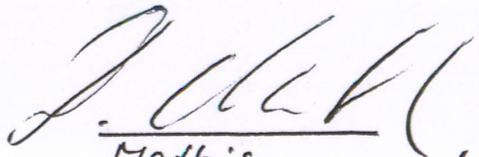


3. Änderung B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“
Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen




Mathis
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

In der Planzeichnung werden keine Änderungen vorgenommen!

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 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). 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 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.

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 gefälltten 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: 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

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.

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
Pinus sylvestris	gemeine Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

**3. Änderung B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“
Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen**

Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2008 Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 15.4.08 bis 30.4.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Baabe, den
05.01.2010

Bürgermeister

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

Baabe, den
05.01.2010

Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.04.08 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Baabe, den
05.01.2010

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 06.03.08 den Entwurf der 3. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Baabe, den
05.01.2010

Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung vom 05.05.08 bis zum 10.06.08 während folgender Zeiten

- montags, mittwochs, donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 7.30 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 15.04.08 bis zum 30.04.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Baabe, den
05.01.2010

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.10.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 26.01.09 mitgeteilt.

Baabe, den
05.01.2010

Bürgermeister

7.) Die 3. Änderung wurde am 02.10.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Baabe, den 05.01.2010 Bürgermeister



8.) Mit Datum vom _____ AZ: _____
wurde der Plan durch die zuständige Genehmigungsbehörde (Landkreis Rügen) genehmigt.

Baabe, den Bürgermeister

9) Die 3. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Baabe, den 05.01.2010 Bürgermeister



10) Die 3. 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 _____ in _____, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.01.2010 bis zum 27.01.2010 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung ist mit Ablauf des 26.01.2010 in Kraft getreten.

Baabe, den 09.02.2010 Bürgermeister

