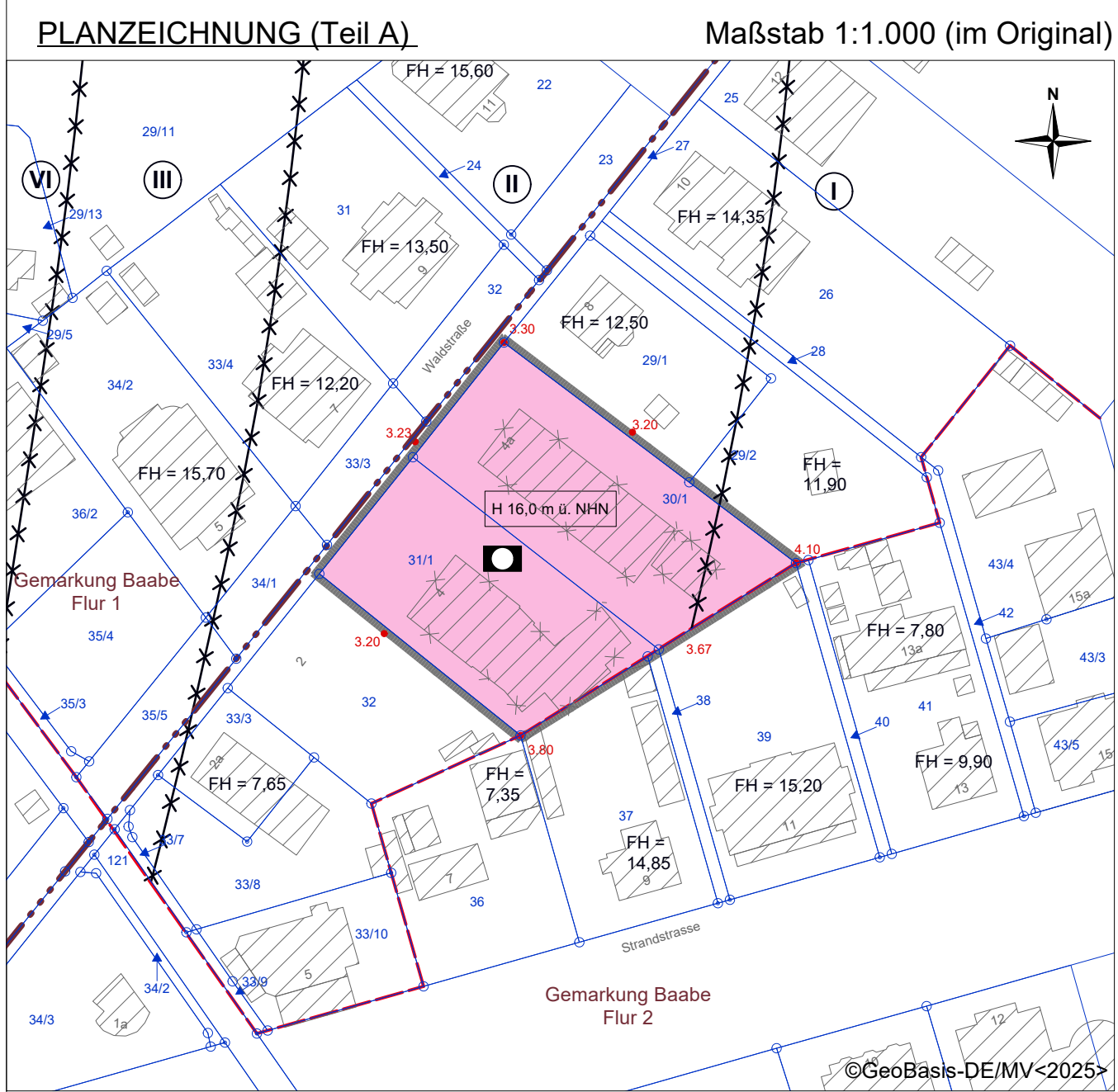




1. Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauNVO)

H 16,0 m ü. NHN Maximale Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

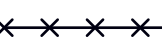
1.2 Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf

 öffentliche Verwaltung

1.3 Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Waldstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

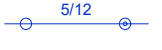
 Lärmpegel gemäß DIN 4109
Grundlage ist das Schallschutzgutachten vom 19.04.1994 DTV 14.520 Kfz/24h zul. Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

1.4 Hinweise und sonstige Zeichen

 Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan

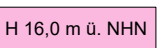
 Bestandsgebäude mit Hausnummern

 abzureißende Gebäude mit Hausnummern

 Flurstücksgrenze mit -nummer und Grenzpunkten

 Flurgrenze mit Flurnummer und Gemarkung

 Höhenpunkte mit Höhenangabe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

 Nutzungsschablone

Information zum Lärmschutz		
Auszug aus DIN 4109 zur Information über die Anforderung zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Maßgeblich ist die DIN 4109 in ihrer Originalfassung)		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büroräume und ähnliches (resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteil in dB)
I	bis 55	
II	56 - 60	30
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35

Hinweis: Die DIN 4109 ist im Bauamt (Amt Mönchgut-Granitz) verfügbar und kann dort bei Bedarf eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Für die Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung dieses Bebauungsplans gelten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans sowie der 1. und 2. Änderung weiter.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung dieses Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen:

1.

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

1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur bauliche Anlagen für die öffentliche Verwaltung zulässig.

1.2 Für die baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird eine maximale Höhe von 16,0 m über NHN festgesetzt.

1.3 Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bis zu 10 % sind für technische Anlagen, die dem Nutzungszweck und der Versorgung der baulichen Anlagen dienen, zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze, die dem Nutzungszweck der baulichen Anlagen dienen, sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

1.5 Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der baulichen Anlagen dienen, sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.
2.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
(§ 9 Abs. 24 BauGB)

In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten (siehe hierzu auch die mitabgedruckte „Information zum Lärmschutz“). Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109, ohne ausführlchen und differenzierten Nachweis, wie folgt reduziert werden: Bei Gebäudelängen unter 50 m mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) um einen Bereich von 5 dB.
Die DIN 4109 ist im Bauamt (Amt Mönchgut-Granitz) verfügbar und kann dort bei Bedarf eingesehen werden.
3.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Je 100 m² Neuversiegelung sind vier Laubgehölze aus der Pflanzenliste unter Festsetzungen 3.3 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbarem Gehölz fünf Sträucher aus der Pflanzenliste unter Festsetzung 3.4 zu pflanzen.

3.2 Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Verbandes bundesdeutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm haben.

3.3 Pflanzenliste - Standortgerechte Bäume:
Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotblühende Kastanie (Aesculus carnea Briottii), Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Birne (Pyrus calleryana Chanticleer)

3.4 Pflanzenliste - 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), Apfelrose (Rosa rugosa), Weiße Apfelrose (Rosa rugosa alba), Braut-Spiere (Spirea arguta), Pracht-Spiere (Spirea vanhouttei)

3.5 Standortgerechte Bäume mit mehr als 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten, soweit der Zustand dieser Bäume keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet. Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Bäume und Sträucher (entsprechend der Pflanzenliste unter Festsetzung 3.3 und 3.4) anzupflanzen. Zwingende Gründe 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.

3.6 Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für die zu entfernenden Gehölze Ersatzpflanzung in folgendem Verhältnis vorzunehmen:
bis 30 cm Stammumfang = -:-
30 und 50 cm Stammumfang = 1:1
50 und 80 cm Stammumfang =1:2
80 und 100 cm Stammumfang = 1:3
100 cm Stammumfang = 1:5

3.7 Bei zusammenliegenden Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 3.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.

Regenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwerten oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
5.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

5.1 Dachform
Dächer sind als geneigte Dächer (mindestens 15° und maximal 40°) mit symmetrischer Neigung auszuführen. Dächer von rückwärtigen Gebäuden und Nebenanlagen dürfen geringere Dachneigungen erhalten.
- 5.2

Befestigung von Flächen
Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung von Flächen erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke). Dies gilt für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen.
6.

Hinweise

6.1 **Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind 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.

6.2 **Artenschutz**
Alle Bestandsgebäude im Änderungsbereich sind vom 1. Mai bis 15. August und spätestens 3 Monate vor dem Abriss durch einen Fledermausexperten auf Ansiedlungen zu untersuchen sowohl innen als auch außen. Die Ergebnisse sind dem Biosphärenreservatsamt als Kurzbericht vorzulegen. Bei festgestellten Quartieren sind Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen vor dem Abriss umzusetzen.

- 6.3

Gesetzlicher Artenschutz - Gebäudeabriss und sonstige Baufeldfreimachung
Die Abrissarbeiten haben außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten und der Wochenstubenzeit gebäudebewohnender Fledermausarten zwischen dem 1. Oktober und 21. März zu erfolgen. Die weitere Baufeldfreimachung (Beräumung von Materialien, Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) hat außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.
- 6.4

Vermeidung von Vogelanprall
Zur Einschätzung und Minderung des Risikos von Vogelanprall an den Fenster- und Türverglasungen der geplanten Gebäude ist dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen vor Umsetzung des Bauvorhabens eine Bewertung des Vorhabens gemäß der Tabelle 3 des Beschluss 21/01 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW (2021)) vorzulegen. Sollte diese Bewertung einen artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf ergeben und keine anderen architektonischen Lösungen gewählt werden, so ist der Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.
- 6.5

Ordnungswidrigkeiten
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 4.) 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,- € geahndet werden kann.
7.

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt vollumfänglich in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservats "Südost-Rügen".

VERFAHRENSVERMERKE

- 1)

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **07.11.2024**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Zeitraum vom **14.01.2025** bis **29.01.2025**. Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom **30.01.2025** bis **19.02.2025** die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.
- 2)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
- 3)

Die von der 3. Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **07.04.2025** nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4)

Die Gemeindevertretung hat am **20.02.2025** den Entwurf der 3. Änderung zur Veröffentlichung im Internet bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 5)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Entwurfs der 3. Änderung sowie der dazugehörigen Begründung im Zeitraum vom **17.04.2025** bis **22.05.2025** im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de, im Landesportal unter bplan.geodaten-mv.de sowie durch öffentliche Auslegung während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz: montags, mittwochs, donnerstags von 9 - 16 Uhr; dienstags von 9 - 18 Uhr und freitags von 9 - 12 Uhr. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte auf der Internetseite des Amtes Mönchgut-Granitz im Zeitraum vom **01.04.2025** bis **16.04.2025** mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung unberücksichtigt bleiben können, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten zur Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen bestehen und dass von der Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen wird.
- 6)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 7)

Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baabe, den _____ Bürgermeister / Siegel

8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

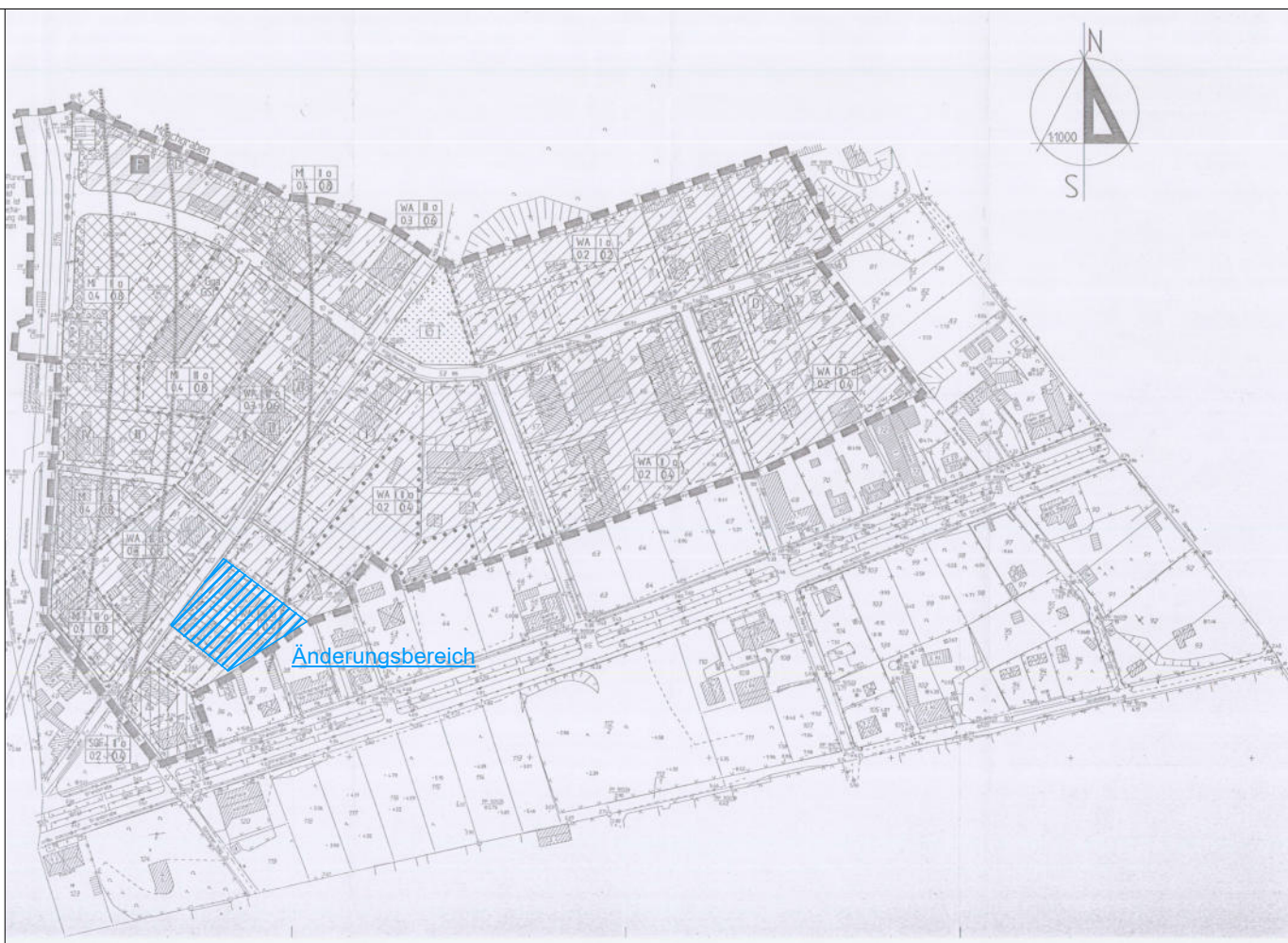
_____, den _____ ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

9) Die 3. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Baabe, den _____ Bürgermeister / Siegel

10) Die 3. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit Begründung wird im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de und im Landesportal unter bplan.geodaten-mv.de dauerhaft veröffentlicht.

Baabe, den _____ Bürgermeister / Siegel



Übersichtsplan mit Darstellung Änderungsbereich (3. Änderung), unmaßstäblich

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Waldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Aufgrund § 10 i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist und § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVObI. M-V S.130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Waldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung/Umweltbericht, erlassen.

Plangrundlagen
Liegenschaftskarte Gemarkung Baabe, Flur 1, Stand: 21.11.2025, Offene Geodaten M-V

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVObI. M-V S.130)



Gemeinde Ostseebad Baabe

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Waldstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren

Satzungsfassung

Maßstab: M 1:1.000

Fassung vom: 15.12.2025
Stand vom: 15.12.2025

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH
Interdisziplinäre Bauplanung
Am Kirschberg 33 · 99423 Weimar
Telefon: (03643) 86 00 0 · Fax: 03643 86 00 86
web: www.sigmaplan.de mail: info@sigmaplan-weimar.de