

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen / Ergänzungen sind kursiv und fett, Streichungen als solche dargestellt.

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)
Zulässig sind nur solche Vorhaben, die unter aufgeführten Nutzungen und Anlagen (SO Kapitänshäuser, Wasserfläche, Hafen) zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).
1.1.1) SO Kapitänshäuser: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Das Sondergebiet Kapitänshäuser dient der Freizeitanbieterberiegung 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. Abweichend von Satz 1 sind in Baufenster 7 ausschließlich zulässig: - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den im Plangebiet ansässigen Betrieben tätig sind sowie Stellplätze. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.
1.1.2) Wasserfläche Hafen
Eine Nutzung als Liegeplatz für ein überwiegend ortsfest verträumtes Schiff / vertäutes Ponton zur Nutzung als Gastronomie oder Museumsschiff ist in dem durch Baufenster ausgewiesenen Bereich zulässig.
1.1.3) Firsthöhe
Die Firsthöhe darf mit untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteinen, Masten) um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 31 Abs.1 BauGB).
1.1.4) 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 Abs.1 BauGB).
1.1.5) Festsetzung zur Erdgeschossferligfußboden entsprechend Bemessungshochwasser (BHW)
Für Neubauten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist die OK FF EG von 2,10 m NHH einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Gleichzeitig ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem Bemessungshochwasser BHW zu gewährleisten.
1.2) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.1) 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.
1.2.2) Baugrenzen
Terrassen, Überdachungen einschließlich überdachter Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden sind außerhalb der Baufenster zulässig. Die Überdachungen / Verbindungsgänge dürfen seitlich nicht vollständig geschlossen werden. Eine ständige fußläufige Querung muss möglich sein. Baugrenzen dürfen mit offenen Balkonen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
1.3) Erschließung
Die Schiffe des Vorhabenträgers im südöstlichen Änderungsbereich für „stationäre Boote und Schwimmpontons“ können ausschließlich von der Westseite (Eigentum des Vorhabenträgers) betreten oder beladen werden. Eine Nutzung vom bestehenden gemeindlichen Bootssteig im Nordosten aus ist ausgeschlossen.
1.4) Grünordnungsmaßnahmen
1.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
a) 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 Auszeichnungsmaßnahmen 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 (Nadelbäume) bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der nachfolgenden Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen können bis zu 5 m 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 (Walnut), Quercus robur in Sorten (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Ebersche), Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig.
1.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgesetz (§ 9 Abs.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 10-12 cm (Obstbäume) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der nachfolgenden Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen können bis zu 5 m 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 (Walnut), Quercus robur in Sorten (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Ebersche), Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig.

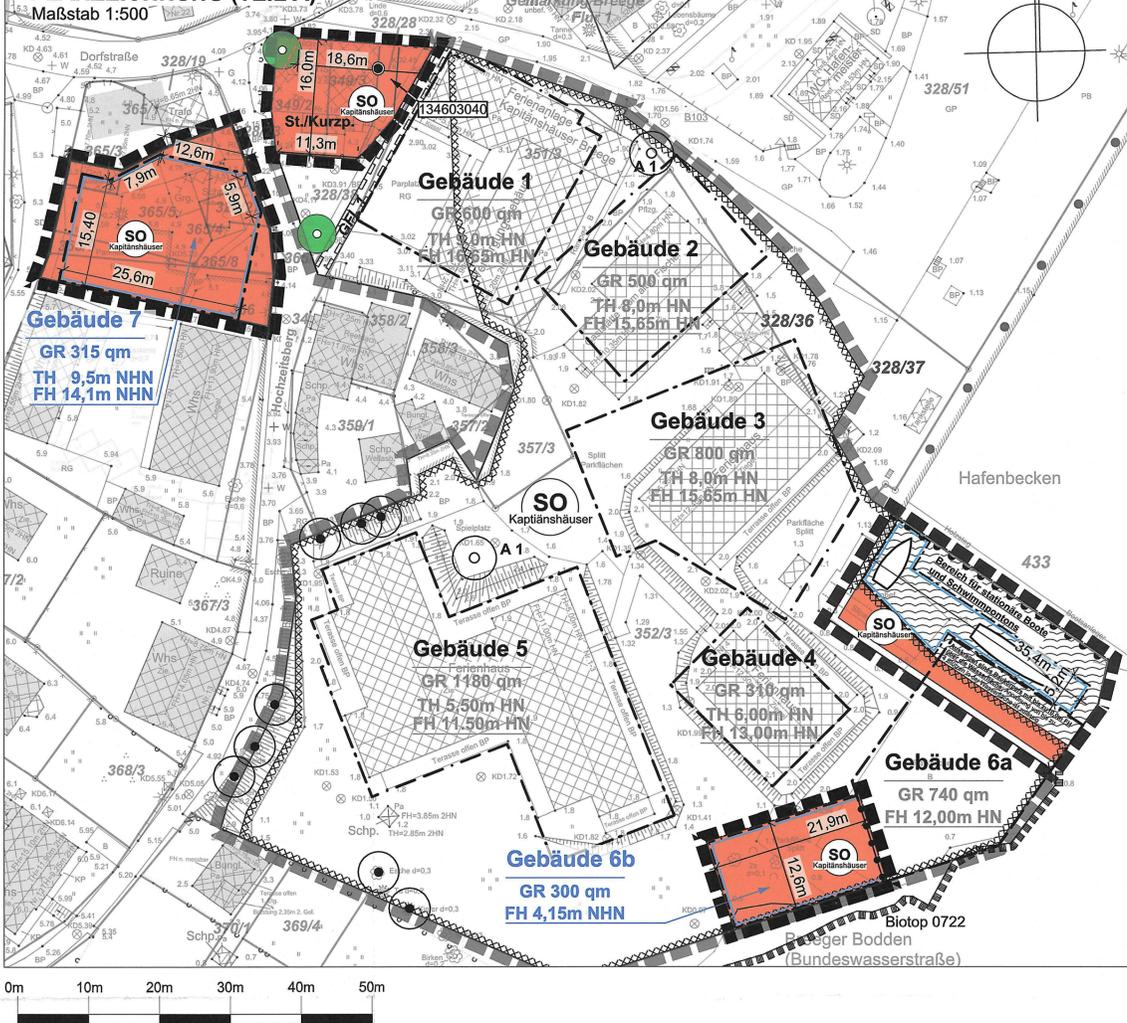
1. Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 12 Abs.3 BauGB)

1.1) Gestaltung
1.1.1) 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.
Für Gebäude 7 gilt:
Zulässig sind Mansarddächer mit folgenden Festsetzungen zu Dachneigung, Firsthöhe und Traufpunkt:
Nord-Süd-Dach:
Dachneigung: - obere Dachneigung 58 - 62 Grad
- untere Dachneigung 17-21 Grad
- 14,1 NHH
- 9,5 NHH
Max. Firsthöhe:
Max. Traufpunkt:
Ost-West-Dächer:
Dachneigung: - obere Dachneigung 58 - 62 Grad
- untere Dachneigung 36 - 40 Grad
Max. Firsthöhe:
Max. Traufpunkt:
1.1.2) Gauben
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Dachneischritte und Dachbalkone (Balkone vor geneigten Flächen) sind unzulässig, Loggien in Gauben sowie Balkone vor Gauben sind zulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 7) UND HINWEISE (III.9-10)

III.1) Bodenkennblätter
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Funde 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 Denkmalbehörde 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 DStG M-V unverzüglich verfolgen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs.3 DStG M-V).
III.2) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Küstenbereichs nach § 89 LWaG M-V.
III.3) Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V
Das in/n 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
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsföhrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreföhren oder behindern. Wirtschaftsöffnungen in Verbindung mit Schiffszeichen sind unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtturmen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.
III.5) Artenschutz
Für die Baufeldreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Arbeiten zur Baufeldreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Maßstab 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.9.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 30.10.2022 bis 17.11.2022 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 15.11.2021 bis 16.11.2021 durchgeführt worden...
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 9.3.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 7.12.2023 den geänderten Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans...
9. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 15.1.2024 bis 30.1.2024 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte...
10. Die Gemeindevertretung hat die neu vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 23.5.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

PLANZEICHEN gemäß PlanZV

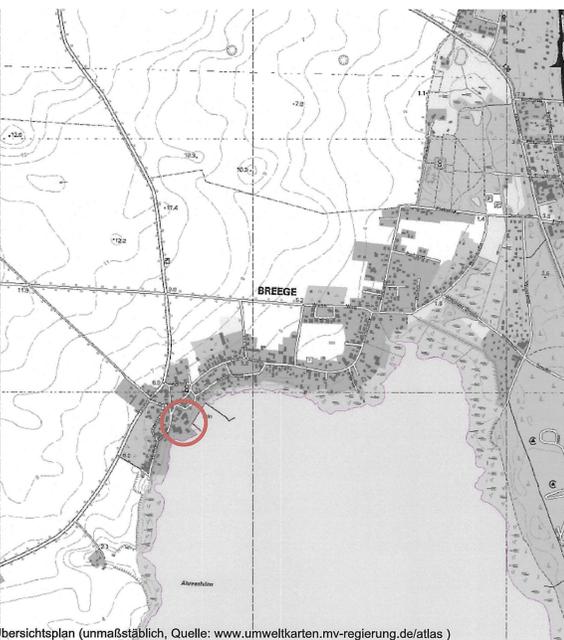
Legend for symbols used in the plan, including symbols for building types, water areas, boundaries, and vegetation. Includes text like '1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG', '2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG', '3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN', etc.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BREEGE

über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Kapitänshäuser" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 12, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.5.2024 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Kapitänshäuser" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

- 11. 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 23.5.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen...
12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 28.5.2024 wird als richtig dargestellt beschteigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
13. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.
14. Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem VEP sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 22.8.24 bis 5.7.2024...
15. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.



Übersichtsplan (unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas)

lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 - 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 - 76173 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Breege
2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr.16 "Kapitänshäuser"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung
Satzung
Fassung vom 15.03.2021, Stand 23.04.2024
Maßstab 1:500