

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

werden ohne Änderung übernommen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
1. Art und Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 10 und 11 BauNVO
1.1 Sondergebiet SO 1 Ferien, das der Erholung dient
Innerhalb des Sondergebiets SO 1 sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO nur Ferienhäuser zulässig.
1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2, das dem Fremdenverkehr dient.
Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber, Läden sowie Betreiberwohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind ergänzend zulässig: Wohnungen.

2. Höhe der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO
Definition der Höhe
2.1 Die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude dürfen 5,50m im SO 1-Gebiet und 12,00m im SO 2-Gebiet ausgehend vom mittleren Maß der nächstliegenden Höhepunkte nicht überschritten werden.
Gleichbedeutend verhält es sich mit den festgesetzten Traufhöhen.
2.2 Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen sind jeweils die im Plan eingemessenen HN-Höhenpunkte, bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vergrößert bzw. verringert sich das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zu den eingemessenen nächstliegenden HN-Höhenpunkten. Das maßgebliche mittlere Höhenmaß als Bezugspunkt Oberkante Gelände (OK G) wird im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 Landesbauordnung M-V, im Amtlichen Lageplan, vom Vermesser erstellt, festgesetzt.
2.3 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 15 BauNVO ausgeschlossen.
2.4 Im SO1-Gebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

- 1. Art und Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 und 11 BauNVO
SO 1 FERIE
Sondergebiet (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.1)
SO 2
Sonstige Sondergebiete (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.2)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 10 und 11 BauNVO
z. B. 0,25 Grundflächenzahl
z. B. 0,5 Geschossflächenzahl
z. B. 11 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. (FH) max. 5,50 m maximale Firsthöhe
z. B. (TH) 2,4 - 3,5 m Traufhöhenbereich
- 3. Bauweise, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
o / a offene / abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
z. B. Firstrichtungen
- 4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche - Besand
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrten
z. B. Ein- und Ausfahrtbereich
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 BauGB
ELT-Leitung NAY-Y-J/185
z. B. unterirdisch
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Erhalt / Pflanzung von Einzelbäumen
z. B. Erhalt und Bewässerung von 50 cm
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (1) BauGB
Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplans
SO 1 FERIE
GRZ 0,25 I
(TH) 2,4 - 3,5 m (FH) max. 5,50 m
SO 2
GRZ 0,6 II
GRZ 1,5
(TH) 2,4 - 9,5 m (FH) max. 12,0 m
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
§ 10 und § 18 BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

3. Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 19, 22 und 23 BauNVO
3.1 Für das SO 1-Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Für das SO 2 Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der Offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude, Hausgruppen bis 70m Länge zulässig sind.
3.2 Maximale überbaubare Grundfläche
3.3 Innerhalb des SO 1-Gebietes dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
3.4 Im SO 1 sind Flächen zwischen landsideigem Dünenfuß und der 20-m-Abstandsfläche als Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft, speziell einer möglichen Erweiterung der Düne als Hochwasserschutzanlage freizuhalten.
Im SO 2 sind jegliche bauliche Anlagen zwischen dem landsideigen Dünenfuß und der 20-m-Abstandslinie außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Im Bereich seewärts der bestehenden Bauverbotszone (20m Abstandsline) ist eine Erhöhung der First- und Traufhöhe sowie eine Vergrößerung der Kubatur des Gebäudes nicht zulässig.
3.5 Innerhalb der Flächen im 18m - Waldabstand, gemessen ab Waldgrenze (Trauf), ist ein Ersatzneubau in den dargestellten Baugrenzen von zukünftig fortfallenden Gebäuden zulässig. Die Versiegelung von Zufahrten im SO 1-Gebiet ist unzulässig.
3.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, die privatrechtlich gesichert sind, dürfen nicht überbaut werden. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB
4.1 Im SO 1 sind je Grundstück 1 unversiegelter Stellplatz und 1 Carport bis max. 15m² Grundfläche nur außerhalb des 17m Waldabstandes oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2 Im SO 1 sind je Grundstück ein Nebengebäude von max. 6m² nur außerhalb des Waldabstandes oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.3 Innerhalb des SO 2 sind ebenerdige od. abgesenkte Stellplätze sowie Garagen und sonst. Stellplatzanlagen im Untergeschoss zulässig.
4.4 Garagen im SO 1 sind unzulässig.
4.5 Im SO 2 wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch die Nutzung geregelt. Die Stellplätze im SO 2 sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breege nachzuweisen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB
5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen GFL gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Grundstücke erschlossen werden.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG
6.1 Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflanzpflicht, d.h. es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsdargebot zu sichern. Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig.
6.2 Auf allen außerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen privaten Grünflächen sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflanzpflicht, d.h. es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege durch Bewässerungsdargebot zu sichern.
6.3 Zugänge von Privatgrundstücken auf den Dünenbereich sind unzulässig.
6.4 Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bodenverdichtungen, Bodenauf- und abtrag sowie Abgrabungen nicht zulässig.
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG
6.1 Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflanzpflicht, d.h. es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsdargebot zu sichern. Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

6.2 Auf allen außerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen privaten Grünflächen sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflanzpflicht, d.h. es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege durch Bewässerungsdargebot zu sichern.
6.3 Zugänge von Privatgrundstücken auf den Dünenbereich sind unzulässig.
6.4 Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bodenverdichtungen, Bodenauf- und abtrag sowie Abgrabungen nicht zulässig.
Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V
1. Innerhalb des SO 1-Gebiet sind nur flachgeneigte Sattel-, Wal-, und Zeltdächer zulässig.
Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 28°.
2. Innerhalb des SO 2-Gebietes sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 15°-45° und Mansarddächer mit maximal 70° zulässig.
3. Nurdachhäuser sind unzulässig.
4. Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6010, 6029, 7016 und 9021 zulässig. Zulässig sind im SO 1-Gebiet Dachbegrünungen zulässig.
5. Für die Fassadengestaltung sind Klinker in materialeigenen Farben und Putze im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1018, 1021, 5002, 5010, 5012, 6002 und 6018 zulässig.
6. Warenautomaten
Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im SO 2-Gebiet zulässig.
7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine max. Werbeflächengröße für das SO 1-Gebiet von 0,50m² und für das SO 2-Gebiet von 2,00m² besitzen.
8. Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten dürfen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.9.2011.
Breege, den 16.2.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
Breege, den 16.1.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.10.2011 bis zum 23.10.2011 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.30 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.9.2011 bis zum 12.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum die Unterlagen unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
Breege, den 16.2.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.9.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Breege, den 16.2.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 19.9.2011 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Breege, den 16.1.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 24.10.2011 bis zum 25.11.2011 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 der Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 5.10.2011 bis zum 25.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum die Unterlagen unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
Breege, den 16.1.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2.2.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 7.2.2012 mitgeteilt.
Breege, den 16.1.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 7) Der katastermäßige Bestand am 23.2.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen den 13.2.12 Krawuttschke(BV)
8) Die Planung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 2.2.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Breege, den 16.2.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 9) Die Planung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Breege, den 16.1.2012 Bürgermeister S. Plambeck
- 10) Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.2.2012 bis zum 23.2.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Eröschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Die 2 vereinfachte Änderung ist mit Ablauf des 5.3.2012 in Kraft getreten.
Breege, den 12.3.2012 Bürgermeister S. Plambeck

Hinweise (Ergänzungen sind kursiv und fett gedruckt)
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 15.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S.1509).
2. Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung ist Bestandteil der Begründung.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
5. Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
6. Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen liegen vom Vermessungsbüro vor, welches die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
7. Eingemessene HN-Höhenknoten liegen vom Vermessungsbüro flächendeckend den vorhandenen und geplanten Bereichen baulicher Anlagen vor. Diese Festsetzung ist rechtseindeutig, weil keine Geländeregulierungen vorgenommen werden.
8. Die Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Für das SO 1 ist die Kompensationsmaßnahme aber auch innerhalb des Plangebietes möglich.
9. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fördern.
10. Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,30 m HN = 2,45 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen. (Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau, d.h.2,45 m NHN entsprechen somit 2,30 m HN.)

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

der Gemeinde Breege über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Badeweg Juliusruh".
Aufgrund §§ 10, 13 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2.2.2012... folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Badeweg Juliusruh", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Ostseebad Breege / Rügen
2. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 11
"Badeweg Juliusruh"
Satzung