Textliche Festsetzungen (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

(1a) Das Sondergebiet "Campingplatz" (SO Camp) dienen der Errichtung von Campingplätzen sowie von Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke, die die Campingnutzung nicht wesentlich stören. Es sind zulässig:
-Campingplätze mit Standplätzen für Caravans, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
-Läden bis max. 250 qm Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitärgebäude, Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes,
- Einrichtungen für die sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Betätigung der Gäste sowie zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im im Plangebiets ansässigen Beherbergungsgewerbe tätig sind
- Ferienhäuser, sofern sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestehen.

2. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(2a) In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ist saisonal eine Nutzung als Zeltplatz zulässig (siehe 4b). Die Errichtung fester Gebäude sowie sonstiger baulicher Anlagen ist unzulässig.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 (6) und 14 BauNVO)

(3a) Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Ausnahmesweise können Garagen oder überdachte Stellplätze für Betriebswohnungen gestattet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(4a) Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, im Plangebiet unter Nutzung eines offenen Mulden- Rigolensystems zu versickern oder einer anderen Nutzung zuzuführen (Brauchwassernutzung). Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen und in die Begrünung mit einzubeziehen.

(4b) Nutzungseinschränkung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)
Die Nutzung der Grünfläche "Zeltplatz" ist nur saisonal im Zeitraum vom 15. Juni bis 30. August zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(5a) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall bis auf eine Höhe von mindestens 2,50m über dem Niveau der Landesstraße L30 zu errichten.

(5b) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegebereiche vorzusehen (siehe nachfolgend Tabelle)
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

Erforderliche Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %: 10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
IV	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
V	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstiger Vegetation (§ 9 (1) 25b BauGB)

(6a) In der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust im Verhältnis 1:1 durch Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robus (Stiel-Eiche) bzw. Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) in der Pflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm zu (Laubbäume) bzw. der Qualität Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 175-200cm (Kiefer) ersetzen.
A 1 Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes: Erhalt des Gehölzbestandes, Initialpflanzungen der Arten *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), *Quercus robur* (Stiel-Eiche) sowie *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in Forst-Pflanzqualität zur Verjüngung des Bestandes.
A 2 Pflanzung von 3 Einzelbäumen: Im Bereich der dargestellten Pflanzstandorte sind, abhängig vom tatsächlich vorgefundenen Leitungsbestand, 3 Einzelbäume der Sorte *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege.
A 3 Pflanzung von 3 Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 3 Einzelbäumen der Sorte *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege.
A 4 Pflanzung von 14 Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 14 Einzelbäumen der Arten *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), *Quercus robur* (Stiel-Eiche) sowie *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm (für Laubbäume) bzw. in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Breite 125-150cm, Höhe 200-225cm (Gemeine Kiefer). Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege.

7. Hochwasserschutz

(7a) Die Höhenlage des Erdgeschosses (Bezugspunkt Fertigfußboden) von neu zu errichtenden Gebäuden muss mind. 2,55 m HN. betragen.

8. Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)

(8a) Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten offenen Bauweise zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird.

II.) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Dächer sind nur als Pult-, Sattel- oder Walmdach und mit einer maximalen Neigung von 45° zulässig.

(2) Abgrenzungen einzelner Stand- bzw. Aufstellplätze sind nur durch lebende Hecken zulässig.

(3) Die Flächen für Müllsammlung und Entleerung Chemietoiletten sind vollständig und dauerhaft einzugrünen.

III.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Waldabstand
Im Bereich des Waldabstands sind gemäß § 20 LWaldG M-V bauliche Anlagen unzulässig. Gemäß § 1(3) der Waldbrandschutzverordnung ist parallel zum Wald ein mind. 1,5 m breiter Wundstreifen anzulegen, der in der Zeit vom 01.03. bis 31.10 eines jeden Jahres von jeglichem Bewuchs, Dürrholz und anderem brennbaren Material freizuhalten ist.

IV.) HINWEISE

Hochwasserschutz
Die festgesetzte Höhenlage entspricht dem Bemessungshochwasser des Breeger Boddens und bietet keinen umfassenden Schutz, da ein eventueller Wellenauflauf nicht berücksichtigt wurde. Das Land übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten.

Höhenfestpunkte
Im Plangebiet befindet sich der Höhenfestpunkt mit der Nummer 221040.
Dieser ist nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg Vorpommern - Vermessungs und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt.
Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan eines Vermessungsbüros vom November 2000 im Maßstab 1 : 1.000

Planzeichnung M 1:1000 (Teil A)

Planzeichenerklärung

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

01.04.01	SO Camp	SONDERGEBIET CAMPINGPLATZGEBIET (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)

02.06.00	GR 394 qm	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß
02.07.00	I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
02.08.00	FH 12,00	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜHN HIER: FIRSTHÖHE

3. Bauweise, Baulinie, Baugrnzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE § 22 (2) BauNVO
03.05.00		BAUGRENZE § 23 (3) BauNVO

6. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

06.02.00		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.03.00		VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
06.05.00	V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH hier: Private Verkehrsfläche

9. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Zweckbestimmung:
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

10.02.00	Ü	Zweckbestimmung: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

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

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen Erhalt
BÄUME

13.02.02		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
(§ 9 (6) BauGB)

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

15. Sonstige Planzeichen

15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs. (1) 21 BauGB) **GFL1**: GEH- UND FAHRRECHTE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER UND ANRAINER
15.06.00		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 24 BAUGB)
15.08.00		
15.13.01		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BAUGB)
15.14.00		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 (4) BauNVO)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2006, bekannt gemacht durch Aushang vom 08.01.2007 bis zum 31.01.2007.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

2. Die Planunterlage entspricht dem katastermäßigen Bestand am 03.05.2010 (siehe Verfahrensakte).

Breege, den 2.11.2010 Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG M-V am 03.01.2007 beteiligt worden.

Breege, den 2.11.2010 Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde am 13.12.2006 durch Vorstellung in öffentlicher Sitzung durchgeführt.

Breege, den 2.11.2010 Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 03.01.2007 frühzeitig nach § 4(1) informiert sowie am 30.03.2010 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2010 die aus der frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Stellungnahmen abgewogen.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2010 die Teilung des Verfahrens in Teil A und Teil B beschlossen; der Beschluss wurde bekannt gemacht durch Aushang vom 09.03.2010 bis zum 26.03.2010.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2010 den Entwurf des Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), zur Auslegung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

9. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 20.04.2010 bis zum 21.05.2010 während folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen: montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 01.04.2010 bis zum 28.04.2010 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2010 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Planung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Breege,den 2.11.2010 Bürgermeister

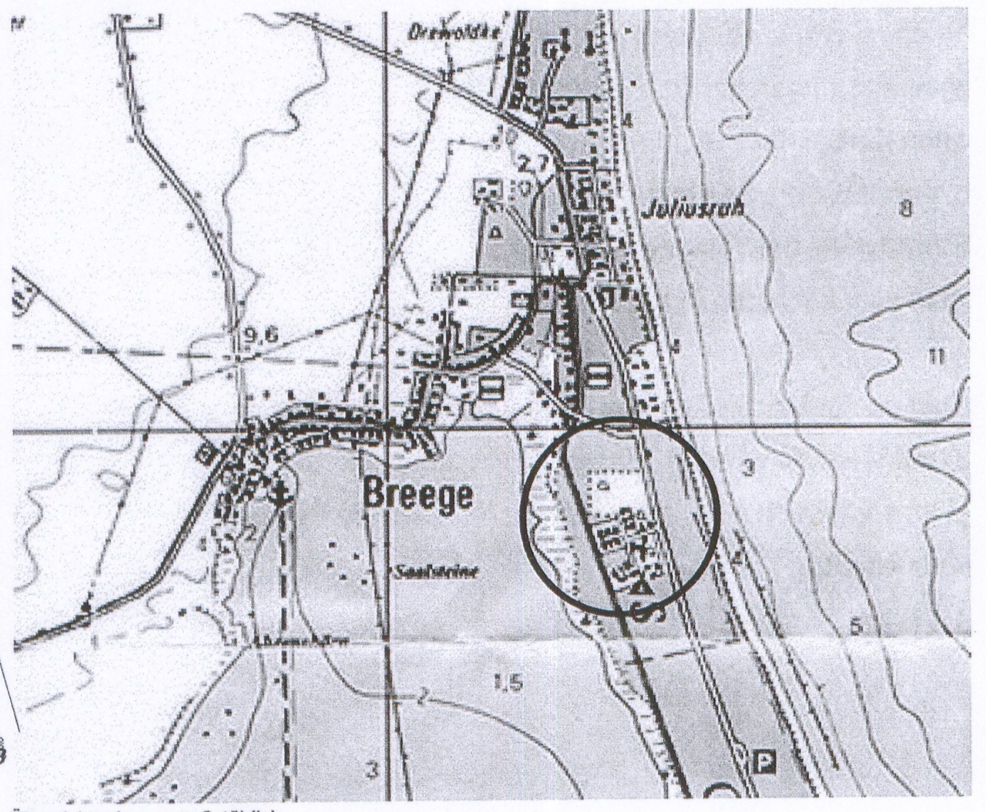
12. Die Ausfertigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan für Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushänge ortsüblich vom 8.11.2010 bis 25.11.2010 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 24a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 22.11.2010 rechtswirksam geworden.

Breege,den 26.11.2010 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 13a "Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe-Bereich Campingplatz".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 13a "Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe-Bereich Campingplatz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Breege / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 13a

"Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe - Bereich Campingplatz"

Satzungsexemplar

Fassung vom 02.02.2010, Stand 22.07.2010 Maßstab 1: 1000