

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab :500

SO _{Fehs} 2
0,4
I
o
FH 12,00 m ü.H.N.

SO _{Fehs} 1
0,28
I
ED
o
FH 12,00 m ü.H.N.

SO _{Fehs} 2
0,4
II
a
FH 15,00 m ü.H.N.

SO _{Fehs} 2a
0,4
II
a
FH 15,00 m ü.H.N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind in **Fett Kursiv** hervorgehoben

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SOFehs: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet
Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind SOFehs 1:

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Ferienwohngebäude zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Zulässig sind SOFehs 2:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahme: Ausnahmeweise können zugelassen werden: sonstige Läden und Verkaufseinrichtungen

Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Abweichend sind im Teilbereich SOFehs 2a im Erdgeschoss ausschließlich zulässig (§ 9 (3) Satz 2 BauGB):

- nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung / Ausnahme für Sonderbauten

Abweichend von den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) sind auf der "Teilfläche Leuchtturm" für Gebäude/Gebäudeteile, die in einer Höhe von 8m ü.H.N. eine Grundfläche von max. 60 qm aufweisen, eine max. Firsthöhe von 20m ü.H.N sowie fünf Vollgeschosse zulässig.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme: Die Länge von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen darf höchstens 30 m betragen. Eingeschossige Nebengebäude als Verbindung zwischen zwei Hauptgebäuden oder als einseitiger Anbau an ein Hauptgebäude sind zulässig; die eingeschossigen Anbauten müssen mind. 4 m hinter die straßenseitige Vorderkante der Hauptgebäude zurückspringen und ein begrüntes Flachdach erhalten. Abweichend hiervon kann unter ausragenden Gebäudeteilen (OG des Hauptgebäudes) im EG in diesem Bereich ein Nebengebäude bis zu 1,25 m an die straßenseitige Vorderkante des Hauptgebäudes heranrücken.

I.3) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB) als Voraussetzung der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

I.3.1) Aufschüttung

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche (Fläche B 2) ist bis zu einer Höhe von mindestens 2,10 m ü.H.N. aufzuschütten. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt ist Oberkante Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen. Seeseitig ist ein durchgehender 20 m breiter Streifen (Fläche B 1) auf mindestens 2,60 m ü.H.N. aufzuschütten, wobei der vorderste Streifen eine Höhe von mind. 2,90 ü. H.N. erhalten muss. Der Streifen muss im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen.

I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1) Nr. 21 BauGB)

GFL 1: Gehrechte (Fußgänger) zugunsten der Allgemeinheit (Wanderweg)

GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der e.d.s AG (Versorgungsträger Strom)

GFL 3: Geh-, Fahrrecht zugunsten Anlieger, Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Die durch GFL 1 gesicherten öffentlichen Fußwege können hinsichtlich der Lage abweichend vom dargestellten Verlauf angelegt werden, soweit die Funktion des durchgehenden Weges erhalten bleibt.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Bestandteile der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Abweichungen bis zu 5 m zu dargestellten Pflanzstandorten sind zulässig.

A 2: Pflanzung als Baumreihe: Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.

A 3: Pflanzung als straßenbegleitende Baumreihe: Baumart: Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie". Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m.

A 4: Pflanzung als Einzelbaum. Die Standorte dürfen von den in der Planzeichnung angegebenen abweichen. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten.

A 5: Anlage einer Gehölzpflanzung zur Trennung von Parkplatz und Straße. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Flächen in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Artenauswahl orientiert sich an den in der Pflanzenliste 2 aufgeführten Arten.

I.5.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 1: Anlage einer landschaftstypisch modellierten Wiesenfläche mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Wiesenfläche ist durch jährlich eine Mahd dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig, vorhandene Anlagen sind zurückzubauen. Die Pflanzung von Gehölzen ist aus Gründen des Landschaftsschutzes (Deichfunktion) unzulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

III.1) Gestaltung

III.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad aus zu führen.

Ausgenommen sind Dächer eingeschossiger Nebengebäude nach TF I.2.1) sowie Dächer von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen.

Für SO Fehs 1: Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

Für SO Fehs 1: Als Material für die Dachdeckung von Ferien- und Wohnhäusern ist ausschließlich Reet/Rohr zulässig (kein Kunststee).

III.1.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First und zur Traufe jeweils einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

III.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Innerhalb des Plangebiets sind Einzäunungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

III.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-material (III.1.1), Gauben (III.1.2) und Einfriedungen (III.1.3) stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und III.2) UND HINWEISE (III.3 bis III.5)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V)

III.2) Bundeswasserstraßen

Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

III.3.) Wanderweg

Voraussetzung der Nutzung des Deichs als Wanderwegs ist eine Befestigung der Deichkrone in den verbleibenden Deichbereichen (Anlage Wanderweg), was eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bedarf.

III.4) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.5) Hochwasserschutz

Bis zum Ausbau des Landesschutzdeichs sind die baulichen Anlagen, die auf der Aufschüttung von 2,1 m ü. HN realisiert werden, nur relativ gegen Überflutungen geschützt. Das Land MV übernimmt keine Haftung für Schäden infolge Sturmfluten, unabhängig von der Existenz von Küstenschutzanlagen. Aus der Realisierung des Vorhabens können keine Ansprüche auf Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.2009, der durch Aushang vom 17.09.2009 bis 07.10.2009 bekanntgemacht wurde

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurf vom 05.10.2009 bis 14.10.2009 durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Aushang vom 17.09.2009 bis 07.10.2009 bekannt gemacht worden.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2009 nach §4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 08.09.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 19.10.2009 bis 24.11.2009 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt 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 28.09.2009 bis 19.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Breege, den 13.10 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 31.12.2009 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen den

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 23.02.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 2.3.10 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 04.03.2010 bis zum 22.03.2010 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan (3. Änderung) ist mit Ablauf des 18.03.2010 in Kraft getreten.

Breege, den 30.3.10 Bürgermeister

Pflanzenliste 1:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Fraxinus excelsior
Ilex aquifolium
Juglans regia
Malus spec.
Pinus sylvestris
acerifolia Platane
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix spec.
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia

LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02



SONDERGEBIETE; DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO)
hier: Ferienhausgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00

0,25

GRUNDFLÄCHENZAHL

02.07.00

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00

o

OFFENE BAUWEISE

03.05.00

BAUGRENZE

10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)

10.02.01



UMGRENTZUNG VON FLÄCHEN, FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)
hier: Böschungsfläche der Aufschüttung

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)

13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.01.00



13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN



BÄUME

13.03.00



UMGRENTZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 ABS. 6 BAUGB)
hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR 21 BAUGB)

15.08.00



UMGRENTZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB) hier: Aufschüttung

15.13.00



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.00



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

16. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUGSCHARAKTER

16.01.00

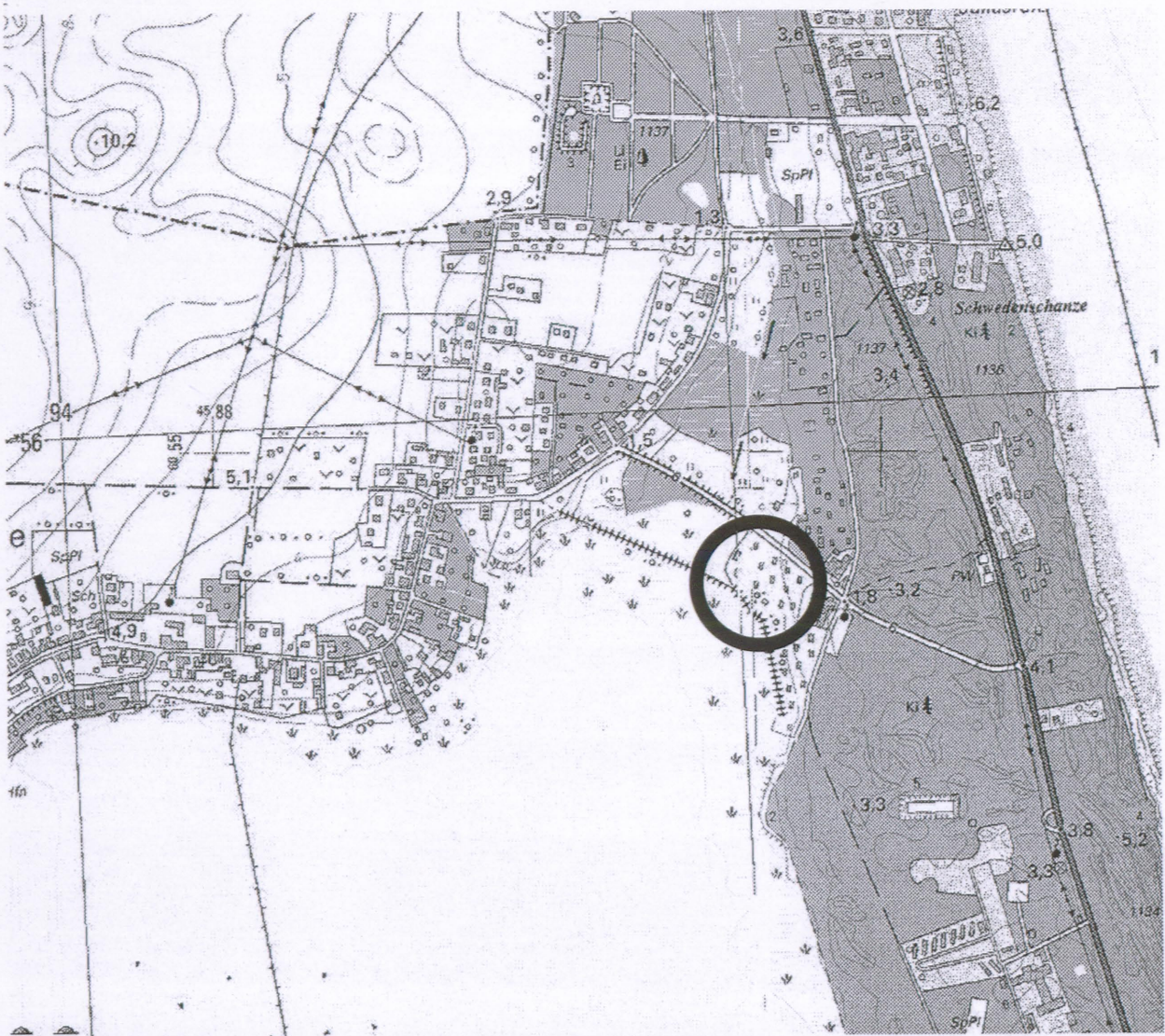


VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.2010 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht/Umweltprüfung erlassen.



uhlig raith hertelt 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 Breege

3. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus"

Satzungsfassung

Fassung vom 09.07.2009, Stand 20.11.2009

Maßstab 1: 500