

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### a) WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit. Ausnahmsweise zulässig sind: Ferienhäuser. Weitere nach § 4 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

#### b) SO1: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: "Gaststätte"

Das sonstige Sondergebiet "Gaststätte" dient dem Betrieb einer Gaststätte mit Beherbergung. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes,
  - Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.
- Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen. Garagen und überdachte Carports sind unzulässig (§ 12 BauNVO).

#### c) SO2: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet

Zulässig sind: Ferienhäuser und Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf. Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen. Garagen und überdachte Carports sind unzulässig (§ 12 BauNVO).

## 1.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

### 1.2.1) Sockelhöhe EG

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

## 1.3) Grünordnungsmaßnahmen

### Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 19 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

#### Liste 1:

Alnus glutinosa (Erle)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Esche)
Juglans regia (Walnuss)	Malus sylvestris (Hof-Apfel)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Tilia in Sorten (Linde)

## II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)

### II.1) Gestaltung

#### II.1.1) Dachform / -material

Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Die Firstrichtung ist gemäß Darstellung der Planzeichnung auszuführen.

Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

#### II.1.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### II.1.3) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlatenzäun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberem Abschluss.

#### II.1.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster, etc.).

## III) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

### III.1) Bodendenkmäler

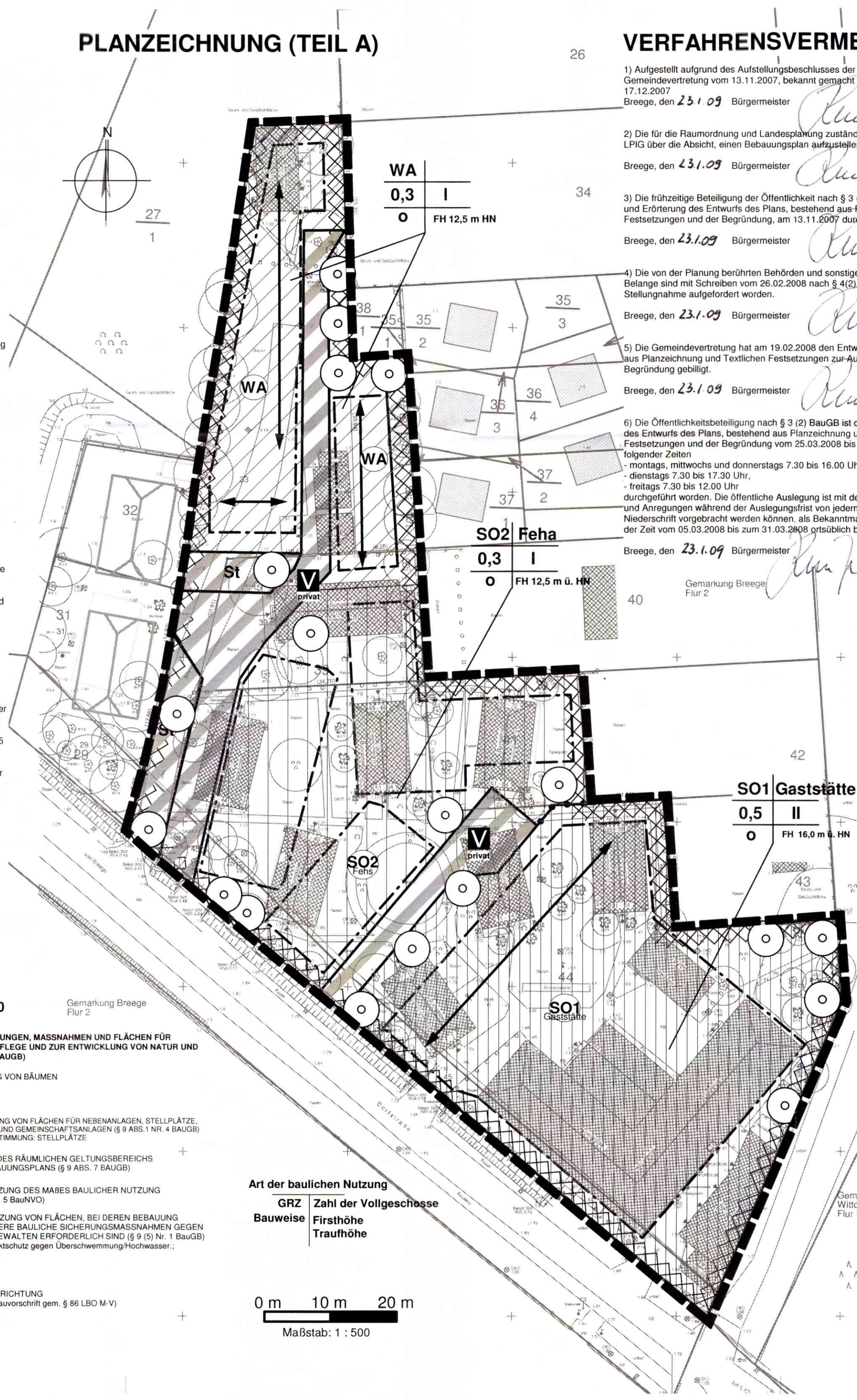
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen 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 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### III.2) Sturmflutschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. 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 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.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



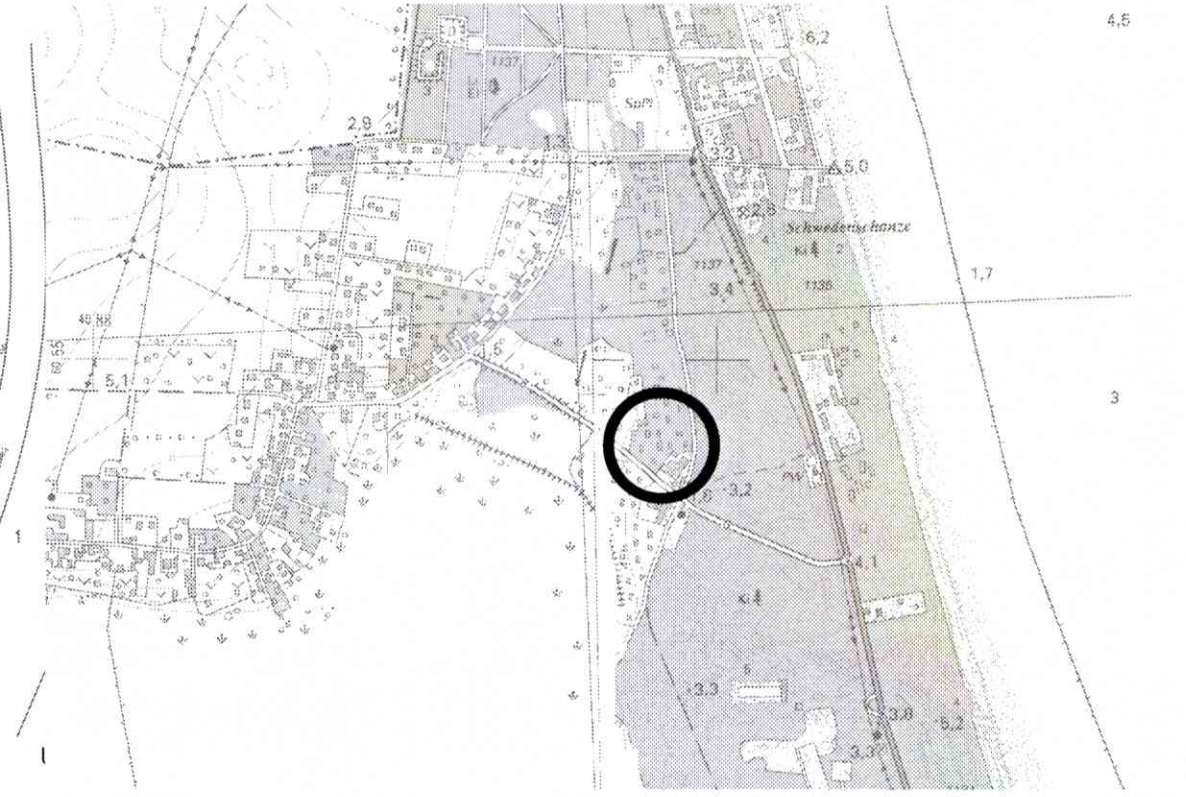
# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.2007, bekannt gemacht vom 26.11.2007 bis 17.12.2007  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 13.11.2007 durchgeführt.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2008 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 25.03.2008 bis zum 29.04.2008 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 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 05.03.2008 bis zum 31.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister

- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.7.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 22.7.08 mitgeteilt.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 9) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 1.7.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 10) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister
- 11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.1.08, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.1.08, bis zum 16.2.08 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Ablauf des 11.2.08 in Kraft getreten.  
Breege, den 23.1.09 Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Windland".  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 1.7.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Windland", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



uhlig raith hertelt 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 / Rügen

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) mit Örtlichen Bauvorschriften

# Nr. 17 "Windland"

## Satzung

Fassung vom 23.11.2007, Stand 16.05.2008

Maßstab 1: 500

# PLANZEICHENERKLÄRUNG gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)
  - 01.01.02 **WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
  - 01.04.01 **SO2** SONDERGEBIETE, die der Erholung dienen (§ 10 BAUNVO), hier: Ferienhausgebiet
  - 01.04.02 **SO1** SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO); hier: Gaststätte
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
  - 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
  - 02.08.00 FH 12,50 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS hier: MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE IN METERN ÜBER HN
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
  - 03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
  - 03.05.00 - - - BAUGRENZE
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
  - 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG
  - VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH, hier: Privatstraße

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)
  - 13.02.01 PFLANZUNG VON BÄUMEN
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
  - 15.03.00 St UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB) ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLÄTZE
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.14.00 ABGRENZUNG DES MAßES BAULICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 15.11.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) hier: Objektschutz gegen Überschwemmung/Hochwasser.; vgl. TF 1.2

Art der baulichen Nutzung  
GRZ Zahl der Vollgeschosse  
Bauweise Firsthöhe Traufhöhe

