Satzung

der Gemeinde Baabe ... über den Bebauungsplan Nr. 3 ... für das Gebiet "Waldstraße" .... mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ...... 19.12.1996 . und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 .. für das Gebiet .. "Waldstraße" ...., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . 03.03.1992 ...... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom . 29.10.1992 ...... bis zum .. 22.12.1992 .... / durch Abdruck in der ...... Ostseezeitung .... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am 24.10.1992 .... erfolgt.

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Stellungnahme vom 25.08.1994 Stellungnahme vom 02.09.1997

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am . 02.11.1992 bis 14.12.1992 . durchgeführt worden. ~~/ Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . 08.10.1992 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am .. 09.06.1994 .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom . 11.07.1994 ...... bis zum .. 29.08.1994 .... während folgender Zeiten (Tagen, Stunden) montags, mittw., donnerstags von 7.30-16.00 ... dienstags von 7.30-18.00 und freitags von 7.30-12.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... 24.06.1994 .... in .... Ostseezeitung .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .. 01.07.1994 ..... bis zum .. 31.08.1994 .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... 28.02.1994 .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

.... — L.S. — gez. Krawutschke
Ort, Datum — Siegel — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .. 26.10.1995 .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .. 26.10.1995 .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.10.1995 ..... gebilligt.

08.11.1995 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluß vom .. 26.10.1995 .... wurde am ... 19.12.1996 ... aufgehoben.

20.12.1996 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die nachträglich vorgebrachten Bedenken und Anregungen am . 19.12.1996 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

23.12.1996 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .. 19.12.1996 ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom . 19.12.1996 ... gebilligt.

20.12.1996 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung des Landkreises Rügen vom .. 21.04.1997 ..... Az: fo/scha ... mit Maßgaben Auflagen und Hinweisen erteilt.

19.11.1997 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

14. Die ~~Maßgaben~~ Auflagen und Hinweise wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... 25.09.1997 ... erfüllt. Das wurde mit Verfügung des ~~höheren~~ Landkreises Rügen ~~Verwaltungsbehörde~~ vom 16.09.1997 (betr. .... Az: .... fo/br. ...... bestätigt. Maßgabenerfüllung) und 28.10.1997

19.11.1997 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Diese Fassung ist Anlage zu dem Satzungsexemplar in der Fassung vom 19.12.1996.

19.11.1997 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)~~ - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 24.11.1997 ..... bis zum . 12.12.1997 .... durch Aushang - 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .. 15.12.1997 .... in Kraft getreten.

15.12.1997 — L.S. — gez. Mathis
Ort, Datum — Siegel — Der Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

1. Dächer (§ 86 LBauO-M-V)

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.

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 beschichtet.

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.

2. Öffnungen (§ 86 LBauO-M-V)

2.1 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche 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 Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.3 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der 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 Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten (§ 86 LBauO-M-V)

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.

4. Farben (§ 86 LBauO-M-V)

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
sowie Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben für die unter 1.2 aufgeführten Materialien.

4.2 Außenwände
Weiß 1013-1015, 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.

5. Grundstückseinfriedungen (§ 86 LBauO-M-V)

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 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder
- als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m (im Mischgebiet bis 2.00m) über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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 1,0 m.

6. Werbeanlagen (§ 86 LBauO-M-V)

6.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5qm betragen.

6.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig.

6.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7. Zusätzliche Bauteile (§ 86 LBauO-M-V)

7.1 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

8. Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 LBauO-M-V)

8.1 Garagen sind nur als berankte Carports oder Garagen mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung, mit einer Substratschichthöhe von 5 - 10 cm 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. Pflaster 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.

9. Kinderspielflächen (§ 86 LBauO-M-V)

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).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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 die 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 Straßenbegrenzungslinie der 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 Schalldämmaße 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 20 qm 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 insbesodere Waldbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, 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 100 qm 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 potentiellen natürlichen Vegetation aus der Liste 2 zu pflanzen

14. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm 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 mechanischen 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 einheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mir einer Blumenwiesensaat zu begrünen.

15. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und (6) 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 auch 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 zuzuleiten. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte 25 l/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 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen im privaten Bereich einen Stammumfang von 12/14 cm 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 vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Dünenrose	Rosa pimpinellifolia
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)

Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea 'Briotti'
Roß-Kastanie	Aesculus hiuppocastanum
Felsenbirne	Amelanchier lamarchkii
Birne	Pyrus calleyana 'Chanticleer'
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Weiße Apfel-Rose	Rosa 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 'Veitchii'
Kletterrosen	Rosen in Sorten
Knöterich	Polygonum aubertii
Heckenkirsche	Lonicera var.
Pfeifenwinde	Aristolochia 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 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 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 entfernde Gehölze Ersatzpflanzungen in folgendem Verhältnis vorzunehmen:

Stammumfang	Ausgleichsverhältnis
bis 30 cm	----
30 - 50 cm	1 : 1
50 - 80 cm	1 : 2
80 - 100 cm	1 : 3
über 100 cm	1 : 5

18. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr.25 BauGB)
- Als öffentliche Grünflächen im Sinne von § 9 (1) Nr.15 wird festgesetzt: 1. der Spielplatz im Norden des Plangebietes
- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen (Wiesen) anzulegen und zu pflegen.
- Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der potentiellen 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 der natürlichen Sukzession überlassen werden.

8. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)

BD — Bodendenkmal

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

xxxxxxxxxxxxx- Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

(IV) Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
Grundlage ist das Schallschutzgutachten vom 19.04.1996
DTV 14.520 Kfz/24h zul. Höchstgeschwindigkeit 50km/h

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4,22 BauGB)

GGa — Gemeinschaftsgaragen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Information zum Lärmschutz

Auszug aus DIN 4109 zur Information über die Anforderungen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Maßgeblich ist die DIN 4109 in ihrer Originalfassung)

Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume und ähnliches
	dB(A)	resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen (§4 BauNVO)

MI — Mischgebiet siehe textliche Festsetzungen (§6 BauNVO)

SOF — Sondergebiet Fremdenverkehr siehe textliche Festsetzungen (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

(0.4) — Geschoßflächenzahl
0.2 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Zweckbestimmung Parkfläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

7. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Küstenschutzwald, Graudünenzone Baaber Heide) gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) textlichen Festsetzungen und Grünordnungsplan

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) s. Textl. Festsetzungen und Grünordnungsplan

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a)

Hinweis

1. Bodendenkmale
- 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 Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes 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 Landesamtes 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).

2. Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - Heizöl - ist der Wasserbehörde anzuzeigen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3. Lärmschutzmaßnahmen
Ein Einzelnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zulässig, damit eine weitergehende Pegelminderung durch vorgelagerte Baukörper (Eigenabschirmung) berücksichtigt werden kann. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Hinweis:
Die Grenze des B-Planes zwischen Bahnhof und nördlicher Grenze ist nicht vermessen, sie ist manuell aus fotomechanischer Vergrößerung der Flurkarte übernommen worden.

OSTSEEBAD BAABE
BEBAUUNGSPLAN 3
"WALDSTRASSE" EINSCHL. ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

ÜBERSICHTSPLAN

LANDKREIS RÜGEN

unmaßstäblich

Fassung vom 25. September 1997

SATZUNGSEXEMPLAR IN DER FASSUNG DES SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSSES DER GEMEINDEVETRETUNG VOM 25.09.1997. DIESE FASSUNG IST ANLAGE ZU DEM SATZUNGSEXEMPLAR IN DER FASSUNG VOM 19.12.1996.

Gemeinde Ostseebad Baabe — Siegel

Mathis
Bürgermeister
Gemeinde Baabe

Entwurfsbearbeitung:
Heinrich Vulter — Architekt und Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 — 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 — Telefax 05137/91371

0.90/132 02/083/09 vu/cs/sy 08.10.1997