

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Hervorhebung der Änderungen: Streichungen als durchgestrichener Text; neuer Text in Fett-Kursiv

**(1) Art und Maß der baulichen Nutzung** (§) Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 -> Abs. 5 und 8 sowie § 10 Abs. 4 BauNVO)

**a. Sondergebiet Ferienhausgebiet SO Fe**

Das Ferienhausgebiet SO Fe (1 und 2) dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen (Ferienhaus) und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, und ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Zulässig sind im gesamten Plangebiet:

Ferienhäuser, Ferienwohnungen - F

- in SO Fe-1 - Grundfläche GR maximal 40 qm

- in SO Fe-2 - Grundfläche GR maximal 60 qm

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt je ein Freisitz (überdacht und/oder nicht überdacht) bis zu 10 qm als Freisitz unberücksichtigt, der innerhalb der überbaubaren Fläche/Baugrenze einzuordnen ist. Ausschließlich im Gebiet SO Fe-2 darf abweichend hiervon mit diesem Freisitz das Baufenster überschritten werden, sofern der Freisitz nicht überdacht ist.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Gastro, Handel) - Grundfläche GR maximal 930 qm

Im Gebiet SO Fe-2 darf die Grundfläche durch Stellplätze abweichend von § 19(4) BauNVO ausnahmsweise 42/14 um mehr als 50% überschritten werden, sofern maximal 1,5 Stellplätze pro Gebäude errichtet werden.

zulässig sind im gesamten Plangebiet

**b. Zahl der Vollgeschosse 1**

**c. Firsthöhe FH max. 5,5m** über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Ferienhäuser

Firsthöhe FH max. 6,0 m über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Gebäude, für die als besonderer Nutzungszweck „Gastro/Handel“ festgelegt ist (Planz 15.04.00). Ausnahme: wenn die Firsthöhe um 0,5 m überschritten werden, wenn das Dach als begrüntes Dach ausgeführt wird.

Höhe fertiger Erdgeschossfußboden mindestens 0,1 m und maximal 0,2 m über unterem Bezugspunkt für Ferienhäuser und Gastro, Handel (zum Bezugspunkt siehe Hinweise/Bestimmungen)

**d. Einzelhäuser E**

Abweichend sind Doppelhäuser (D) zulässig, wenn dies durch unmittelbar aneinander angrenzende Baufenster in der Planzeichnung vorgegeben ist.

**(2) Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufenster sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Abweichend hiervon darf ausschließlich im Gebiet SO Fe-2 mit Nebengebäuden bis 1,5 m Tiefe, bis 3,0 m Länge sowie bis 2,0 m Höhe (max. 4,5 qm Grundfläche), die direkt an das Hauptgebäude angebaut sind, das Baufenster überschritten werden, **sofern nicht bereits innerhalb des Baufensters ein Nebengebäude errichtet ist.**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

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

1. Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder/Baugrenzen und Verkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 14 cm zu pflanzen.

2. Die mit der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 14 cm zu pflanzen.

3. Das Fällen von Bäumen ist nur innerhalb der Baufelder/Baugrenzen bzw. der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Für jeden gefällten Baum sind zwei Ersatzbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 14 cm zu pflanzen.

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

**1) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.

**2) Dacheindeckung**

Ferienhäuser: Papp- und Bitumenschindeln der Farbenanthazit vergleichsweise wie RAL 7016schwarzvergleichsweise wie RAL 7021grün vergleichsweise wie RAL 6002/6005braun vergleichsweise wie RAL 8012/8014 8016

**3) Dachneigung**

Ferienhäuser: Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen und darf maximal 40 Grad nicht überschreiten und ist als Flach- oder Satteldach (einschließlich Satteldächer mit beidseitigen Zwerchgiebeln) auszubilden.

**4) Fassade**

Ferienhäuser: Holzfassaden der Farbennaturbelassen (natürliche Farbe des Holzes ohne Farbzusätze) braun vergleichsweise wie RAL 1011, 8003/8024elfenbein vergleichsweise wie RAL 1014braunrot vergleichsweise wie RAL 3011lichtblau vergleichsweise wie RAL 5012pastellblau vergleichsweise wie RAL 5024moosgrün vergleichsweise wie RAL 6005 Farblich komplementierende Elemente (z.B. Sockelbereiche, Dachkästen) sind in der Gestaltung zugelassen.

Nebengebäude, die direkt an ein Ferienhaus angebaut werden (vgl. TF 2), sind hinsichtlich der Fassadengestaltung wie das Ferienhaus zu behandeln.

**5) Einfriedungen**

Einfriedungen durch Hecken und Zäune sind innerhalb des SO Fe-1 und 2 nicht zulässig.

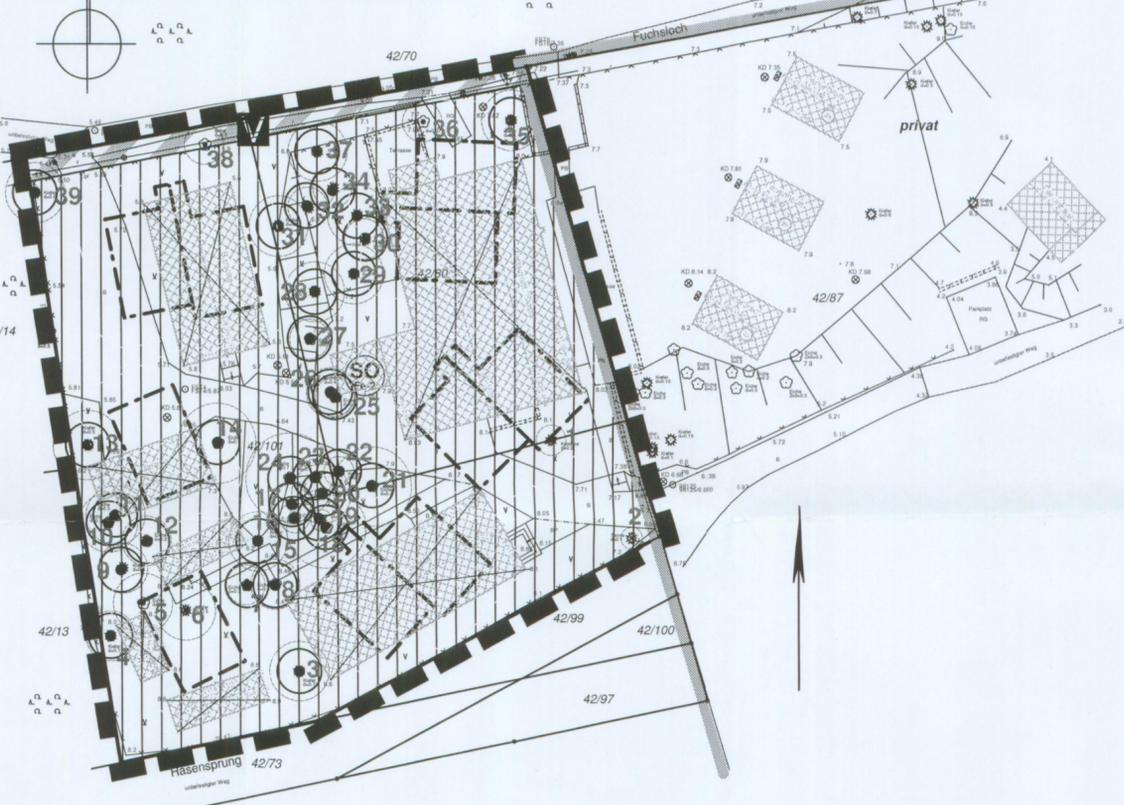
**6) Befestigung von Verkehrsflächen**

Die Strandaufgänge im Geltungsbereich sind zum Schutz der Düne und des Kiefernwaldes mit geschreddertem Naturmaterial abzudecken.

**7) Gestaltung und Bepflanzung von Stellplatzflächen**

Im Gebiet SO Fe-2 sind Stellplätze nur unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen / und -wege sowie gebündelt in größeren Parkplätzen zulässig. Sofern mehr als 5 Stellplätze neben einander liegen, ist ein Laubbaum als Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 14 cm in den Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.05.2008. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Ausgang vom 10.06.2008 bis 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.06.2008 gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.2008 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

4) Die Gemeindevertretung hat am 29.05.2008 den Entwurf der 4. Änderung/Ergänzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (9) BauGB durch öffentliche Auslegung der 4. Änderung/Ergänzung vom 30.06.2008 bis zum 08.08.2008 während folgender Zeiten  
- montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr,  
- dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr,  
- freitags 9.00 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 10.06.2008 bis zum 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.10.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

7) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 21.01.2010  
P.R. Krauß

8) Die 4. Änderung/Ergänzung wurde am 02.10.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

9) Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung/Ergänzung wurde von der Gemeindevertretung am 28.05.2009 aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Satzungsbeschluss in geringfügig geänderter Form neu gefasst.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

10) Die 4. Änderung/Ergänzung wird hiermit ausgesetzt.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

11) Die 4. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans 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 11.02.10 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.02.10 bis zum 26.02.10 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 4. Änderung/Ergänzung ist mit Ablauf des 25.02.10 in Kraft getreten.

Baabe, den Bürgermeister  
07.07.2010

# SATZUNG DER GEMEINDE BAABE

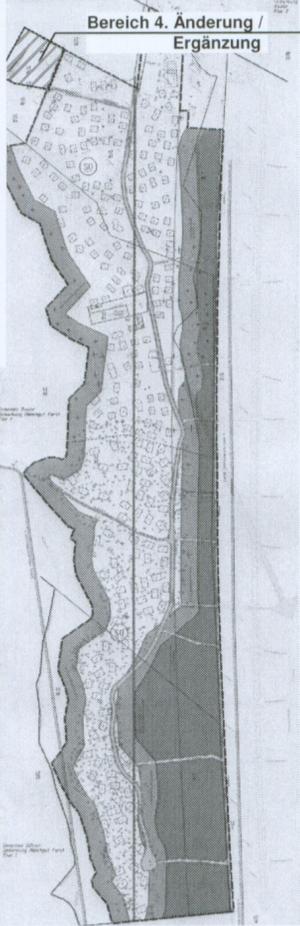
über die 4. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr.10 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) , wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.05.2009 folgende Satzung über die 4. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

## LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
  - 01.01.03 SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT (FERIENHAUSGEBIET (§ 10 BAUNVO))
  - 03.05.00 BAUGRENZE
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- 6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
  - 06.03.00 VERKEHRSLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG
  - 06.03.00 VERKEHRSLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG
- 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 BAUGB)
  - 13.02.01 ERHALTUNG VON BÄUMEN
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS hier: 4. Änderung / Ergänzung (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.13.00 hier: Bebauungsplan Nr. 10 in der ursprünglichen Fassung (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- 16. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
  - hier: Gebäude, deren Abriss zu erwarten ist

ersicht über den B-Plan Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe" meins Ostseebad Baabe



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Baabe / Rügen 4. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10

"Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Satzungsexemplar  
Fassung vom 18.03.2008, Stand 08.04.2009 Maßstab 1: 500