Satzung

der Gemeinde Baabe über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Strand- und Kuranlagen" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Aufgrund des § 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 wird nach Beschußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Strand- und Kuranlagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.09.1992 bis zum 29.10.1992 / durch Abdruck in der Ostseezeitung / Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt am 04.09.1992 erfolgt.

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

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 17.12.1997

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.09.1992 bis 29.10.1992 durchgeführt worden. ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

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

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 (Tage, 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. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

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

Bergen, 06.04.1998 | L. S. Siegel | gez. Krawutschke öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ort, Datum

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. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

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. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

10. Der Satzungsbeschluß vom 26.10.1995 wurde am 19.12.1996 aufgehoben.

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

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. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

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. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

13. Die Teilgenehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung des Landrates vom 27.05.1997, Az. hd/ule - mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

14. Aufgrund der Teilgenehmigung, der Maßgaben, Auflagen und Hinweise hat die Gemeindevertretung am 21.08.1997 einen satzungsänderndem Beschluß gefasst. Das Plangebiet wurde reduziert. Für die genehmigten Bereiche werden inhaltliche Änderungen übernommen.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.08.1997 den geänderten Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

15. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.12.1997 bis zum 15.01.1998 während folgender Zeiten (Tage, 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, durch Aushang in der Zeit vom 07.11.1997 bis zum 16.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, wurden am 19.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1998 gebilligt.

Baabe, 20.03.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

17. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.01.1998, Az. VII 230a-512.113-6.0003 (2) - mit Maßgaben, Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Baabe, 25.09.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

18. Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.1998 erfüllt. Die Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.
Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Baabe, 25.09.1998 | L. S. Siegel | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

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. In dem Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF II) muß der Neigungswinkel mindestens 15° und höchstens 25° betragen. (Ausnahme Baudenkmal Hyperschale Inselparadies)

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°

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 Dachneigung 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.

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 Strandstraße, dem Jungfernsteg und dem Dünenweg 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 Wanddöffnungen 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.

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, 9001-9003, 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 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.

6.4 Unzulässig sind Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen.

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.

8.0 Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 LBauO-M-V)

8.1 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

8.2 Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster) abzuschirmen.

8.3 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsgrad von mind. 20 % (Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster etc.) zu befestigen.
- Wege und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücksflächen sind mit wassergebundener Wegedecke oder mit Pflaster mit breiter Fuge auszuführen.

8.4 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

Bei zusammenliegenden Parkplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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. Bundeswasserstraße
- Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der Belange der Schiffahrt ggf. durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.
- Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

3. Trinkwasserschutzzone
- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Baabe. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - Heizöl - ist der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. (§ 9 (6) BauGB)

4. Elt-Leitungstrassen
Die Anlagen der HEVAG dürfen nicht unter-/überbaut werden und die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzung/Anschüttung usw. freizuhalten.

19. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Baabe, 02.10.1998 | gez. Mathis Der Bürgermeister
Ort, Datum

20. 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, ist am 22.10.1998 durch Aushang in der Zeit vom 22.10.98 bis zum 11.11.98 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 weiterhin auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzungsbeschluß vom 22.11.1998 ist in Kraft getreten.

Baabe, 12.11.1998 | Der Bürgermeister
Ort, Datum

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. SOF I
In dem Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF I) sind allgemein zulässig: (§ 11 BauNVO)
- gastronomische Einrichtungen
- Einrichtungen für Ausstellungen, Seminare und Kongresse
- Einrichtungen für sportliche Zwecke und Freizeitbeschäftigung

(zulässig sind Fitnesseinrichtungen, Seewasserschwimmhalle/Wellnessbereich, Squashanlage, Sauna, Beautyfarm und therapeutische Meerwasseranwendung)
ergänzt gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

- Einrichtungen für den Kurbetrieb
- Verkaufseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm

2. SOF II
In dem Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF II) sind allgemein zulässig: (§ 11 BauNVO)
- Betriebe für die Fremdenbeherbergung
- gastronomische und Freizeiteinrichtungen

(zulässig sind Fitnesseinrichtungen, Squashanlage, Sauna und Beautyfarm)
ergänzt gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

3. SOF III
In dem Sondergebieten Fremdenverkehr (SOF III) sind allgemein zulässig: (§ 11 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kulturelle und gesellschaftliche 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. Im Erdgeschoß sind Hotelzimmer und Wohnungen die zur Strandstraße, dem Jungfernsteg und dem Dünenweg ausgerichtet sind ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

5. Die Oberkante des ErdgeschoßFußbodens darf 0,50 m, gemessen von der mittleren Höhe des vor dem Baugrundstück liegenden Bordes nicht überschreiten. Bei erheblich abweichenden Geländeprofil ist die Geländeoberfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Erheblich ist die Abweichung, wenn die mittlere Geländehöhe für das geplante Bauvorhaben mehr als 0,50 m über oder unter dem o. g. Bord liegt (§ 9 Abs. 2 BauGB).
geändert gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

6. Die Oberkante des ErdgeschoßFußbodens darf 0,50m im Mittel über der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Grundstücken, bei denen das Gelände im Mittel steigt als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche liegt, darf die Oberkante des ErdgeschoßFußbodens 0,50m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
gestrichen gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

7. Die Oberkante des Gebäudes darf 12,50m im Mittel über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Geländeoberfläche ist die Oberkante Hochbord, der vor dem Baugrundstück liegenden Erschließungsfläche. Bei erheblich abweichenden Geländeprofil ist entsprechend Pkt. 5 zu verfahren. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Die Firsthöhe für die landseitig neu zu errichtenden Gebäude im Bereich des Inselparadieses wird dahin begrenzt, daß diese die Oberkante der Hyperschale des Inselparadieses nicht überschreiten darf. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Zwischen der Hyperschale als Baudenkmal und den landseitigen neuen Gebäuden soll ein 1-geschossiger Verbindungsbau erstellt werden in einer Länge von mindestens 10m.

9. Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baulinie bis zu einer Tiefe von 2m ausnahmsweise überschreiten. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

10. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

11. In den Sondergebieten SOF sollen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zu DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB Besonderes Wohngebiet WB) nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
gestrichen gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

12. 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)

13. Bebauung (§9(1) Nr. 2 BauGB)

13.1 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§19/23 BauNVO)
- Für Stellplätze und Garagen wird festgelegt:
  - die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden.

13.2 bauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- Bauliche Nebenanlagen sowie Garagen und Einstellplätze sind in einem Bereich von 5m gemessen von den Straßenbegrenzungslinien der Strandstraße, des Jungfernsteges und des Dünenweges ausgeschlossen.

14. Entfällt siehe Hinweise

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 geschützte Landschaftsbestandteile
- Der ausgewiesene "Geschützte Landschaftsbestandteil" (Gewässerschutzstreifen) ist nach Maßgabe des Naturschutzgesetzes und des Landeswassergesetzes M-V auf Dauer zu erhalten und zu schützen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen (Wiesen) anzulegen und zu pflegen.
- Die Flächen der Strandhaferdüne sind der natürlichen Sukzessionsabfolge zu überlassen.

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.

15.3 Erhaltung und Pflege von geschützten Biotopen
- Durch Anbringen von Hinweisschildern sind Besucher über die floristische/faunistische Bedeutung der Flächen aufzuklären und vom Betreten der Flächen abzuhalten.

präzisiert gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

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.
- Mindestens 80 % der vertiefbedenden Grundstücksfreiflächen 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.
- 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 Verkehrsflächte zu pflanzen sind.
- 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.

präzisiert gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

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 'Briotii'
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
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 Grundstücksfreiflächte Bäume und Sträucher (entsprechend der Gehölzliste) 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

17.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Mindestens 30% der Waldfläche und insbesondere Waldbaume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, sind auf dem Grundstück zu erhalten

17.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Die vierreihige Allee der Strandstraße ist nach Erneuerung auf Dauer zu erhalten. Abgängige Alleebäume sind zu ersetzen.

17.3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden (siehe Gehölzlisten).

präzisiert gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98

Hinweis

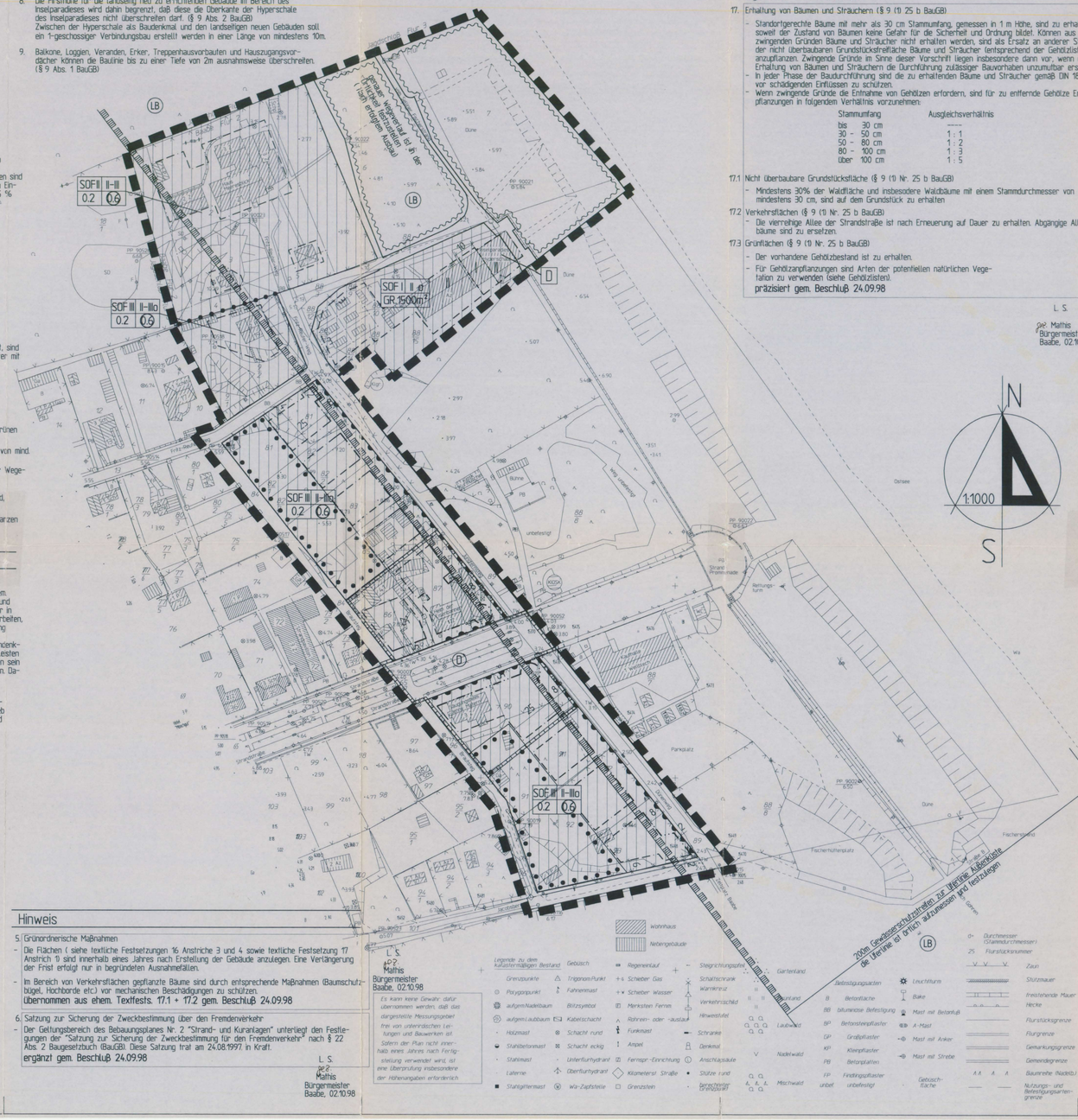
5. Grünordnerische Maßnahmen
- Die Flächen (siehe textliche Festsetzungen 16 Anstriche 3 und 4 sowie textliche Festsetzung 17 Anstrich 1) sind innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Gebäude anzulegen. Eine Verlängerung der Frist erfolgt nur in begründeten Ausnahmefällen.
- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzbügel, Hochborde etc.) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Übernommen aus ehem. Textfests. 17.1 + 17.2 gem. Beschluß 24.09.98

6. Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung über den Fremdenverkehr
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strand- und Kuranlagen" unterliegt den Festlegungen der "Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr" nach § 22 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Diese Satzung trat am 24.08.1997 in Kraft.

ergänzt gem. Beschluß 24.09.98

L. S.
gez. Mathis
Bürgermeister
Baabe, 02.10.98



Legende zu dem kulisstenmäßigen Bestand

Grenzpunkte	Gebäude	Regenwasserlauf	Steigrichtungspfeil
Polygonpunkt	Fahnenmast	Schieber Gas	Schaltschrank
aufgem.Nadelbaum