

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 6 sowie § 10 Abs. 4 BauNVO)

a. Sondergebiet Ferienhausgebiet SO Fe

Das Ferienhausgebiet SO Fe (1, 2, 3) 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
- in SO Fe-3 - Grundfläche GR maximal 70 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 in den Gebieten SO Fe-2 und 3 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 um mehr als 50% überschritten werden, sofern maximal 1,5 Stellplätze pro Gebäude errichtet werden.

zulässig sind im gesamten Plangebiet

b. Zahl der Vollgeschosse

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). 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

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

(1.1) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Im SO Fe-3 kann für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GR je Ferienhaus zugelassen werden, sofern die vorhandene GR durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

(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 in den Gebieten SO Fe-2 und 3 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.

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)

- Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder/Baugrenzen und Verkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12-14 cm zu pflanzen.
- Die mit der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12-14 cm zu pflanzen.
- Das Fällen von Bäumen ist nur innerhalb der Baufelder/Baugrenzen bzw. der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Für jeden gefällten Baum sind zwei Ersatzbäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste 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: Pappe und Bitumenschindeln der Farbenantrazit vergleichsweise wie RAL 7016 schwarz vergleichsweise wie RAL 7021grün vergleichsweise wie RAL 6002/6005 braun vergleichsweise wie RAL 8012/8014 8016 sowie im SO Fe-3 Ziegel oder Betonsteine in den Farben grau bis anthrazit.

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 Zwerchgebirde) auszubilden

4) Fassade

Ferienhäuser: Holzfassaden der Farbnaturbeissen (natürliche Farbe des Holzes ohne Farbzusätze/braun vergleichsweise wie RAL 1011, 8003/8024teifenblau vergleichsweise wie RAL 1014braunrot vergleichsweise wie RAL 3011lichtblau vergleichsweise wie RAL 5012pastellblauvergleicheiswe wie RAL 5024moosgrün vergleichsweise wie RAL 6005

Im SO Fe-3 sind zusätzlich Gebäude mit Putzfassaden in gedeckten Farben zulässig (Hellbezugswert unter 60).

Farblich komplementierende Elemente (z.B. Sockelbereiche, Dachkanten) 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

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

Nachrichtliche Übernahmen 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 Denkmal-schutzbehörde 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmal-schutz 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).

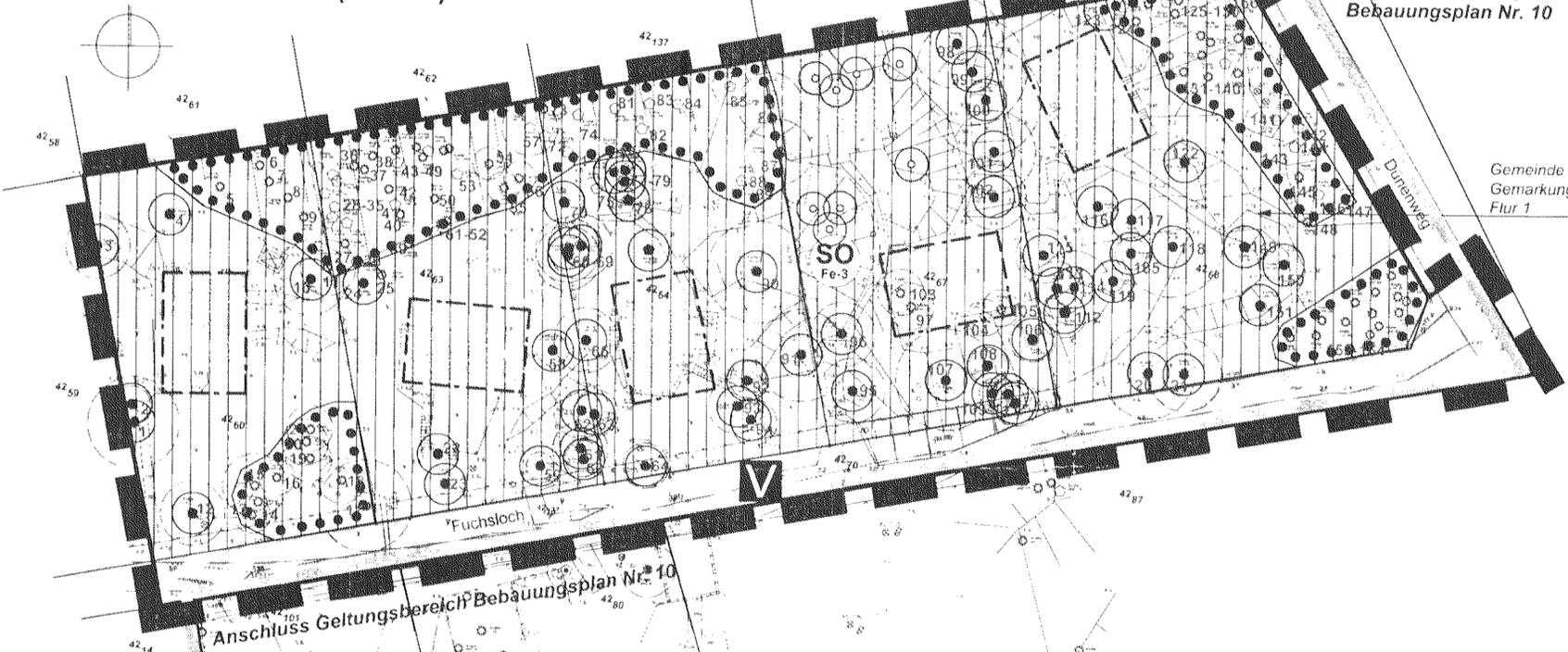
2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung 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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Anschluss Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 10

Gemeinde Baabe,
Gemarkung Mönchgut-Forst,
Flur 1

Hinweise/Bestimmungen

1. Sofern in der Planzeichnung (Teil A) kein Bezugspunkt für die Erdgeschossfußboden angegeben ist, ist 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. Pflanzenliste grobkroniger Bäume

- Betula pendula Gemeine Birke
- Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
- Quercus robur Stiel Eiche
- Sorbus aucuparia Eberesche

LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.01.03 SO SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT FERIEHAUSGEBIET (§ 10 BAUNVO)
- 3. BAUWEISE, BAULICHEN 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)
 - 13.02.01 ERMHALTUNG VON BÄUMEN, PFLANZUNG VON BÄUMEN
 - 13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13.00 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (hier: 4. Änderung/ Ergänzung (§ 9 ABS. 7 BAUGB))
 - 15.13.00 bei Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung ihrer Fassung (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - 06.03.00 VERKEHRSACHSE BES ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSEINFRIEDUNGSBEREICH

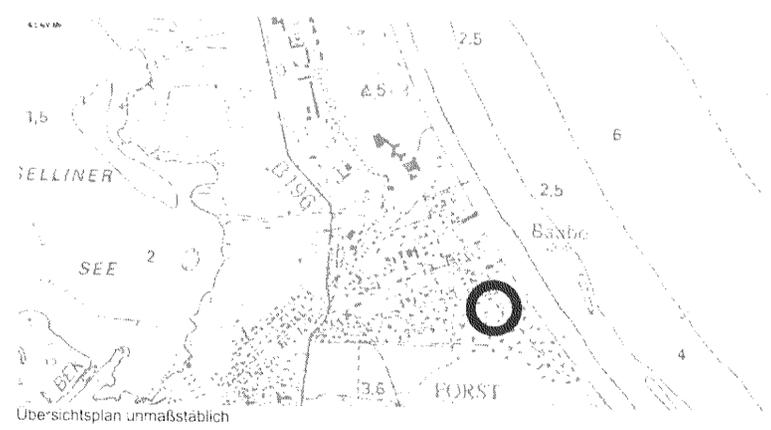
Verfahrensvermerke

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2010. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 25.01.2011 bis 10.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Baabe, den 23.10.2012, Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist im Schreiben vom 21.01.2011 gemäß § 17 LPls über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
Baabe, den 23.10.2012, Bürgermeister
- 3) Die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2011 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme zu beauftragt worden.
Baabe, den 23.10.2012, Bürgermeister
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 21.01.2011 den Entwurf der 5. Änderung/ Ergänzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Baabe, den 23.10.2012, Bürgermeister
- 5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 6. Änderung/ Ergänzung vom 14.02.2011 bis zum 18.03.2011 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags, 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 25.01.2011 bis zum 10.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Baabe, den 23.10.2012, Bürgermeister
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.08.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.08.2012 mitgeteilt.
Baabe, den 23.10.2012, Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BAABE

über die 5. Änderung und 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, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.08.2012 folgende Satzung über die 5. Änderung und 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.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Friede Stadtplanner, Architektin und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 63, 78133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Baabe / Rügen

5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10

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

Satzung

Fassung vom 20.05.2010, Stand 23.03.2011 Maßstab 1: 500