

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**I.1.1) Art der baulichen Nutzung**  
 SO Fehs: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: **Ferienhausgebiet**  
 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung des touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnens und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung.  
**Zulässig sind SO Fehs 1:**  
 - Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Ferienwohnungsgebäude zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personalkreis,  
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,  
 - Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.  
**Zulässig sind SO Fehs 2:**  
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personalkreis,  
 - 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 SO Fehs 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 Naturgefahren (§ 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. (entspricht Bemessungshochwasser) aufzuschütten. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt ist Oberkante Fertigboden) eine Höhe von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen.  
 Sesseltal ist ein durchgehender 20 m breiter Streifen (**Fläche B 1**) auf mindestens 2,60 m ü.H.N. aufzuschütten, der im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen muss. Die seeseitige Böschung ist in einer Neigung von 1:6 oder geringer auszuführen.  
**I.3.2) Voraussetzung für Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung (§ 9 (2) BauGB)**  
 Die innerhalb des Bereichs "Fläche Landesschutzdeich" festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind erst ab dem Zeitpunkt zulässig, wenn die Widmung der Fläche als Landesschutzdeich formal aufgehoben ist (Plangenehmigung).

**I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
**GFL 1:** Getreide (Fußgänger) zugunsten der Allgemeinheit (Wandweg)  
**GFL 2:** Leitungsrecht zugunsten der e.d.s AG (Versorgungsträger 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 Planvertrag gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Bestandteile der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanze 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 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Stäuchen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.  
**A 3:** Pflanzung als straßenbegleitende Baumreihe: Baumart: Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie". Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m.  
**A 4:** Pflanzung als Einzelbaum. 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. Bestandteile der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanze 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 auszuführen.  
 Für SO Fehs 1: Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.  
**III.1.2) Giebel (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)**  
 Giebeln 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 Plangebietes sind Einzinfriedungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

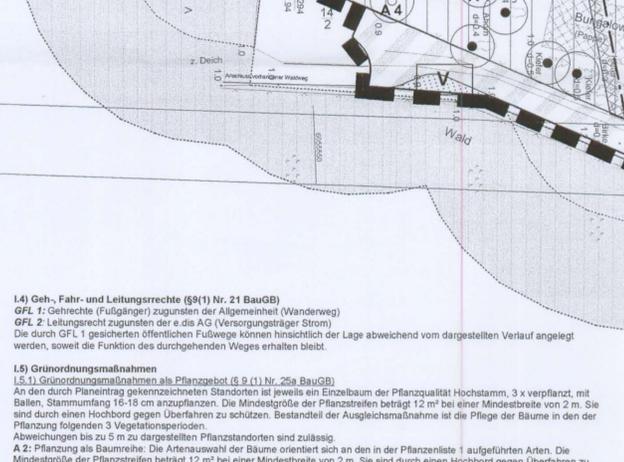
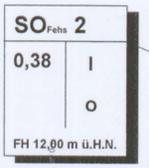
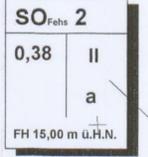
**III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2 bis III.5)**  
**III.1) Bodendenkmäler**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen 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 Bodendenkmalpflege 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) Wanderweg**  
 Voraussetzung der Nutzung des Deichs als Wanderweg ist eine Befestigung der Deichkronen 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 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 Klänschutzanlagen. Aus der Realisierung des Vorhabens können keine Ansprüche auf Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.



## LEGENDE gemäß PlanzV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 16 BAUNVO)**
  - 01.02.02 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG Dienen (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 16 BAUNVO)**
  - 02.05.00 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 02.07.00 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)**
  - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
  - 03.01.00 ABWEICHENDE BAUWEISE
  - 03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - 03.01.04 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
  - 06.02.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - 06.03.00 VERKEHRSSCHUTZBEREICH
  - 06.03.04 VERKEHRSSCHUTZBEREICH ALS PRIVATE VERKEHRSLÄCHE
  - 06.03.01 PRIVATE PARKFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)**
  - 09.00.00 GRÜNFLÄCHEN
- ZWECKBESTIMMUNG:**
  - VERKEHRSSCHUTZBEREICH
  - VERKEHRSSCHUTZBEREICH ALS PRIVATE VERKEHRSLÄCHE
  - PRIVATE PARKFLÄCHE
  - ÖFFENTLICHES VERKEHRSGRÜN

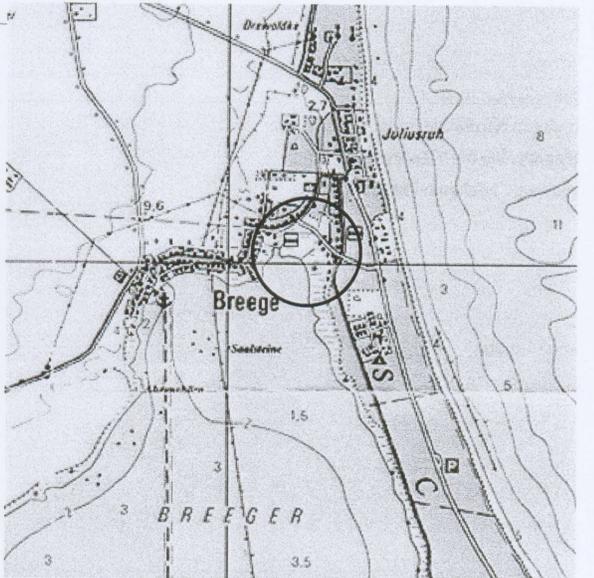
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)**
  - 10.02.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB) hier: Böschungsfäche der Aufschüttung
  - 10.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB) hier: Fläche Landesschutzdeich
- 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 ANPFLANZEN
  - 13.01.00 ERHALTUNG
  - 13.03.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen
  - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
  - 16.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
  - 16.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUßERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB) hier: Aufschüttung
  - 16.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 16.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
- ABGRENZUNG GEMÄß TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. I.1.3**

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2004, der durch Aushang durchgeführt wurde am 31.01.2005 bekanntgemacht wurde. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVO über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 07.04.2005 wurde die Abereinbarung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 14.12.2004 durchgeführt. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2005 frühzeitig nach § 4 (1) unterrichtet und zur Aufklärung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2005 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2006 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung genehmigt und die Begründung gebilligt. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 13.06.2005 bis zum 15.07.2005 während folgender Zeiten: montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 18.00 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 27.05.2005 bis zum 15.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Mit Schreiben vom 22.02.2006 wurde nach der Offenlage gemäß § 13 (2,3) eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Einverständnis der Betroffenen zur geänderten Planung liegt vor. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 29.03.2006 mitgeteilt. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28.03.2006 sowie die geometrischen Festsetzungen entsprechen dem Liegenschaftskataster. Bergen den 9.1.07 Bürgermeister
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 28.03.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgestellt. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister
- Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wahrhaftig ist, ist Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.2006 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.03.2006 bis zum 22.04.2006 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 hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 28.03.2006 in Kraft getreten. Breege, den 9.1.07 Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
 Prof. Dr.-Ing. Günther Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Berthold Rath, Dipl.-Ing. Lars Hettelt  
 Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe  
 0721-37 85-64 1 0172-96 83-511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Breege / Rügen  
 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften  
**Nr. 10**  
**"Ferienhausgebiet Boddenhus"**  
 Satzung  
 Fassung vom 28.03.2006  
 Maßstab 1: 500