

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen über die  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“**

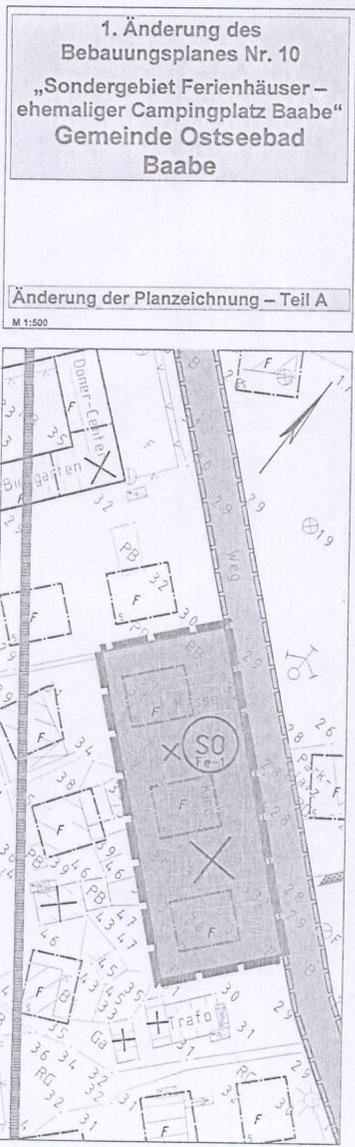
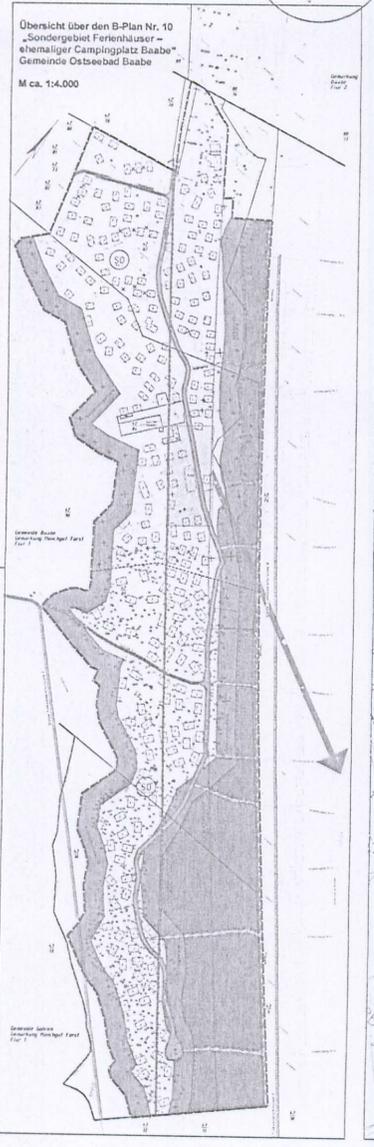
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Baabe vom 22. April 2004.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 28. April 2004 bis zum 28. Juni 2004 erfolgt.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPiG beteiligt worden.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe hat am 22. April 2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Baabe hat am 22. April 2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Anlagen dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 20. März 2003 bis zum 22. April 2003 während folgender Zeiten - montags und donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 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 3. März 2003 bis zum 21. März 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. April 2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB).  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. September 2004 geprüft.  
 Das Ergebnis ist am 14. September 2004 mitgeteilt worden.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 9. September 2004 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe als Satzung beschlossen.  
 Die Begründung mit Anlagen dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9. September 2004 gebilligt.  
 Baabe, 12.10.2004  
 Der Bürgermeister

- Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 13. Januar 2005, Az.: VIII 230a-512.113-61.003 (10/1.A.) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
 Baabe, 13.01.2005  
 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... bestätigt.  
 Baabe, ...  
 Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“, Gemeinde Ostseebad Baabe wird hiermit ausgefertigt.  
 Baabe, 13.01.2005  
 Der Bürgermeister

- Das Ergebnis der Genehmigungsprüfung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Anlagen) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“, Gemeinde Ostseebad Baabe ist am ... in Kraft getreten.  
 Baabe, 07.02.2005  
 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.  
 Ort, Datum  
 (Siegel)  
 Unterschrift



### Planzeichenerklärung

**SO** Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO

**I** Anzahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauNVO

**GR 40 m<sup>2</sup>** Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO

**Baugrenze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der zeichnerischen 1. Änderung des B-Planes Nr. 10** gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter  
 X Gebäude, künftig fortfallend

**(Änderung des Teil B – für den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Ostseebad Baabe)**

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

**(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 und 2) dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen (Ferienhaus) und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes 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 m<sup>2</sup>  
 - in SO Fe-2 - Grundfläche GR maximal 60 m<sup>2</sup>  
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt je ein überdachter Freisitz (überdacht und/ oder nicht überdacht) bis zu 10 m<sup>2</sup> als Freisitz unberücksichtigt, der innerhalb der überbaubaren Fläche/ Baugrenze einzuordnen ist.

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Gastro, Handel) - Grundfläche GR maximal 930 m<sup>2</sup> und  
 - ein Kino - Grundfläche GR maximal 240 m<sup>2</sup> (gestrichen)

zulässig sind im gesamten Plangebiet  
 b. Zahl der Vollgeschosse 1

**c. Firsthöhe FH** max.-5,0 m ü. unterem Bezugspunkt für Ferienhäuser  
 max.-5,5 m ü. unterem Bezugspunkt für Kino, Gastro, Handel (zur Bezugshöhe siehe Hinweise/Bestimmungen)

Die textliche Festsetzung Nr. 1.c „Firsthöhe FH“ erhält folgende Änderung:  
 Firsthöhe FH max. 5,5 m über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Ferienhäuser und Gastro, Handel

und folgende Ergänzung:  
 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. 6, § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind 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 Baufelder 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)  
 Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Flächenversickerung zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Größe ist eine der tatsächlich versiegelten Grundfläche entsprechende gleichgroße Versickerungsfläche neben der baulichen Anlage bzw. im Bereich der Regenrinne bereitzustellen.

Die mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Maßnahmenflächen sind mit Holzbegrenzungen (Schloten) einzufassen.

**(4) Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b 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, 3 x 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, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu verwenden.  
 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, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu verwenden.

### 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 Bebauungsplanes Nr. 10.

**2) Dacheindeckung**  
 Ferienhäuser: Pappe und Bitumenschindeln der Farben  
 anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016  
 schwarz vergleichsweise wie RAL 7021  
 grün vergleichsweise wie RAL 6002/ 6005  
 braun vergleichsweise wie RAL 8012/ 8014 - 8016

**3) Dachneigung/-formen**  
 Ferienhäuser: Die Dachneigung darf 40° nicht überschreiten und ist als Flach- oder Satteldach auszubilden.  
 Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 „Dachneigung/-formen“ erhält folgende Änderung:  
 Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen und darf maximal 40° nicht überschreiten ... (siehe oben Dachform).

**4) Fassade**  
 Ferienhäuser: Holzfassade der Farben naturbelassen (natürliche Farbe des Holzes ohne Farbzusätze) vergleichsweise wie RAL 1011, 8003/ 8024  
 braun vergleichsweise wie RAL 1014  
 elfenbein vergleichsweise wie RAL 3011  
 braunrot vergleichsweise wie RAL 5012  
 lichtblau vergleichsweise wie RAL 5024  
 pastellblau vergleichsweise wie RAL 6005  
 moosgrün vergleichsweise wie RAL 6005

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 „Fassade“ erhält folgende Ergänzungen:  
 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 Kieferwaldes mit geschreddertem Naturmaterial abzudecken.

### Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**1. Hinweise zu Bodenfinden**  
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes 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 Biosphärenreservates 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 bezügliche Geländeoberfläche (folgende Änderung/ Konkretisierung) mittlere, vorhandene, gewachsene Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt im Baugenehmigungs- bzw. Teilbaugenehmigungsverfahren/ Bauanzeigeverfahren festzulegen.

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

## Satzung

über die

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe

**Präambel**

Beschluss -Nr.: 44-04/04 vom 9. September 2004

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Baabe und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V Nr. 5, 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

**arno mill ingenieure** DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
 MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
 TEL. 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

1. Änderung des B-Planes Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe" Gemeinde Ostseebad Baabe

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	ohne
Gemeinde	Baabe	Zeichenvorschrift	
Gemarkung	Mönchgut-Forst		
Flur	1		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format (mm)
Geschäfts-Nr.	AM 2004.006	1 : 500	Bl.Nr. (Anzahl) 1 (1)

Stand: 09.09.2004