

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind in **Fett Kursiv** gesetzt

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen 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 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 SO Fehs 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: 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. **Eingeschossige Nebengebäude als Verbindung zwischen zwei Hauptgebäuden oder als einseitiger Anbau an ein Hauptgebäude sind zulässig; die eingeschossigen Anbauten müssen mind. 4 m hinter die straßenseitige Vorderkante des Hauptgebäudes zurückspringen und ein begrüntes Flachdach erhalten. Abweichend hiervon kann unter ausragenden Gebäudeteilen (OG des Hauptgebäudes) im EG in diesem Bereich ein Nebengebäude bis zu 1,25 m an die straßenseitige Vorderkante des Hauptgebäudes heranrücken.**

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. Seesseitig ist ein durchgehend 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.

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 AG (Versorgungsfähige Ström)

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 Planenatrag 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 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flüchtig 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 m bei einer Mindestbreite von 2 m.

A 4: Pflanzung als Einzelbaum. Die Standort 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 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 aus zu führen.

Ausgenommen sind Dächer eingeschossiger Nebengebäude nach TF I.2.1)

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

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

III.1.2) Giebeln (§ 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 Lötrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

III.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

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

III.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-material (III.1.1), Giebeln (III.1.2) und Einfriedungen (III.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 500,00,- EUR geahndet werden kann.

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 für Denkmalschutz für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Dokumenten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und erarbeiten können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 (1) (3) DSchG M-V)

III.2) Wanderweg

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

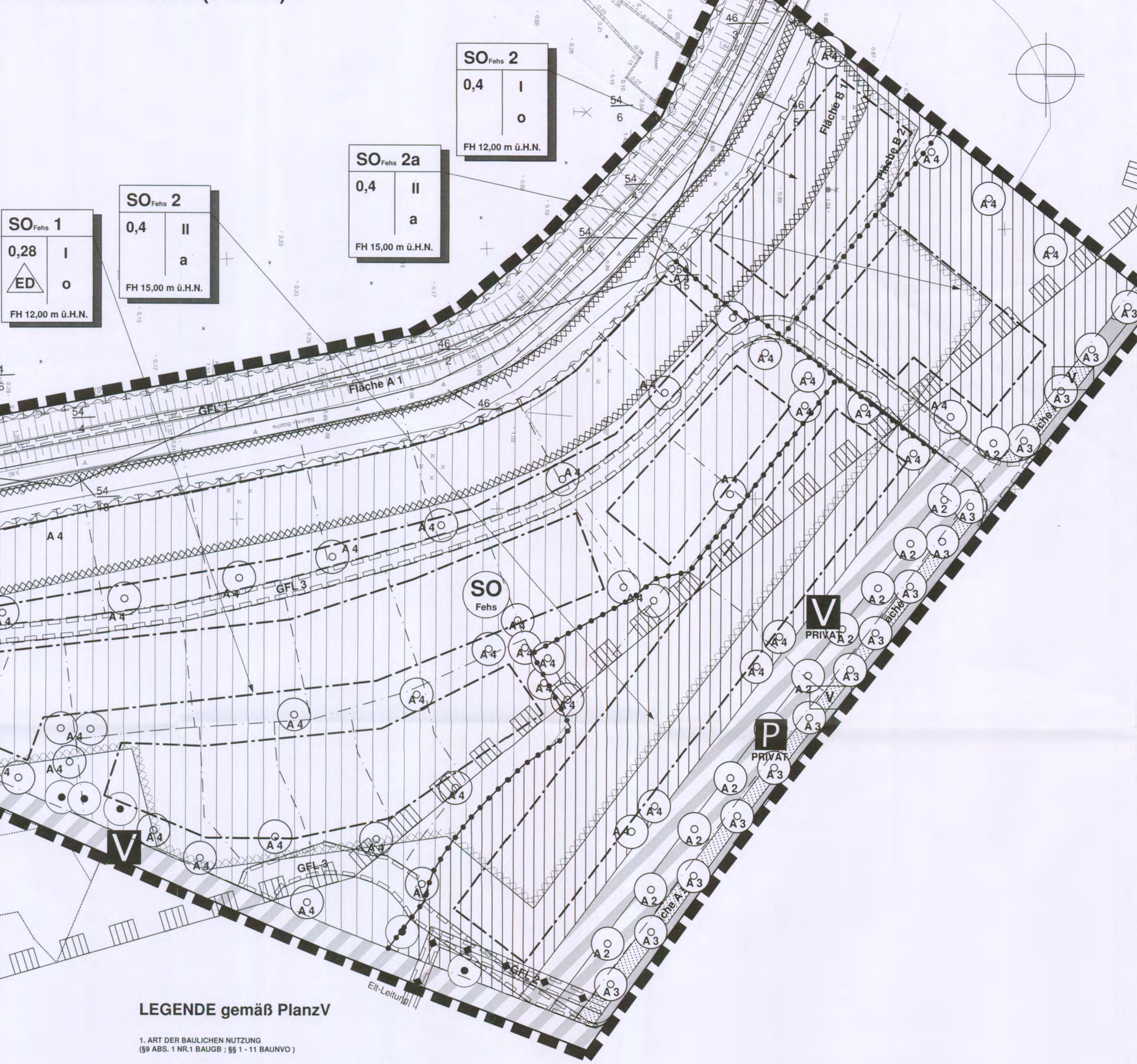
III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18900 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) 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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02



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

1

ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE 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



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

03.05.00



BAUGRENZE

6. VERKEHRSLÄCHEN

(§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.02.00



STRASSENABGRENZUNGSLINIE

06.03.00



VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

06.03.03



VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH

06.03.04



VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH als private Verkehrsfläche

06.03.01



PRIVATE PARKFLÄCHE

9. GRÜNLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00



GRÜNLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG:

09.00.00



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: Böschungsfäche der Aufschüttung

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



ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

13.03.00



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 ABS. 6 BAUGB) hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

ANPFLANZEN

13.03.00



BÄUME

ERHALTUNG

13.03.00



BÄUME

16. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

16.01.00



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2009, bekanntgemacht durch Aushang vom 26.02.2009 bis 20.03.2009.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 24.02.2009 informiert worden.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2009 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2009 den Entwurf des Planes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 16.02.2009 bis zum 17.03.2009 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 Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.02.2009 bis zum 20.03.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 1.1.2009 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 08.09.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

10) Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Auskunft zu erhalten ist, sind am 1.10.2009 durch Aushang in der Zeit vom 1.10.2009 bis zum 1.10.2009 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 Erheben von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 1.10.2009 in Kraft getreten.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

13) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

14) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

15) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

16) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

17) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

18) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Breege, den 10.09.2009

Bürgermeister

19) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Fest