

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen / Ergänzungen in ***kursiv fett***

II) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen (SO Kapitänshäuser, Wasserfläche Hafen), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

I.1.1) SO Kapitänshäuser. Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet Kapitänshäuser dient der Fremdenbeherbergung einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung der Urlauber. Zulässig sind:
- Hotels, Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe und Läden,
- Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieben tätig sind,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

I.1.2) Wasserfläche Hafen
Eine Nutzung als Liegeplatz für ein überwiegend ortsfest veräutetes Schiff zur Nutzung als Imbiss oder Museumsschiff ist in dem durch Baufenster ausgewiesenen Bereich zulässig.

I.1.3) Firsthöhe
Die Firsthöhe darf mit untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteinen, Masten) um bis zu 1,5 m überschritten werden (§31(1) BauGB).

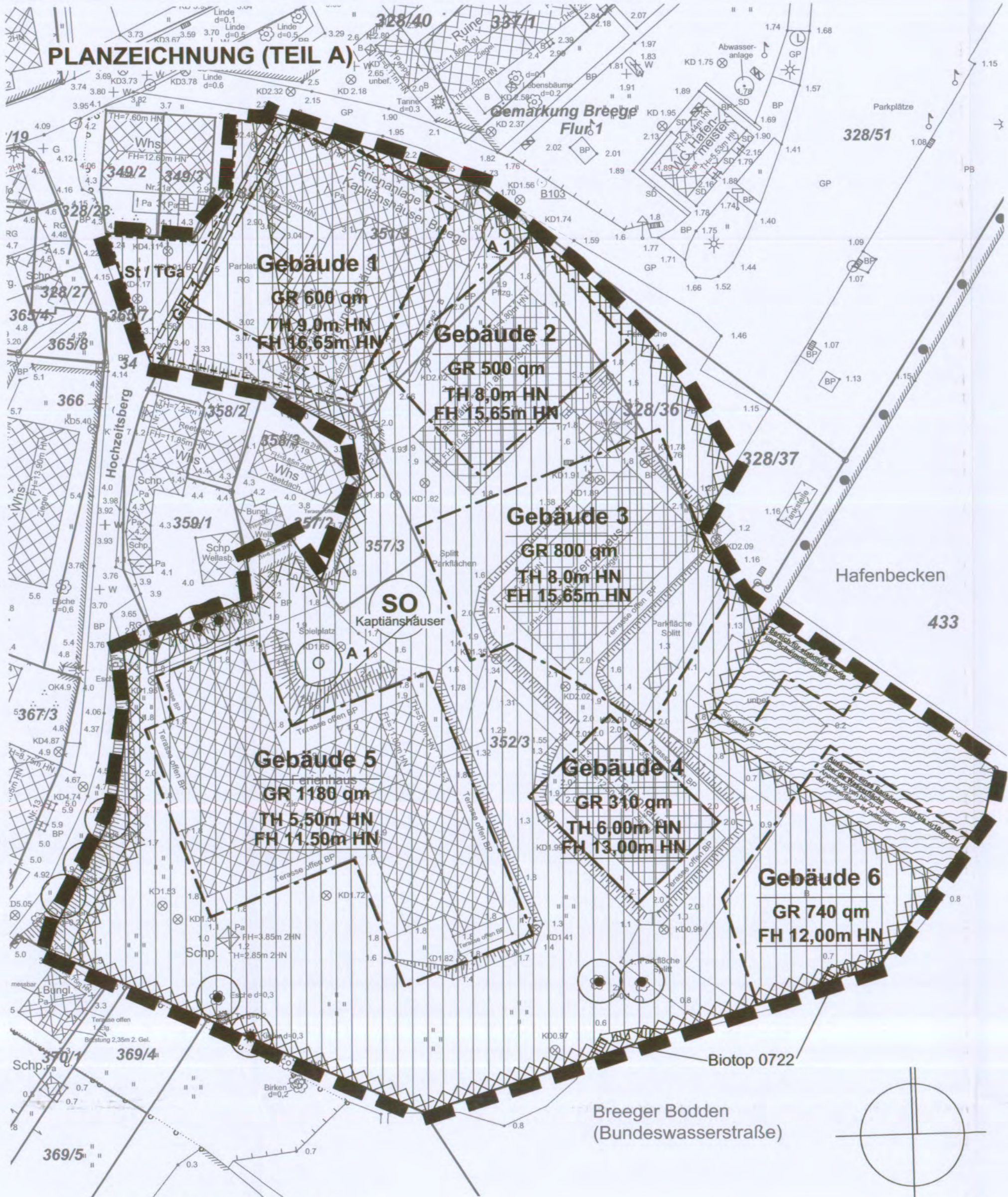
I.1.4) Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberfläche des Hauptdaches) darf mit einzelnen Bauteilen bis 3,9 m Länge um 4,0 m in der Höhe auf bis zu zwei Drittel der Außenwandlänge überschritten werden (§31(1) BauGB).

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
I.2.1) abweichende Bauweise
Im gesamten Planbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme. Es können Baukörper bis zu einer Länge von 70 m zugelassen werden.
I.2.2) Baugrenzen
Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden sind außerhalb der Baufenster zulässig. Die Gänge dürfen seitlich nicht geschlossen werden

I.3) Grünordnungsmaßnahmen
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die folgend aufgeführten Baumpflanzungen sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu erbringen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m; 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.
A1: Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzung von 2 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume). Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen.
I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzung eines Baumes der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-2 cm (Obstbäume) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der nachfolgenden Liste 1 zu entnehmen.
Die Pflanzungen können bis zu 5m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten abweichen.
Liste 1: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica in Sorten (Rot-Buche), Fraxinus excelsior in Sorten (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur in Sorten (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig.

II) Bauvorschriften zur Gestaltung (§12 (3) BauGB)
II.1) Gestaltung
II.4.1) Dachform / -material
Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung im Bereich von 20 bis 50 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen sind zulässig für Gebäude 6 sowie allgemein für extensiv begrünte Dächer sowie für Dachgauben und für begehbare Dächer und Bereiche mit Dachterrassen.
Wird ein First ausgebildet, muss er sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.
II.4.2) Gauben
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Dacheinschnitte und Dachbalkone (Balkone vor geneigten Flächen) sind unzulässig, Loggien in Gauben sowie Balkone vor Gauben sind zulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 4) UND HINWEISE (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 Denkmalspflege 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) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV und des 200 m Küstenbereichs nach § 89 LWaG MV.
III.3) Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V
Das in/am Plangebiet liegende Biotop unterliegt dem Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Maßnahmen im Biotop sind erst nach Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz zulässig.
III.4) Bundeswasserstraße
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 971 und 972), geändert durch Artikel 1 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2930)
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.
III.5) Sturmflutschutz / Düdenschutzstreifen
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. Für das zu betrachtende Küstengebiet der Ortslage Breege beträgt gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2-5/2012 der gültige Bemessungshochwasserstand BHW +2,10 m NHN = +1,95 m HN. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisauflösungen oder anderen Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.2.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auszug an den Bekanntmachungstafeln vom 19.2.2013 bis 21.3.2013 erfolgt.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Beschluss vom 19.2.2013 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung abgesehen worden.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 28.3.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.2.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. vereinfachten des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.4.2013 bis 24.5.2013 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 3.4.2013 bis 24.4.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen liegen nicht vor.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 27.4.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

8. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 2.1.2014 bis 4.2.2014 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.12.2013 bis 10.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 3.4.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

10. Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 3.4.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.4.2014 gebilligt.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

11. Der katastramtliche Bestand sowie die planmässigen Festsetzungen am 24.4.2014 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Breege, den 8.5.2014 Der Bürgermeister

13. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den ortsüblichen Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 13.5.2014 bis 10.6.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.5.2014 in Kraft getreten.

Breege, den 28.5.2014 Der Bürgermeister

PLANZEICHEN gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- | | | |
|----------|-------------------|---|
| 01.02.02 | SO Kapitänshäuser | SONSTIGES SONDERGEBIET Kapitänshäuser (§ 10 BauNVO) |
|----------|-------------------|---|
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- | | | |
|----------|----|--|
| 02.05.00 | GR | GRUNDFLÄCHE je Baufenster, als Höchstmaß in qm |
| 02.08.00 | TR | TRAUFGHÖHE, als Höchstmaß ü.HN |
| 02.08.01 | FH | FIRSTHÖHE, als Höchstmaß ü.HN |
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
- | | | |
|----------|-----|-----------|
| 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 VON BÄUMEN |
- 13.03.01
- | | | |
|--|---|--|
| | ■ | UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 (6) BauGB) |
|--|---|--|
10. WASSERFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- | | | |
|----------|-------|---------------------------|
| 10.01.01 | ~~~~~ | WASSERFLÄCHE, hier: Hafen |
|----------|-------|---------------------------|
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- | | | |
|----------|--------|---|
| 15.13.00 | ■ | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE DER 1. ÄNDERUNG (§ 9 (7) BauGB) |
| 15.05.00 | ▬▬▬ | MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GFL1 hier: Fuß-/Radweg zugunsten der Allgemeinheit |
| 15.03.01 | St/TGa | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze und Tiefgaragen |
| 15.11.01 | ▨ | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) |

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Kapitänshäuser".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.4.2014 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Kapitänshäuser", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



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

Gemeinde Breege
1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 16
"Kapitänshäuser"
Satzung

Fassung vom 05.02.2013, Stand 10.02.2014

Maßstab 1:500