

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 Feriengebiet), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

I.1.1) SO Feriengebiet. Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Das SO Feriengebiet dient vorwiegend dem Tourismus. Dominierend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber einschließlich der Läden zur Versorgung des Gebiets sowie ergänzend der Wohnnutzung.

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.
 Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen / Wohngebäude.

I.1.2) Anzahl Vollgeschosse

Ausnahmsweise darf das Dachgeschoss als 3. Vollgeschoss ausgeführt werden, sofern die Grundfläche nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und die Außenwand des 3. Vollgeschosses gegenüber der des darunterliegenden Geschosses auf mindestens 80% der Länge um mindestens 0,7 m zurückspringt.

I.1.3) Grundfläche Nebenanlagen (§ 19(4) BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche darf mit Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GR von maximal 1.600 qm überschritten werden.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die folgend aufgeführten Baumpflanzungen sind in den genannten Pflanzqualitäten zu erbringen. Die Pflanzstreifen müssen eine Fläche von mind. 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m aufweisen; 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 7 Einzelbäumen

Es sind Arten der Pflanzliste 1 in den jeweils benannten Pflanzqualitäten zu verwenden.

Pflanzliste 1:

Laubgehölze: Sorbus aucuparia (*Eberesche*), Quercus robur (*Stiel-Eiche*), Betula pendula (*Hänge-Birke*) in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm.

Nadelgehölze: Pinus sylvestris (*Gemeine Kiefer*) in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 200-225cm, Breite 125-150cm.

Obstgehölze: Malus (*Apfel*), Pyrus (*Birne*), Prunus (*Kirsche*) in Sorten, Juglans regia (*Walnuss*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12cm.

I.2.2) Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

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 10 bis 30 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen sind zulässig für extensiv begrünte Dächer, die Neigung muss jedoch mind. 7 Grad betragen.

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. 0,70 m einhalten (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Zur Traufe sowie zu den Giebelwänden muss kein Mindestabstand eingehalten werden. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.1.3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, 2) UND HINWEISE (III.3)

III.1) Bodendenkmäler

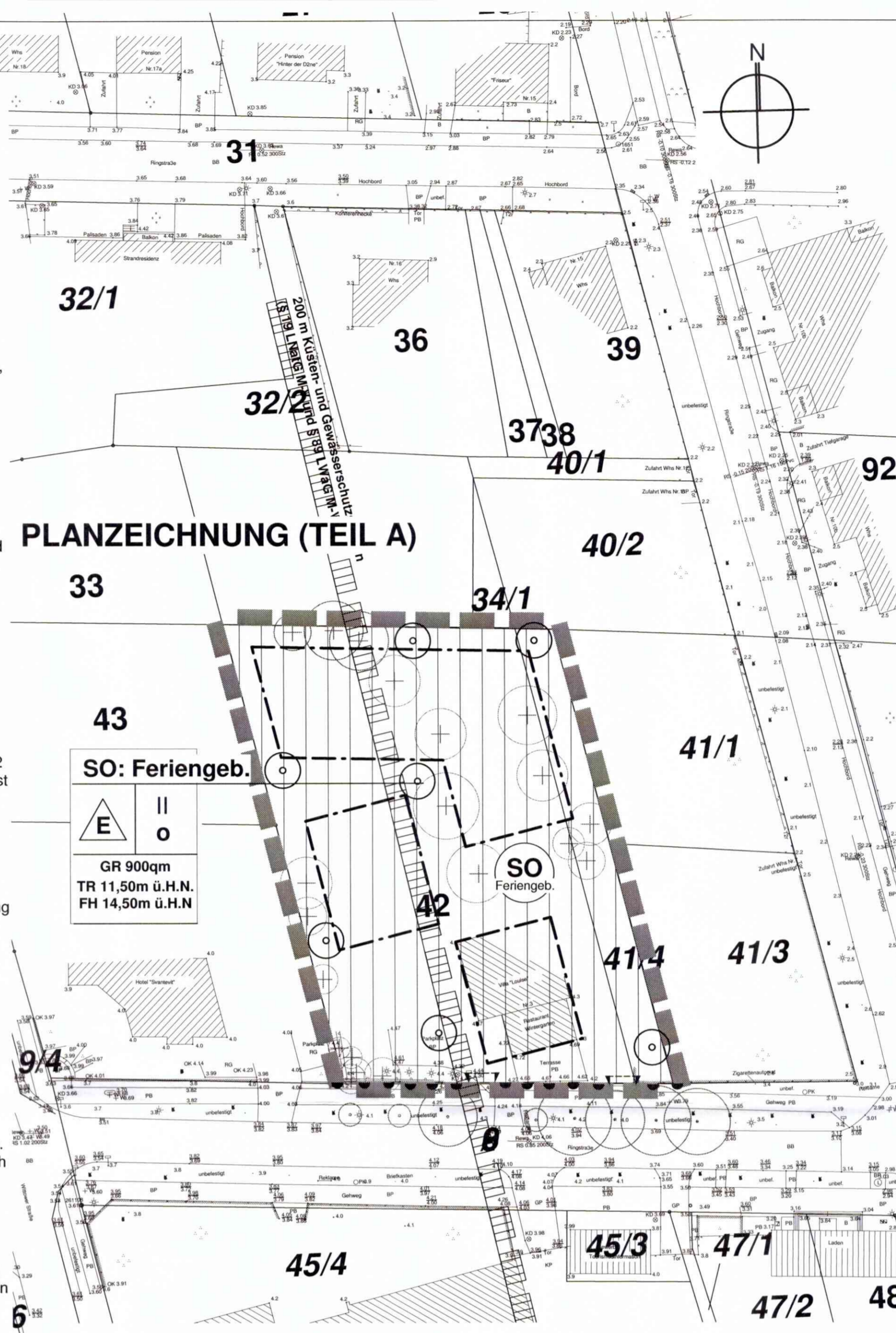
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 teilweise innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG MV sowie § 89 LWaG M-V.

III.3) Sturmflutschutz / Düdenschutzstreifen

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Schaabe/Rügen". Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.2008, ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang vom 28.07.2008 bis zum 15.08.2008.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 01.07.2008 durchgeführt.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 28.07.2008 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- 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 18.08.2008 bis zum 23.09.2008 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 31.07.2008 bis zum 20.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister

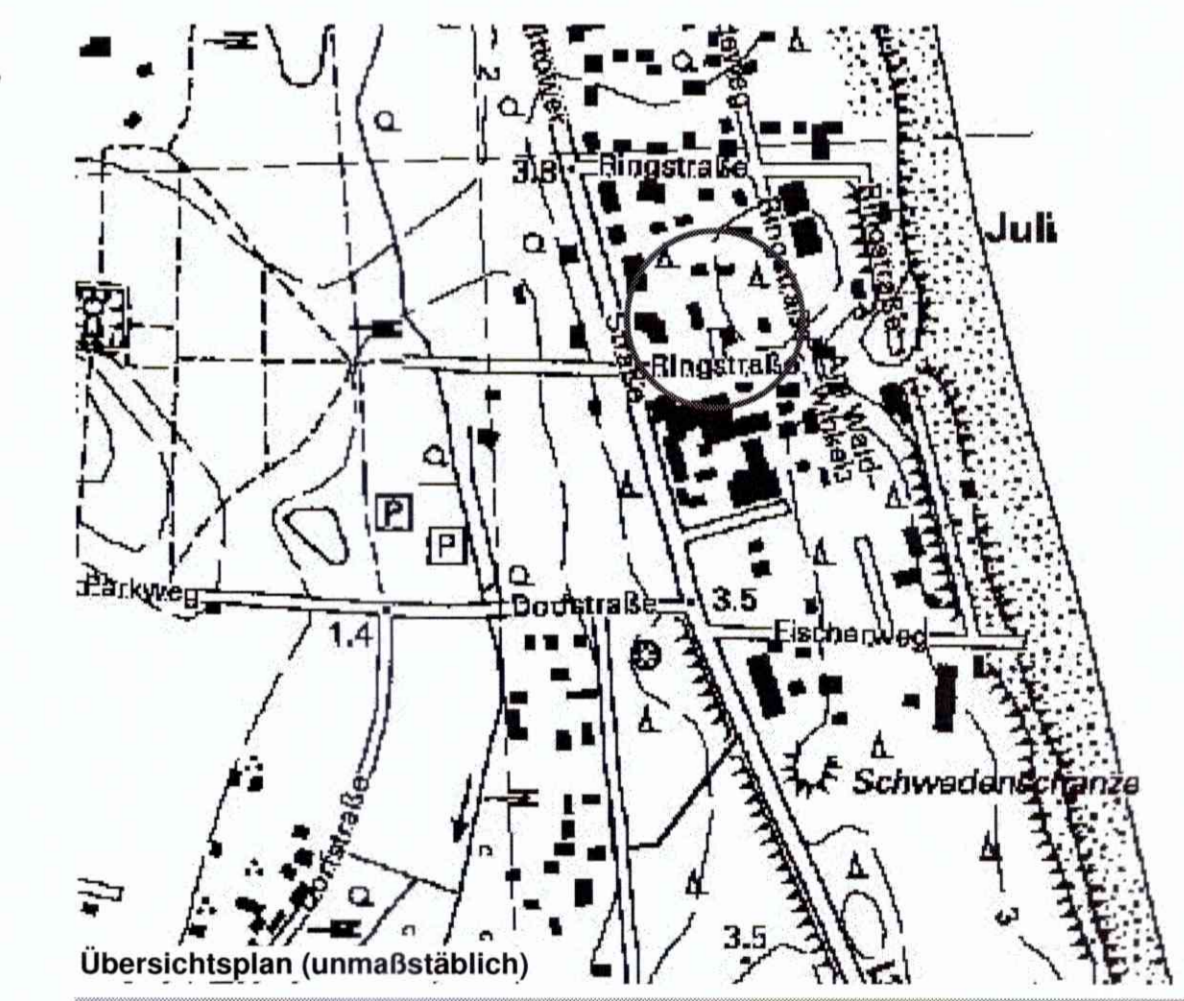
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen den 17.9.2008 siehe Vorhabenwahl
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 08.12.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 Breege, den 6.1.2009 Bürgermeister
- 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 11.12.2008 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.12.2008 bis zum 11.12.2009 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 11.12.2009 in Kraft getreten.
 Breege, den 11.12.2009 Bürgermeister

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.02.02 SONSTIGES SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier Feriengebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)
 - 02.05.00 GR GRUNDFLÄCHE, als Höchstmaß in qm
 - 9402.08.00 TR TRAUHFÖHDE, als Höchstmaß ü.H.N.
 - 02.08.01 FH FIRSTHÖHDE, als Höchstmaß ü.H.N.
 - 02.07.01 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 03.05.00 BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
 - 06.04.00 EINBAHNSTRASSE MIT ANGRENZENDEM BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- 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
 - 13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN (§ (6) BauGB) hier: Küsten- und Gewässerschutzstreifen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE Breege

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Villa Louisa" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
 Aufgrund § 10, 13a 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 2.12.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Villa Louisa", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung erlassen.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuser Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Breege
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 18
"Villa Louisa"
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzungsexemplar