

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) 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 vertäutes Schiff zur Nutzung als Imbiss oder Museumsschiff ist in dem durch Baufenster ausgewiesenen Bereich zulässig.

### 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.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 m<sup>2</sup> 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.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 extensiv begrünte Dächer sowie Bereiche mit Dachterrassen. Wird ein First ausgebildet, muss er sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

#### II.1.2) 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 Denkmalschutz 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) 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG MV

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG MV und § 89 LWaG MV.

### III.3) Biotopschutz nach § 20 LNatG M-V

Das in/am Plangebiet liegende Biotop unterliegt dem Schutz des § 20 LNatG 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 schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

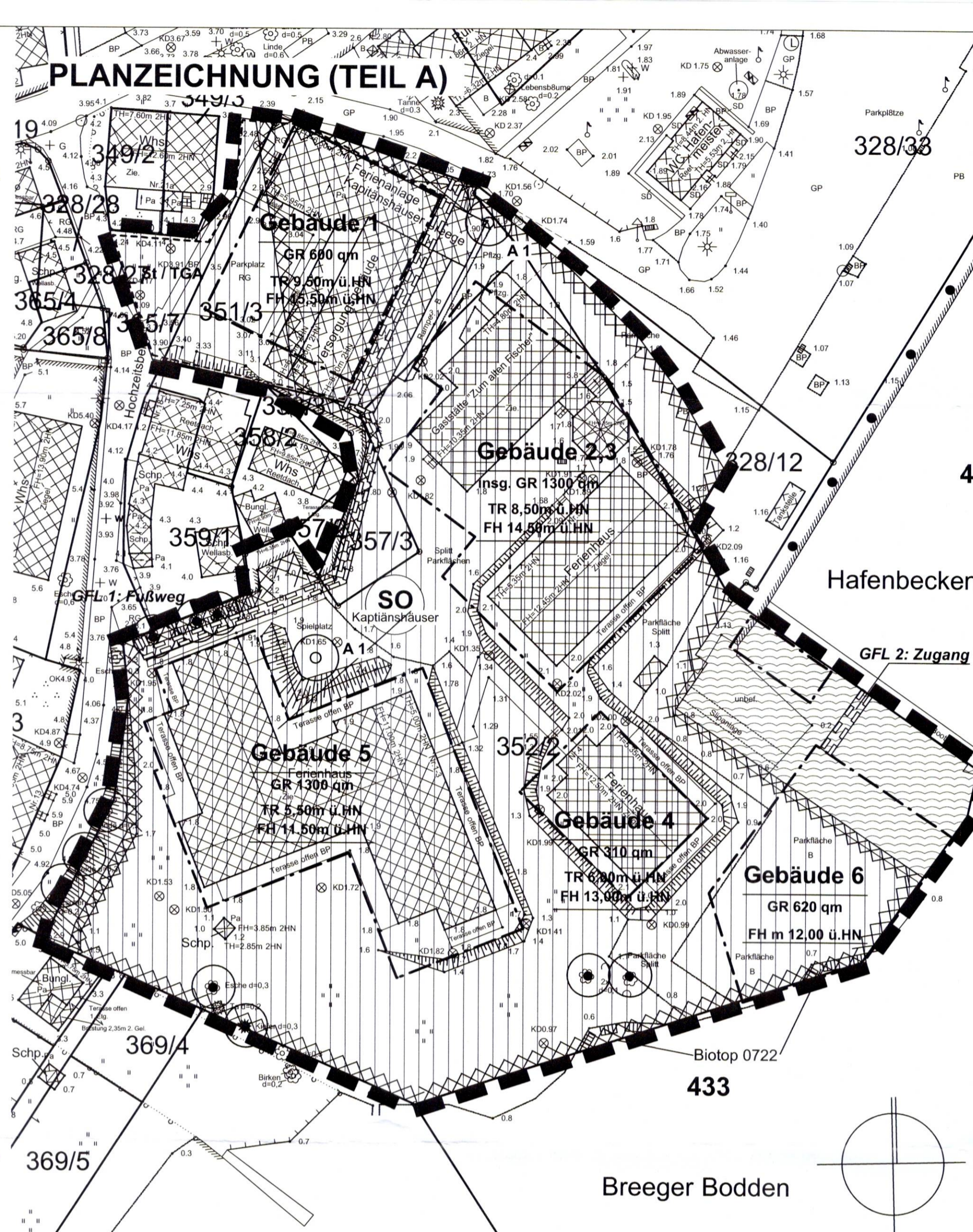
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen 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 / Dünenstreifen

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens (PlanZ 15.11.01). Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschiebungen oder irdenen 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.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

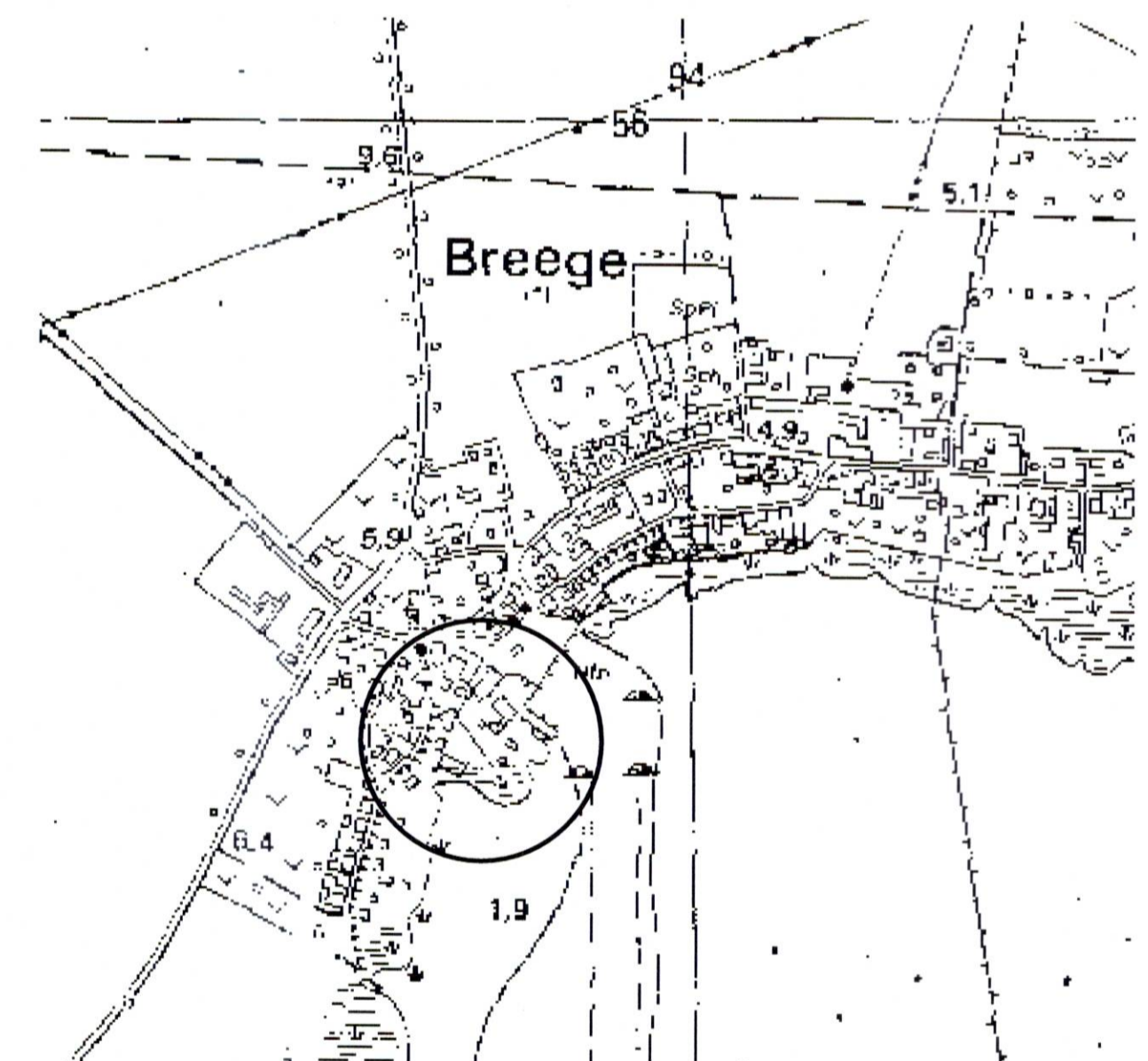


# PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
  - 01.02.02 SO Kapitänshäuser SONSTIGES SONDERGEBIET Kapitänshäuser (§ 10 BAUNVO)
- 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 TRAUFRÖHE, als Höchstmaß ü.H.N
  - 02.08.01 FH FIRSTHÖHE, als Höchstmaß ü.H.N
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)
  - 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
- 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 DER BÄUME
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS** (§ 9 (6) BauGB)
  - 13.03.01 [Symbol] UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 (6) BauGB)
- WASSERFLÄCHEN** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
  - 10.01.01 [Symbol] WASSERFLÄCHE, hier: Hafen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.13.00 [Symbol] GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLAN (§ 9 (7) BauGB)
  - 15.05.00 [Symbol] MIT GEHÖRTECHEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
  - GFL1: Fußweg hier: Fußweg zugunsten der Allgemeinheit
  - GFL2: Zugang: Gebäudezugang zugunsten der Allgemeinheit
  - 15.03.01 [Symbol] UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze und Tiefgaragen
  - 15.11.01 [Symbol] UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

## SATZUNG DER GEMEINDE Breege

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Kapitänshäuser". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. 2414), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.12.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Kapitänshäuser", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

uhlig rathertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

## Gemeinde Breege Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Kapitänshäuser" Satzungsexemplar

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Breege, den 3.12.08, Bürgermeister

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 13.11.2007 durchgeführt.

Breege, den 3.12.08, Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2007 nach § 4(1) frühzeitig von der Planung unterrichtet worden und am 28.11.2007 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 3.12.08, Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 13.11.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 3.12.08, Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 19.11.2007 bis zum 22.01.2008 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 12.00 Uhr und von 12.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 12.00 Uhr und von 12.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 03.12.2007 bis zum 03.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 3.12.08, Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 22.11.2007 mitgeteilt.

Breege, den 3.12.2008, Bürgermeister

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

Breege, den 22.11.08, Bürgermeister

8) Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 22.11.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 3.12.2008, Bürgermeister

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

Breege, den 3.12.2008, Bürgermeister

10) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.11.2007 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.11.2007 bis zum 22.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des 4.2.2009 in Kraft getreten.

Breege, den 3.12.08, Bürgermeister