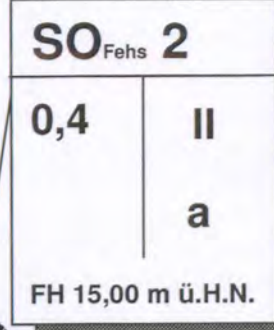
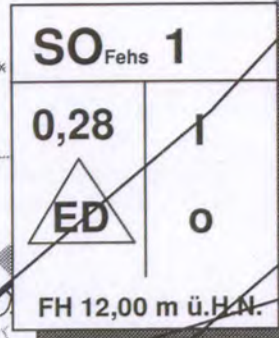


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



## VERFAHENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.2009...
2) Die für die Raumordnung und Lande...
3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB...
4) Die von der Planung berührten Behörden...
5) Die Gemeindevertretung hat am 08.09.2009...
6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB...

# 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 zugehörigen 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: 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):

- 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.

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. 60qm 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.

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.

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 als 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 Planearbeit 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.

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 Standortorte 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 7: Anlage einer landschaftstypisch modellierten Wiesenfläche mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Wiesenfläche ist durch jährlich eine Mäh dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig, vorhandene Anlagen sind zurückzubauen. Die Pflanzung von Gehölzen ist aus Gründen des Landschaftsschutzes (Deichfunktion) unzulässig.

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

II.1) Gestaltung

II.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.

II.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.

II.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
Innerhalb des Plangebiets sind Einzinfriedungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

II.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-material (II.1.1), Gauben (II.1.2) und Einfriedungen (II.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

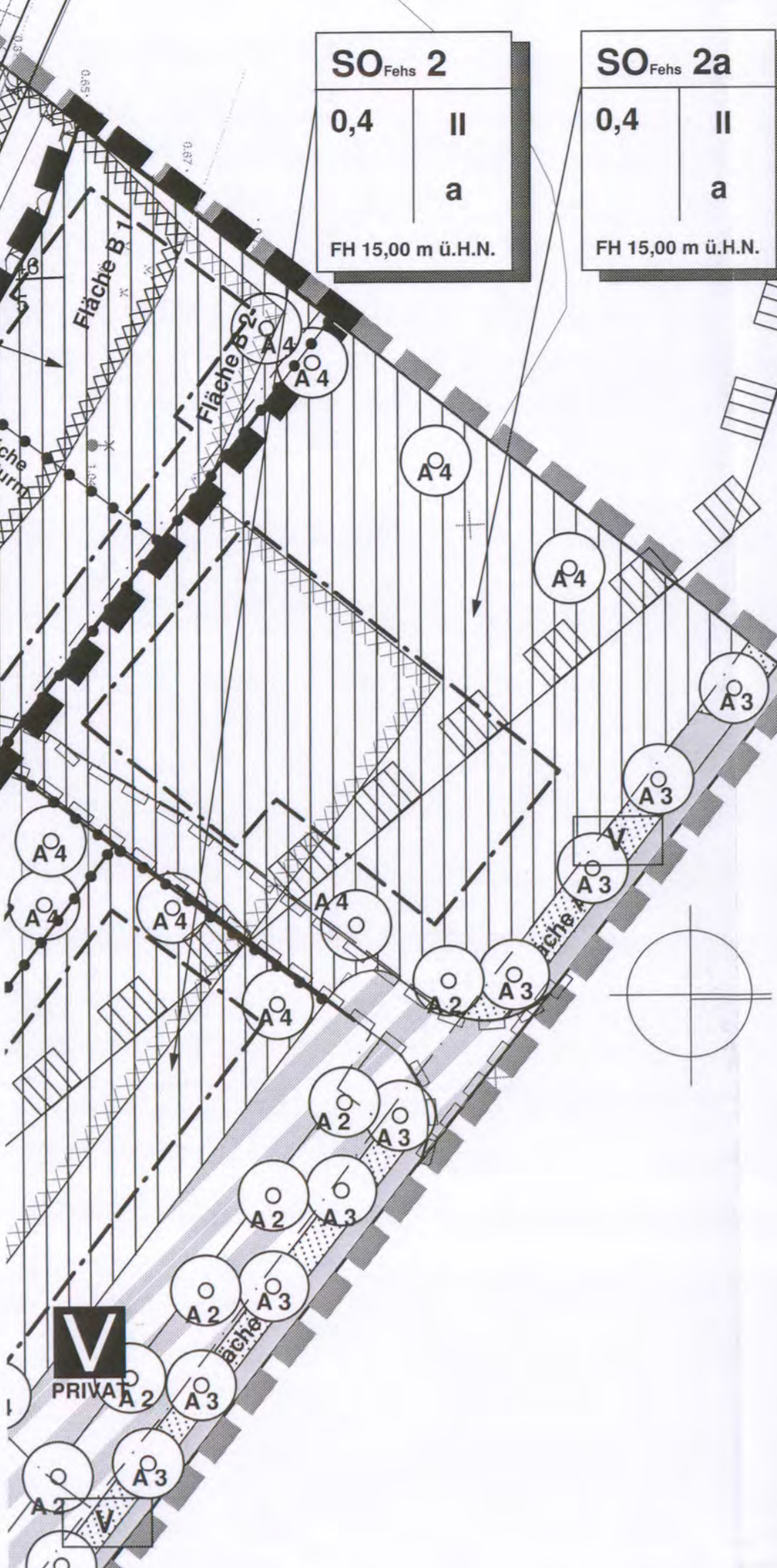
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

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. H.N. realisiert werden, nur relativ gegen Überflutungen geschützt. Das Land MV übernimmt keine Haftung für Schäden infolge Sturmfluten, unabhängig von der Existenz von Küstenschutzanlagen.



## Anhang: Pflanzlisten

Pflanzenliste 1:

- Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Prunus padus, Pyrus communis, Quercus petraea, Salix spec., Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Ulmus carpiniifolia, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Prunus padus, Pyrus communis, Quercus petraea, Salix spec., Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Ulmus carpiniifolia.

# 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 rait hertel 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