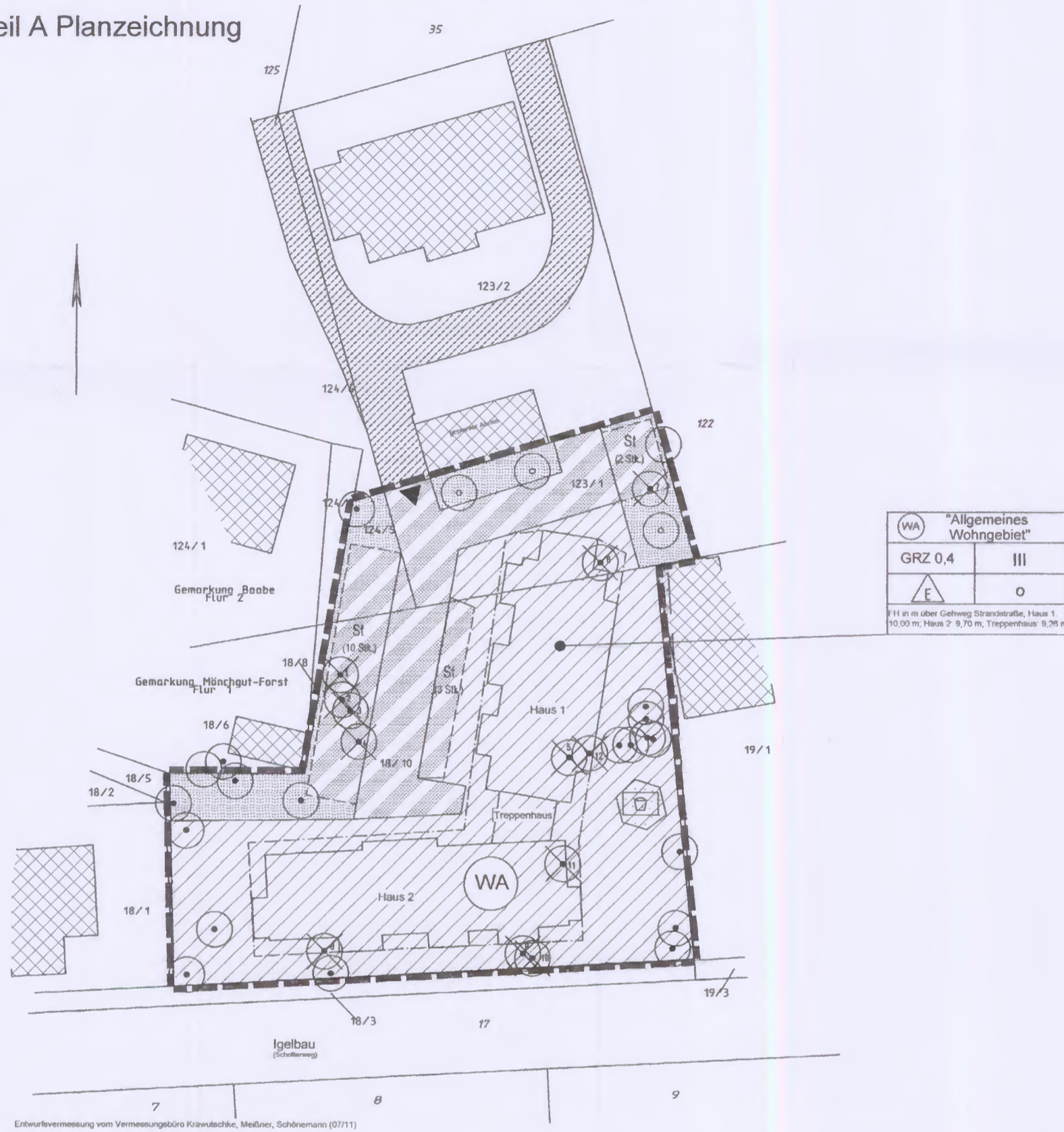


Gemeinde Ostseebad Baabe vorhabensbezogener B - Plan Nr. 12 "Wohnanlage Igelbau, Baabe" nach § 13a BauGB

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Gemäß PlanV für den vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“

- 1. Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 10 BauNVO)
- 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ 2.5 Grundflächenzahl
III 2.7 Zahl der Vollgeschosse
FH 2.8 Firsthöhe in Meter über Gehweg Strandstraße
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Erschließungsstraße
Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen, hier: Rasen
Zweckbestimmung: Spielplatz
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
- Anpflanzen Bäume
Erhaltung Bäume
Fällung Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksnummer
Gebäude Bestand
Flurstücksgrenze
Grenze des Baugrundstückes
- Sonstige Darstellungen/ Nachrichtliche Übernahme**
- Zufahrtsbaulast

Textliche Festsetzungen – Teil B

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den im vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ gekennzeichneten Vorhabensbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 4, 12 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind:
- Wohngebäude.
Unzulässig sind: die in § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:
- Versorgungseinrichtungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: III
Höhe baulicher Anlagen: § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO:
Firsthöhe in m über Gehweg Strandstraße, je Gebäudeteil: Haus 1: 10,00m; Haus 2: 9,70 m; Treppenhaus 9,26 m

I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

I.3 Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baabe in der seit dem 27. Juli 2006 geltenden Fassung.

I.4 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. sind bei Verlust durch Neupflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen (Hst, 3 xv, 16-18 cm) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu ersetzen. Bestandteil der Nachpflanzung ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege. Die baulichen Anlagen sind zu begrünen. Hinweise auf mögliche zu verwendende Arten sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen. Abgesehen Zuwegungen und Zufahrten sind die nicht bebaubaren Grundstücksflächen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

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

II.1 Hauskonstruktion

Es entstehen 2 Gebäudekomplexe (Haus 1 und Haus 2), die insgesamt 14 Wohneinheiten bereitstellen. Die Wohngebäude werden durch ein höhenversetztes Treppenhaus verbunden.

II.2 Dächer

Die Dachkonstruktion fügt sich aus mehreren flachen Satteldächern, deren Konstruktion als hölzerne Pfettendächer ausgeführt ist, zusammen. Die Dachneigungen betragen max. 30 Grad und sind symmetrisch und die Materialien und Farben der Dachhaut sind gleich. Es ist eine harte Bedachung vorgesehen. Als Material sind Ziegel oder Bitumen bzw. Kunststoffbahnen zulässig.

II.3 Materialien & Farben Fassaden

Die Materialien und Farben der Außenwände müssen gleich sein. Als Fassaden sind Putzfassaden und/oder Wärmedämmsysteme vorgesehen.

II.4 Kinderspielplatz

Es soll ein Kinderspielplatz mit Sandspielmöglichkeit und mind. 2 verschiedener Spielgeräte zwischen den Gebäudekomplexen entstehen.

III. Nachrichtliche Übernahme

III.1 Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG MV (GVBl. MV Nr. 23 vom 28.12.1993) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. Funde gemäß § 11 DSchG MV unverzüglich geborgen und dokumentiert werden können.

III.2 Hinweise zum Bodenschutz, Abtragung

Soweit es zur Profilierung der Wohngebäude nötig ist, wird Oberboden abgetragen. Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Verweidung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsort zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

III.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Umsetzung des Vorhabens ist außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis Juli) durchzuführen. Vor der Durchführung von Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten sind die zu fallenden Bäume durch einen geeigneten Fachgutachter auf Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für baumbrütende Vogel- oder Fledermausarten dienen können, zu überprüfen. Die Eichen sind bei vorhandenen Baumhöhlen vor Beginn der Rodungsarbeiten bei Verdacht durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter ggf. auf Vorkommen von Eremit oder Heldbock zu prüfen.

IV. Sonstige Hinweise

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung im Plangebiet ist die innere Erschließungsstraße gleichzeitig Geh- und Radweg. Eine gesonderte Unterteilung wird nicht vorgenommen. Eine Löschwasserentnahmestelle (Hydranten) wird in Näherungslage gemäß der technischen Vorschriften bereitgehalten.

Es wird besonders auf § 8 Abs. 1 der Bauordnung hingewiesen. Hiernach sind nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V, S. 102, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.03.2012 die Satzung des vb Bebauungsplans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ einschl. örtl. Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2011 für einen vb B-Plan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit dem Hinweis, dass der vb B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll durch Aushänge in den Schaukästen vom 08.11.2011 bis 24.11.2011 erfolgt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFHG beauftragt worden.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 03 Die Gemeindevertretung am 20.10.2011 hat den Entwurf des vb B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 04 Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vb B-Plans mit Begründung vom 28.11.2011 bis 06.01.2012 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut Granitz montags bis donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, zusätzlich dienstags von 13.00-18.00 Uhr und freitags von 8.00-12.00 Uhr durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Aushang in den Schaukästen vom 08.11.2011 bis 24.11.2011 bekannt gemacht.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 05 Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 06 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 15.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 07 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 15.03.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt. Der vb B-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB nicht genehmigungspflichtig.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 08 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Ostseebad Baabe, den 19.03.2012 - Der Bürgermeister
- 09 Die Satzung des vb B-Plans sowie die Stelle, bei der der vb B-Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~20.03.2012~~ ^{10.04.2012} durch Aushänge in den Schaukästen ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vb B-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB nicht genehmigungspflichtig. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vb B-Plan ist mit Ablauf des ~~03.04.2012~~ ^{10.04.2012} in Kraft getreten.
- Ostseebad Baabe, den ^{10.04.2012} - Der Bürgermeister
- 10 Der katastermäßige Bestand am ^{10.04.2012} entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katastermässiger Sicht gewährleistet.
- Bergen auf Rügen, den 08.03.2012 - öffentlich bestellter Vermessungsing



Übersichtslageplan o. M.

BÜRO für LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESEN BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Bahnhofstraße 16 in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-ls.de

- Satzung -
Gemeinde Ostseebad Baabe
vorhabensbezogener B-Plan Nr. 12
"Wohnanlage Igelbau, Baabe"
nach §13a BauGB

Fassung vom 27.02.2012

M 1 : 500