

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO FeWo: Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

Das Ferienwohngebiet dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen zur Verwaltung der Ferienwohnungen sowie für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

#### I.1.2) Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Im SO FeWo Carports und Garagen unzulässig.

### I.2) Schutzflächen

#### I.2.1) Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im ausgewiesenen Dünschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch Terrassen und Balkone, unzulässig. Ausgenommen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

### I.3) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die folgend aufgeführten Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu erbringen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen muss mind. 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m betragen; sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Pflanzungen können bis zu 5m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten abweichen.

#### A2: Pflanzung von Einzelbäumen (Ecke Fischerweg)

Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Quercus robur (Eiche)

#### A3: Pflanzung von Einzelbäumen (Am Waldwinkel)

Pflanzung von 7 Einzelbäumen der Art Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### I.3.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### A1: Weiterentwicklung eines Gehölzstreifens

Die gekennzeichnete Fläche ist unter Erhalt des Baumbestandes zu einem geschlossenen Gehölzstreifen aus heimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln sowie gegen Betreten und Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungsplanung von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Zu verwendende Gehölzarten:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)        |
| Corylus avellana (Haselnuss)      | Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche) |
| Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer) | Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose)              |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Rosa rubiginosa (Wein-Rose)                    |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)      | Crataegus laevigata (Zweiggriffiger Weißdorn)  |
| Prunus spinosa (Schlehe)          | Crataegus monogyna (Weißdorn)                  |

#### I.3.3) Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

## II) Bauvorschriften zur Gestaltung (§12 (3) BauGB)

### II.1) Gestaltung

#### II.1.1) Dachform / -material

Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung im Bereich von 20 bis 30 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen sind zulässig für extensiv begrünte Dächer, die Neigung muss jedoch mind. 7 Grad betragen.

Wird ein First ausgebildet, muss er sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

#### II.1.2) Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m einhalten (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Zur Traufe sowie zu den Giebelwänden muss kein Mindestabstand eingehalten werden. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

#### II.1.3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, 2) UND HINWEISE (III.3)

### III.1) Bodendenkmäler

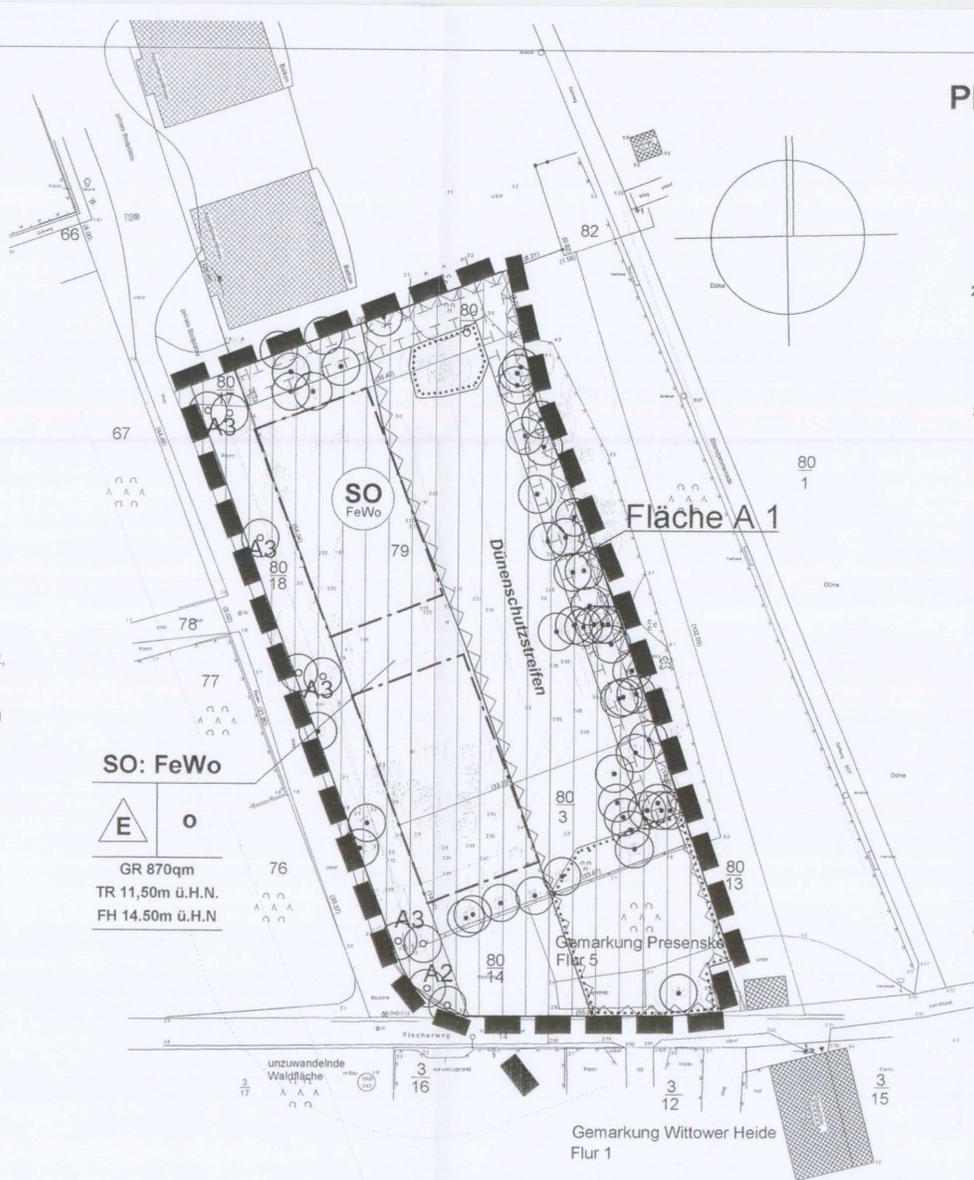
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen 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) 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG MV

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG MV

### III.3) Sturmflutschutz / Dünschutzstreifen

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Küstenschutzgebiet "Schaabe/Rügen". Das Land Mecklenbur-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder anderen Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.



SO: FeWo

GR 870qm  
TR 11,50m ü.H.N.  
FH 14,50m ü.H.N.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2006

Breege, den 18.10.06

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 06.03.2006 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Breege, den 18.10.06

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 5 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 28.03.2006 durchgeführt.

Breege, den 18.10.06

4) Die von der Planung berührten Behörden und Sachverständigen öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.03.2006 nach § 4(1) frühzeitig von der Planung unterrichtet worden und am 19.06.2006 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 18.10.06

5) Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 18.10.06

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 10.07.2006 bis zum 11.08.2006 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 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 22.06.2006 bis zum 11.07.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Breege, den 18.10.06

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 21.09.2006 mitgeteilt.

Breege, den 18.10.06

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

Breege, den 18.10.06

9) Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 26.09.2006... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 18.10.06

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

Breege, den 18.10.06

11) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.10.06... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.10.06 bis zum 21.10.06... öffentlich 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am 21.10.06... in Kraft getreten.

Breege, den 4.11.2006

## PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 SONDERGEBIET, DIE DER ERHOLUNG DIENEN, hier Ferienhausgebiet (§ 10 BAUNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 GR GRUNDFLÄCHE, als Höchstmaß in qm  
02.08.00 TR TRAUFHÖHE, als Höchstmaß ü.H.N.  
02.08.01 FH FIRSHÖHE, als Höchstmaß ü.H.N.

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

03.01.00 OFFENE BAUWEISE  
03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
03.05.00 BAUGRENZE

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)

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(1) Nr. 25 BauGB)

PFLANZUNG VON BÄUMEN ERHALTUNG DER BÄUME

13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

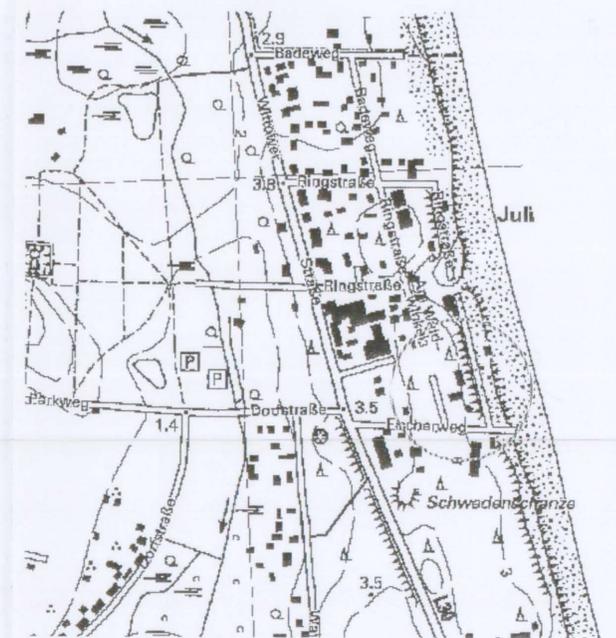
### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLAN (§ 9 (7) BauGB)

15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND hier: 20m Dünschutzstreifen

## SATZUNG DER GEMEINDE Breege

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Waldwinkel". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.9.2006... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Waldwinkel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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

## Gemeinde Breege / Rügen

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Nr. 12

### "Waldwinkel"

### Satzungsexemplar