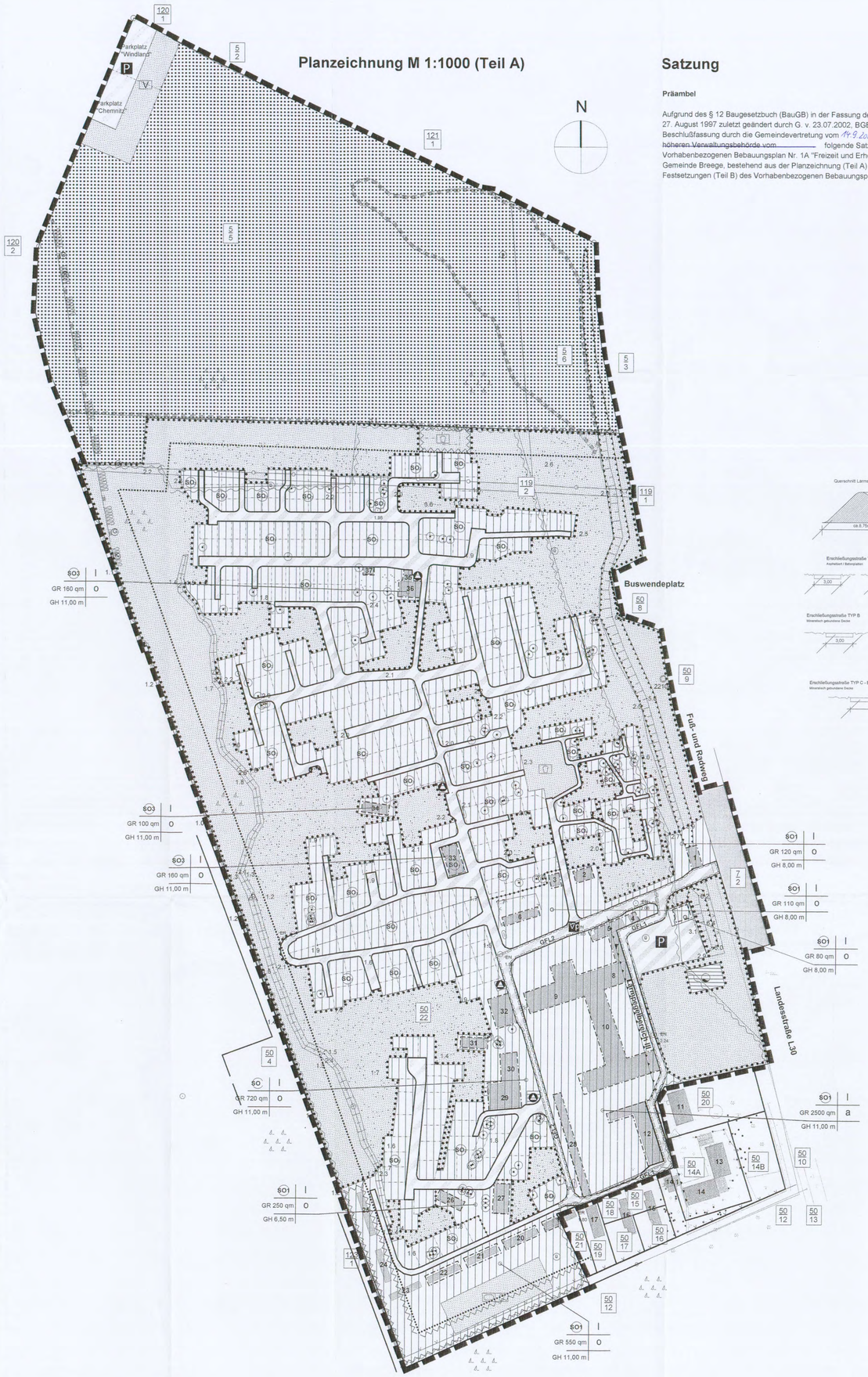
Planzeichnung M 1:1000 (Teil A)



Satzung

Präambel

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch G. v. 23.07.2002, BGBl. I, S. 2850, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.9.2005 ~~und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____~~ folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe " der Gemeinde Breege, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erlassen.

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO1 — Sondergebiet Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO
- SO2 — Sondergebiet Dauercamping § 10 (5) BauNVO
- SO3 — Sondergebiet Campingplatzgebiet § 10 (5) BauNVO
- SO4 — Sondergebiet Campingplatzgebiet § 10 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO

- GR 394 qm — Grundfläche als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 12,00 — Höhe der baulichen Anlagen über HN

Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- a — Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- VB — Privatstraße, verkehrsberuhigter Bereich
- P — privater Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung
- Fläche für Müllsammlung und Entleerung Chemietoiletten
- Löschwasserteich

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- davon mit Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- V — Sportfläche
- Verkehrsgrün

Flächen für Wald § 9 (1) Nr. 18b und (6) BauGB

- Wald

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Abgrenzung Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen des Lärmschutzwalls

Bindungen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation § 9 (1) 25b BauGB

- Zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB

- Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"
- Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V
- Geschütztes Biotop gem. § 20 LNatG M-V

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 221040 — Höhenfestpunkt Nr. 221040
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  GFL1: Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anrainer
  GFL2: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

- Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V
- Überschwemmungsgebiet
- Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V
- Umgrenzung der Schutzflächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (Waldabstand)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand mit Nummerierung gem Begründung
- Zaun
- Hydrant
- 11 — Nummerierung der Bestandsgebäude
- Unterteilung der Standplätze
- 3.7 — Vorhandene Geländehöhe über HN

Nutzungsfestschreibung der Bestandsgebäude

1 Kiosk
2 Ferienhaus
3 Ferienhaus
4 Fahrradschuppen
5 Rezeption
6 Ferienhaus
7 Garagen für Bewirtschaftung
8 Lager
9 Verkauf/Gaststätte/Saal für Kinoveranstaltung
10 Personalwohnungen / Ferienwohnungen
11 Gaststätte
12 Sauna
13 Ferienhaus mit Betreiberwohnung
14 Ferienhaus
14.1 Lagercontainer
15-17 Ferienhaus
19-25 Ferienhaus
26 Ferienhaus
27 Ferienhaus
28 Ferienhaus
29 Sporthalle
30 Garage für Bewirtschaftung
31 sanitäre Einrichtungen
32 sanitäre Einrichtungen
33 sanitäre Einrichtungen
34 Koch- und Waschgelegenheit
35 Koch- und Waschgelegenheit
36 sanitäre Einrichtungen
37 Lager

Teil B - Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO
(1) Die festgesetzten Sondergebiete für Ferienhäuser (SO 1) dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten Wohnen sowie Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören. Es sind
·Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis dienen,
·Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
·Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes,
·Anlagen für sportliche Zwecke
sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind
·Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
sowie Anlagen für kulturelle Zwecke und sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig

(2) Die festgesetzten Sondergebiete für Campingplätze (SO 2) dienen zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Campingplätzen sowie Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören. Es sind
·Campingplätze,
·Caravans, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
·Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes,
·Anlagen für sportliche Zwecke
sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind
sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig

(3) Die festgesetzten Sondergebiete für Campingplätze (SO 3) dienen zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Campingplätzen sowie Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören. Es sind
·Campingplätze,
·Zeltplätze,
·Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes,
·Anlagen für sportliche Zwecke
sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind
sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig

(4) Die festgesetzten Sondergebiete für Campingplätze (SO 4) dienen zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Zeltplätzen. Es sind
·Zeltplätze,
sowie Anlagen für die Bewirtschaftung des Gebietes
allgemein zulässig.

2. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise

(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal 1,00 Meter auf maximal 3,00 Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Größe der Standplätze (§ 12 (3) BauGB)

In den festgesetzten Sondergebieten für Dauercamping (SO 2) beträgt die Mindestgröße der Standplätze 120 qm; in den festgesetzten Sondergebieten für Campingplätze (SO 3) 80 qm und in den festgesetzten Sondergebieten für Campingplätze (SO 4) 40 qm.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 (6) und 14 BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20 qm sind mit Kletterpflanzen flächig zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind folgende Arten mit einer Mindestgröße von 80 bis 100 cm zu verwenden: Waldrebe (Clematis), Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonizera), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

(2) Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, im Plangebiet unter Nutzung eines offenen Mulden- Rigolensystems zu versickern oder einer anderen Nutzung zuzuführen (Brauchwassernutzung). Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind daher wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schottertrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen und in die Begrünung mit einzubeziehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall bis auf eine Höhe von mindestens 2,50m über dem Niveau der Landesstraße L30 zu errichten.

Lärmpegelbereich III: Im Neubaufall sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Übernachtungsräume auf die schallabgewande Seite des Gebäudes orientiert werden. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB(A), von Büroräumen von 30 dB(A) aufweisen.

7. Bindungen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstiger Vegetation (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstiger Vegetation ist eine ca. 1m hohe Abgrenzung zu den ausgewiesenen Sondergebietsflächen in Form von Schleten oder ähnlichem zum Schutz vor Betreten und dem Aufstellen von Zelten zu errichten.

8. Hochwasserschutz

(1) Die Höhenlage des Erdgeschosses (Bezugspunkt Fertigfußboden) von neu zu errichtenden Gebäuden muss mind. 2,10 m ü.H.N. betragen.

9. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12(3) BauGB)

(1) Dächer sind nur als Pult-, Sattel- oder Walmdach und mit einer maximalen Neigung von 45° zulässig.

(2) Einfriedungen sind nur als Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von zwei Meter zulässig.

(3) Die Flächen für Müllsammlung und Entleerung Chemietoiletten sind vollständig und dauerhaft einzugrünen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Waldabstand
Im Bereich des Waldabstands sind gemäß § 20 LWaldG M-V bauliche Anlagen unzulässig. Gemäß § 1(3) der Waldbrandschutzverordnung ist parallen zum Wald ein mind. 1,5 m breiter Wundstreifen anzulegen, der um der Zeit vom 01.03. bis 31.10 eines jeden Jahres von jeglichem Bewuchs, Dürrholz und anderem brennbaren Material freizuhalten ist.

Hinweise

Hochwasserschutz
Die festgesetzte Höhenlage entspricht dem Bemessungshochwasser des Breeger Boddens und bietet keinen umfassenden Schutz, da ein eventueller Wellenauflauf nicht berücksichtigt wurde. Das Land übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten.

Höhenfestpunkte
Im Plangebiet befindet sich der Höhenfestpunkt mit der Nummer 221040.
Dieser ist nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg Vorpommern - Vermessungs und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt.
Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan eines Vermessungsbüros vom November 2000 im Maßstab 1 : 1.000

Lärmpegelbereich III
Bei einem Verhältnis Außenwand / Raumgrundfläche < 0,8 und einem Fensteranteil der Außenwand von 40% wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß mit der Kombination Wand / Fenster 40 / 30 dB(A) erreicht. Mauerwerksstärken > 20 cm erfüllen diese Bedingung, so dass nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in diesem Fall Fenster der Schallschutzklasse 2 (entspricht Rw = 30 dB(A)) einzubauen sind.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 20.11.2000
Breege,den 28.09.2005 Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von 5.01.2001 bis 24.01.2001 erfolgt.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

3. Die Planunterlage entspricht dem Katasterstand vom Bestand am
Bergen, den Leiter des Katasteramtes

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG M-V am 31.05.2001beteiligt worden.
Breege, den 28.9.2005 Bürgermeister

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurde am 09.06.1997 durchgeführt.

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 16.12.2003 sowie erneut am 18.10.2004 (Anschreiben einschließlich der Information über den Planungsstand vom 28.09.2004) und am 29.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2004 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen und in gleicher Sitzung den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

8. Der Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15.11.2004 bis zum 17.12.2004 während folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen; montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 25.10.2004 bis zum 10.11.2004 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2005 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlossen und bestimmt, dass die geänderten Planinhalte erneut auszulegen sind (Teil-Offenlage) und die verkürzte Begründung wurde gebilligt.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

10. Der Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.05.2005 bis zum 07.06.2005 während folgender Zeiten (Tage / Stunden) nach § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten, kenntlich gemachten Planinhalten während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 23.06.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

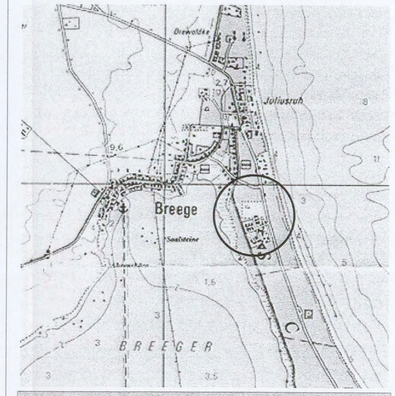
11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2005 geprüft und den Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

12. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

13. Die Ausfertigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A "Freizeit und Erholungszentrum Schaabe" sowie die Stelle, bei der der Plan zu den üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten ist, sind am 27.9.2005 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 , 24a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 27.9.06 in Kraft getreten.
Breege,den 28.9.2005 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 21.07.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Ort, Datum Bergen, 22.09.2005
Stempel des KV
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
Arkonastraße 6
18528 Bergen auf Rügen
Tel.: 03838/ 1370 Fax 03838/ 13
Unterschrift



Gemeinde Breege / Rügen

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr.1A

"Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe"

Satzung

Fassung vom 21.03.2005/22.07.2005 — Maßstab 1: 1000