Farben (§ 86 LBauO-M-V)</u>
Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuss.
Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.
4.1 Dächer: Grau 7001, 7035, 9002 Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben für die unter 1.2 aufgeführten Materialien.
4.2 Außenwände: Weiß 1013-15, 7035, 9001, 9002, 9018
4.3 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
<u>5) Grundstückseinfriedungen (§ 86 LBauO M-V)</u>
5.1 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Ziegel oder Naturstein erhalten.
5.2 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind - als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,20m aus standortgerechten Laubgehözen,- als Ziegel oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder- als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranen Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m (im Mischgebiet bis 2,00m) über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zilässig.
5.3 Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75 % nicht unterschreiten. Zulässig sind Höhen bis zu 1,0m.
<u>6) Werbeanlagen (§ 86 LBauO M-V)</u>
6.1 Setbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5qm befragen.
6.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig.
6.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
<u>7) Zusätzliche Bauteile (§ 86 LBauO M-V)</u>
7.1 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.
<u>8) Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 LBauO M-V)</u>
8.1 Garagen sind nur als berankte Carports oder Garagen mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung, mit einer Substratschichthöhe von 5-10cm zulässig
Bei zusammenliegenden Parkplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.2 Befestigung von Flächen
Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptsammel- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke); dies gilt für:
- Pkw-Stellplätze,- Garagenzufahrten (als Spuren),- Wege innerhalb der Grundstücksfreiflächen,- Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen,- Wanderwege,- Spielplatzflächen
8.3 Stellplätze für Abfallbehälter
- Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster) abzuschirmen.
8.4 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pfaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke). Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsgrad von mind. 20% (Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster etc.) zu befestigen.
8.5 Wege und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücksflächen sind mit wassergebundener Wegedecke oder mit Pflaster mit breiter Fuge auszuführen.
8.6 Geschlossene Außenwandflächen über 20qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.
<u>9) Kinderspielflächen (§ 86 LBauO M-V)</u>
9.1 Der ausgewiesene Spielplatz ist mit natürlichen Materialien wie Holz, Sand und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden. Wege sind versickerungsfähig auszubauen. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten und gegebenenfalls durch eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen (Liste 1-5).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 500



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.3 „Waldstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.03.2014 **folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**
Nr. 3 „Waldstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.03 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.01.00	(0,2)	Geschossflächenzahl
02.05.00	0,2	Grundflächenzahl
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	o	Offene Bauweise
03.05.01		Baugrenze

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)

13.02.01 Erhalt / Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13.02 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 17.10.2013 bis 01.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2013 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2013 den Entwurf der 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften vom 04.11.2013 bis zum 10.12.2013 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr und in der Kurverwaltung Baabe montags bis freitags 09.00 bis 18.00 Uhr und sonntags 09.00 bis 12.00 Uhr 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.10.2013 bis zum 01.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.03.2014 geprüft.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften entspricht am 25.3.'14 dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 27.3.'14 gez. ÖbVI
Bergen auf Rügen, den Krawutschke

8) Die 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 06.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

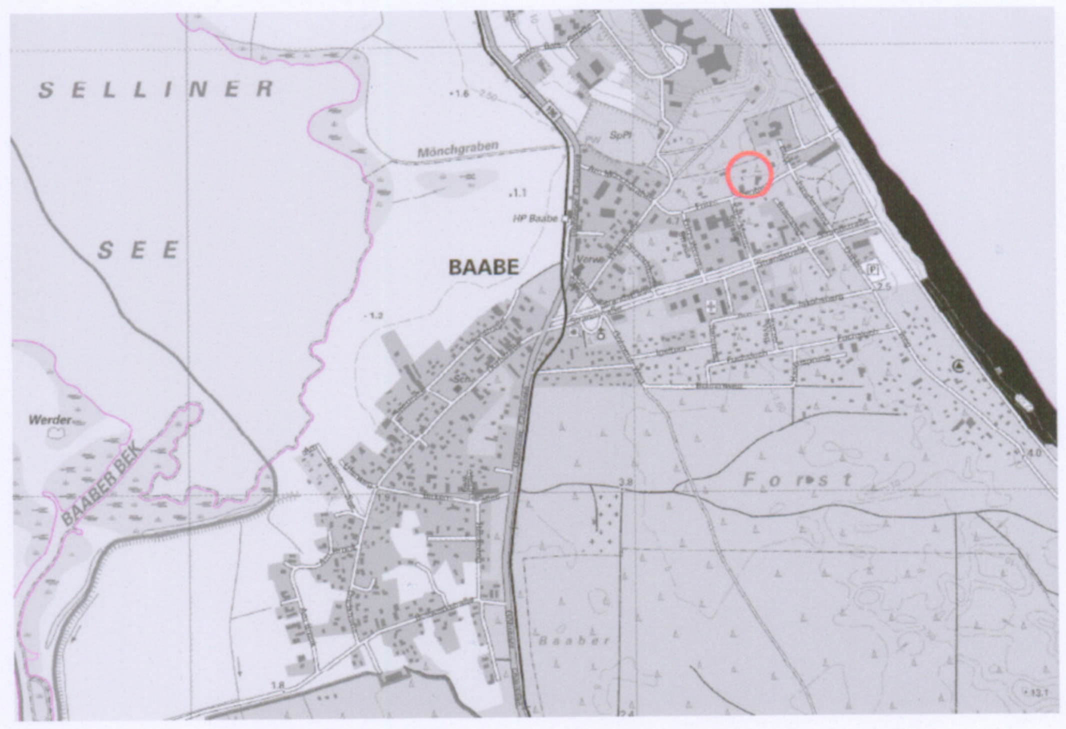
9) Die 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Baabe, den 10.4.2014 gez. Bürgermeister

10) Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.4.2014 bis zum 2.5.2014 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Ablauf des 1.5.2014 in Kraft getreten.

Baabe, den 05.05.2014 gez. Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Baabe

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 3 "Waldstraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Satzungsexemplar

Fassung vom 29.07.2013, Stand 30.12.2013 Maßstab 1:500