

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

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

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

zulässig sind im gesamten Plangebiet
b. Zahl der Vollgeschosse
c. Firsthöhe FH max. 5,5m über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Ferienhäuser ~~und Gastro-Handel~~
Firsthöhe FH max. 6,0 m über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Gebäude, für die als besondere Nutzungszweck „Gastro/Handel“ festgelegt ist (Planz 15.04.00). ~~Ausnahmsweise darf 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

(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 Abstandflächen 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.
 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) Dachdeckung
 Ferienhäuser: Pappe und Bitumenschindeln der Farben
 anthazit vergleichsweise wie RAL 7016
 schwarz vergleichsweise wie RAL 7021
 grün vergleichsweise wie RAL 6002/6005
 braun 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 Zwerggiebeln) auszubilden.

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

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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Hinweise zu Bodenfunden
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Trinkwasserschutz
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung Baaber Heide, ein kleiner südlicher Teilbereich befindet sich in der TWSZ II.

3. Naturschutz
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Südost Rügen, Schutzzone III als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

Hinweise/Bestimmungen

1. Unter Anwendung des § 2 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist für die Ferienhäuser und sonstigen baulichen Anlagen die mittlere, vorhandene, gewachsene Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt im Baugenehmigungs- bzw. Teilbaugenehmigungsverfahren / Bauanzeigeverfahren festzulegen.

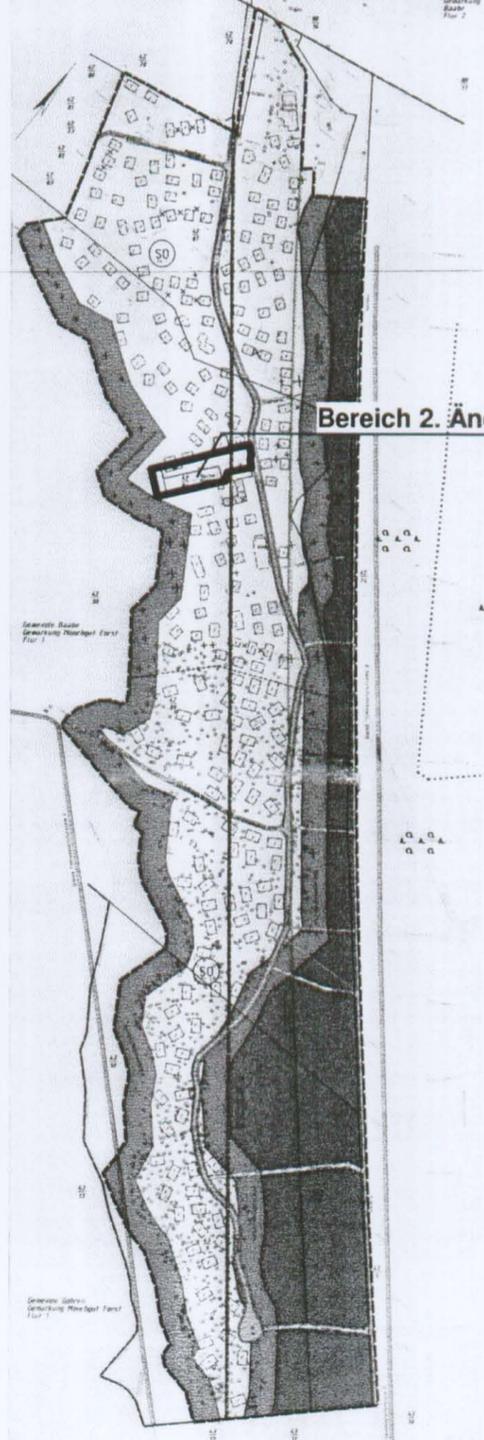
2. Pflanzliste großkroniger Bäume
 Betula pendula gemeine Birke
 Quercus robur Stieleiche
 Pinus sylvestris gemeine Kiefer
 Sorbus aucuparia Eberesche

SATZUNG DER GEMEINDE BAABE

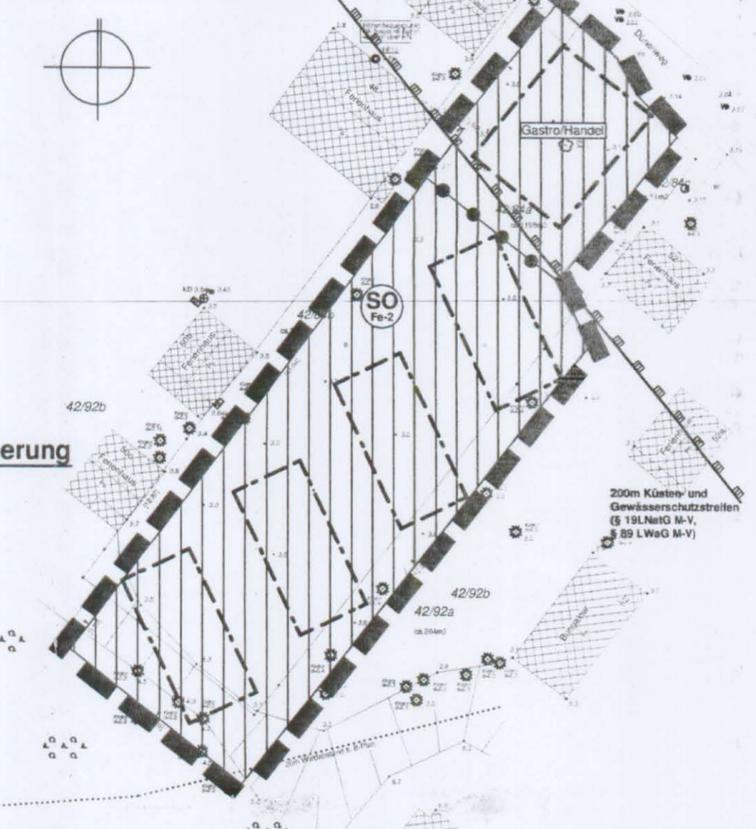
über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~15.11.2007~~ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

Übersicht über den B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe“ Gemeinde Ostseebad Baabe



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

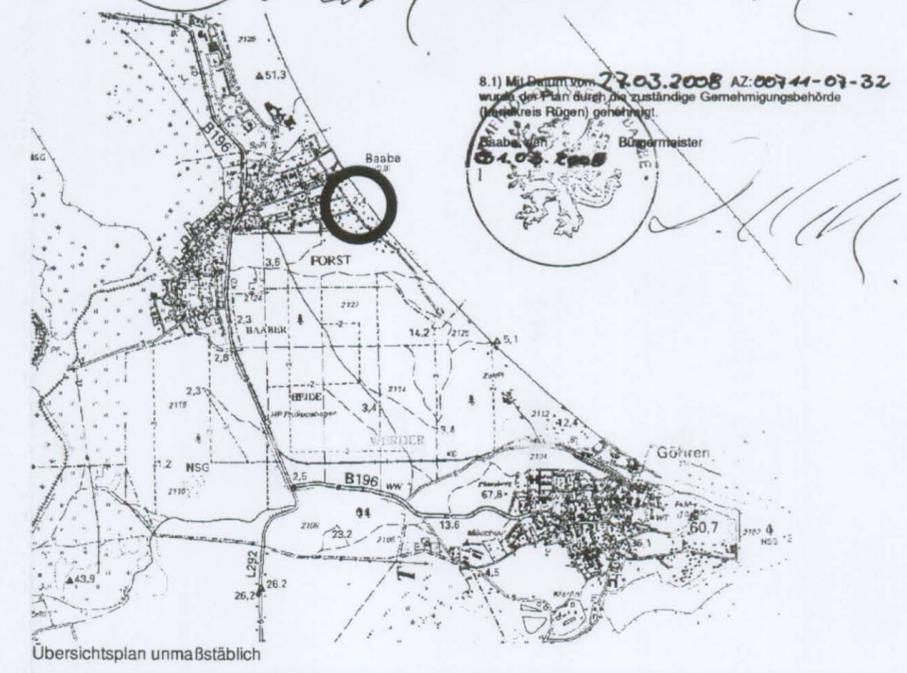


LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

- 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)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
- 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)
 13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS hier: 2. Änderung (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 15.13.00 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETS (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)
 15.14.00 hier: Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD
 15.04.00 hier: Gastronomie und Handel

Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren)

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2007. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Ausschuss vom 07.07.2007 bis 15.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 2) Die lokale Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 30.07.2007 gemäß § 17 LPiG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 3) Die von der Planung berührten Bürgern und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2007 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2007 den Entwurf der 2. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 2. Änderung vom 27.08.2007 bis zum 02.10.2007 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 31.07.2007 bis zum 15.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Begründung und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.08.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 15.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 7) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen, den 16.10.2007
- 8) Die 2. Änderung wurde am 15.10.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Baabe, den Bürgermeister 11.01.2008
- 9) Die 2. Änderung wird hiermit ausgetriggert.
 Baabe, den Bürgermeister 31.08.2008
- 10) Die 2. Änderung 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 11.01.2008 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 01.04.08 bis zum 16.04.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verordnungs- und Bauvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fristen und Lösen von Entschädigungsansprüchen (§ 214 Abs. 2 BauGB) hinzuwirken worden.
 Baabe, den Bürgermeister 18.04.2008



uhlig ralth hertel 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
2. Änderung
Bebauungsplan
Nr. 10
 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe"
Satzung
 Fassung vom 15.05.2007, Stand: 4.10.2007
 Maßstab 1: 500

Markus Bürgen-Isler