Bebauungsplan Nr. 10

„Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“

Gemeinde Ostseebad Baabe

Planzeichnung – Teil A

Verfahren

zur

Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

über den

Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung Baabe (als B-Plan Nr. 10) vom 20.11.1997 und der Gemeindevertretung Göhren (als B-Plan Nr. 12) vom 24.11.1997.

   Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist gemäß Hauptsatzung der beiden Gemeinden in der Zeit vom 28.11.1997 bis zum 22.12. 1997 (beide Gemeinden gleichzeitig) erfolgt.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

   Göhren, 16.10.2003 (Siegel) Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPlG beteiligt worden.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

   Göhren, 16.10.2003 (Siegel) Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretungen der Gemeinden Baabe und Göhren haben gemäß der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse vom 05.08.1998 bis zum 16.09.1998 die frühzeitigen Bürgerbeteiligungen in Form öffentlicher Auslegungen durchgeführt.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

   Göhren, 16.10.2003 (Siegel) Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit jeweiligen Schreiben vom 23.07.1998 über die öffentlichen Auslegungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung benachrichtigt und ebenfalls frühzeitig zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

   Göhren, 16.10.2003 (Siegel) Die Bürgermeisterin

5. Mit Wirkung zum 31.12.1998 hat die Landrätin des Landkreises Rügen den Gebietsänderungsvertrag zwischen der Gemeinde Baabe und der Gemeinde Göhren genehmigt. (Bekanntmachung des Innenministeriums M-V vom 05.01.1999, II 300-177.51, Amtsblatt Nr. 3, S. 46 sowie Berichtigung vom 05.07.1999, II 300-177.530.61, Amtsblatt M-V Nr. 30, S. 670) Durch den Gebietsänderungsvertrag zwischen den Gemeinden Baabe und Göhren sind die durch die Gemeinde Göhren als B-Plan Nr. 12 überplanten Flächen in das Gemeindegebiet der Gemeinde Baabe eingegliedert worden. Auf dieser Basis wurden durch Beschluss der Gemeinde Baabe vom 10.06.1999 die Flächen des Geltungsbereiches des ehemaligen B-Planes Nr. 12 „Campingplatz Baaber Heide/ Göhren“ der Gemeinde Göhren in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 „Campingplatz Baabe“ der Gemeinde Baabe eingegliedert.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Baabe hat die während der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist am 27.12.1999 mitgeteilt worden.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung Baabe hat am 24.04.2003 die Änderung der Bezeichnung von B-Plan Nr. 10 „Campingplatz Baabe“ in B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ sowie den Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 10 bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Anlagen dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 27.05. 2003 bis zum 10.07.2003 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 18.00 Uhr und freitags von 7.30 - 12.00 Uhr im Amt Mönchgut-Granitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   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 08.05.2003 bis zum 11.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

   Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung Baabe hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist am 30.09. 2003 mitgeteilt worden.

    Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurde am 25.09.2003 von der Gemeindevertretung Baabe als Satzung beschlossen.

    Die Begründung mit Grünordnungsplan dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2003 gebilligt.

    Baabe, 16.10.2003 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung der des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Arbeit und Bau M-V vom ....., Az.:.....- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Baabe, (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Maßgaben wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Baabe vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Az.: ....., bestätigt.

    Baabe, (Siegel) Der Bürgermeister

14. Das Ergebnis der Genehmigungsprüfung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Grünordnungsplan) 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 den Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“, Gemeinde Baabe ist am ..... in Kraft getreten.

    Baabe, (Siegel) Der Bürgermeister

15. Der katastermäßige Bestand am 2.7.2003 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.~~

    Bergen, 7.10.'03 (Siegel)
    Ort, Datum — 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)
- z.B. GR 40 m² — Grundfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)
- FH — Firsthöhe (Angabe über unterem Bezugspunkt) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- private Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) – Promenade – Strandzugänge
- Grünflächen (Waldabstandsgrünfläche) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Trinkwasserschutzzonen II und III)
- Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) – 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (gem. § 19 LNatG M-V, § 89 LWaG M-V)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- X — Gebäude, künftig fortfallend

(Teil B)
Textliche Festsetzungen

(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, feriennmäßigen 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 m²**
. in SO Fe-2 - Grundfläche GR maximal **60 m²**
. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt je ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² 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 m²**

und

- ein Kino - Grundfläche GR maximal **240 m².**

zulässig sind im gesamten Plangebiet
b. Zahl der Vollgeschosse I

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)

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 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 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 Maßnahmeflächen sind mit Holzbegrenzungen (Schleten) 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.

4) Fassade
Ferienhäuser: Holzfassade der Farben
- naturbelassen — (natürliche Farbe des Holzes ohne Farbzusätze)
- braun — vergleichsweise wie RAL 1011, 8003/ 8024

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 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 Bodendenkmalschutz 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 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
der Gemeinde Ostseebad Baabe

über den

Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“

Präambel

Beschluss –Nr.: 655-56/03 vom 25.09.2003

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB a. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049), mit Zulassung durch den § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Baabe und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern die Satzung über den Bebauungsplan 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 S. 468), geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 28. März 2001 (GS Meckl.- Vorp. GL. Nr. 2130-3) erlassen.

Bergen auf Rügen

arno mill ingenieure
DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 03838 – 241 37 FAX 03838 - 250558

Bebauungsplan Nr. 10
"Sondergebiet Ferienhäuser - ehemaliger Campingplatz Baabe"
Gemeinde Ostseebad Baabe

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Rote Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in den Katasternachweis.

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN
Gemeinde	Baabe	Zeichenvorschrift	
Gemarkung	Mönchgut Forst	Der Bestandsplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom ..... hergestellt	
Flur	1		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format (mm)
Geschäftsbl.-Nr.	117-200100	1 : 1000	Bl.Nr. (Anzahl) 1 (1)

Stand: 25.09.2003