TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

geänderte Passagen 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.

Ausnahmsweise 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):
- 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.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. ~~einschließlich Gründungsschutzmaßnahmen~~ 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

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

~~Die Lage der Fläche B 1 ist in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Lage und Höhe der Anlagen sind mit den Unterhaltungspflichtigen festgestellt werden.~~

~~Die Lage der Fläche B 2 ist in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Lage und Höhe der Anlagen sind mit den Unterhaltungspflichtigen festgestellt werden.~~

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

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

GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der e.dis AG (Versorgungsnetz Strom)

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. Bestandteil 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 Palnzeichnung 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 Landesschutzes (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.

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

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

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 Einzäunungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2 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 sein 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.) Wanderweg

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

III.3) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V 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 250.000, - EUR geahndet werden kann.

III.4) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetzt 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.

Anhang: Pflanzlisten

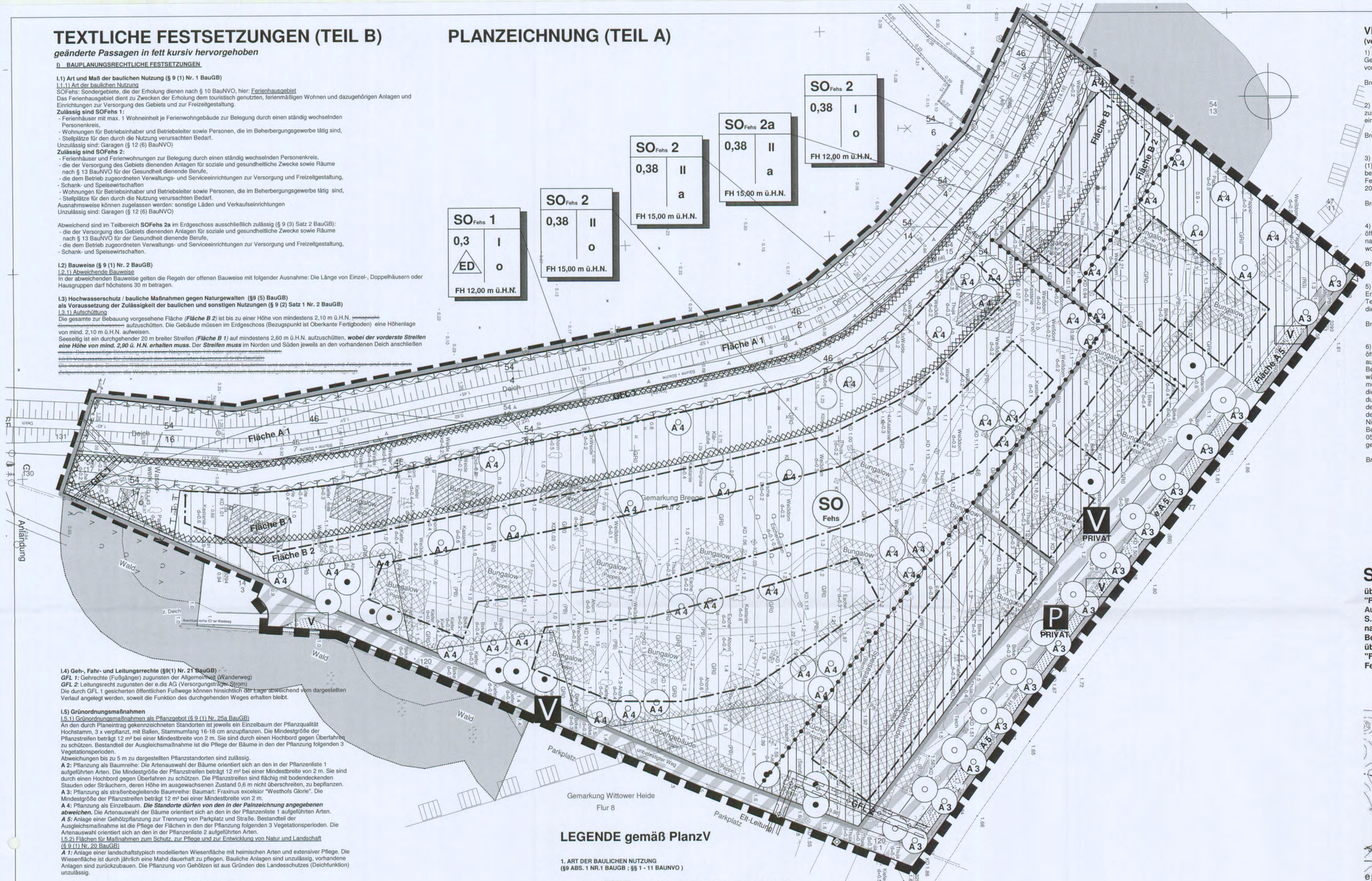
Pflanzenliste 1:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Walnuss	*Juglans regia*
Apfel	*Malus spec.*
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*
Platanus x acerifolia	*Platane*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wild-Birne	*Pyrus communis*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Weiden	*Salix spec.*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Feld-Ulme	*Ulmus carpinifolia*

Pflanzenliste 2:

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuß	*Corylus avellana*
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Steinweichsel	*Prunus mahaleb*
Gemeiner Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Alpen-Johannisbeere	*Ribes alpina*
Hunde-Rose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 (SO) 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

03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE

03.01.04 (ED) NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00 BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

06.03.03 (V) VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

06.03.04 (V PRIVAT) VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH als private Verkehrsfläche

06.03.01 (P PRIVAT) PRIVATE PARKFLÄCHE

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00 GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG: (V) ÖFFENTLICHES VERKEHRSGRÜN

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

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

~~10.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 und ABS. 6 BAUGB) hier: Fläche Landeseinhutdeich~~ ***Festsetzung aufgehoben***

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 ERHALTUNG

BÄUME

13.03.00 UMGRENZUNG 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 UMGRENZUNG 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 DES BAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG 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)

ABGRENZUNG gemäß TEXTL. FESTSETZUNGEN Nr I.1.3

VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2008, der durch Aushang vom 05.03.2008 bis 29.03.2008 bekanntgemacht wurde.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

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

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Aushangdes Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, vom 10.03.2008 bis 20.03.2008 durch Aushang durchgeführt.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2008 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 25.03.2008 bis zum 29.04.2008 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 05.03.2008 bis zum 29.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.6.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 23.7.08 mitgeteilt.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 9.3.08 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegerschaftskataster.

Bergen den siehe Vorjahreswerte

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 17.9.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

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

Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

Breege, den 23.7.08 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 am 18.8.08 in Breege als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.7.08 bis zum 15.08.08 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 ist mit Ablauf des 15.08.08 in Kraft getreten.

Breege, den 18.8.08 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" als vereinfachtes Verfahren.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.9.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Breege

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

Satzung

Fassung vom 18.01.2008, Stand 30.04.2008 Maßstab 1: 500