

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind in **Fett Kursiv** gesetzt

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SOFehs: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: **Ferienhausgebiet**
Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind SOFehs 1:

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit für Ferienwohngebäude zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Zulässig sind SOFehs 2:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige Läden und Verkaufseinrichtungen

Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Abweichend sind im Teilbereich SOFehs 2a im Erdgeschoss ausschließlich zulässig (§ 9 (3) Satz 2 BauGB):
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,

- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Abweiche Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme: Die Länge von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen darf höchstens 30 m betragen. **Eingeschossige Nebengebäude als Verbindung zwischen zwei Hauptgebäuden oder als einseitiger Anbau an ein Hauptgebäude sind zulässig, die eingeschossigen Anbauten müssen mind. 4 m hinter die straßenseitige Vordanke der Hauptgebäude zurückbewegt und ein begrüntes Flachdach erhalten. Abweichend hiervon kann unter auskragenden Ouedellen (OG des Hauptgebäudes) im EG in diesem Bereich ein Nebengebäude bis zu 1,25 m an die straßenseitige Vordanke des Hauptgebäudes heranrücken.**

I.2.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

als Voraussetzung der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1.1) Aufschüttung

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche (Fläche B 2) ist bis zu einer Höhe von mindestens 2,10 m ü.H.N. aufzuschütten. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt ist Oberkante Fertigboden) eine Höhe von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen. Seseitig ist ein durchgängig 20 m breiter Streifen (Fläche B 1) auf mindestens 2,60 m ü.H.N. aufzuschütten, wobei der vordere Streifen eine Höhe von mind. 2,90 m ü.H.N. erhalten muss. Der Streifen muss im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen.

I.2.1.2) Begrünung

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche (Fläche B 2) ist bis zu einer Höhe von mindestens 2,10 m ü.H.N. aufzuschütten. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt ist Oberkante Fertigboden) eine Höhe von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen. Seseitig ist ein durchgängig 20 m breiter Streifen (Fläche B 1) auf mindestens 2,60 m ü.H.N. aufzuschütten, wobei der vordere Streifen eine Höhe von mind. 2,90 m ü.H.N. erhalten muss. Der Streifen muss im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen.

I.2.1.3) Grünordnungsmaßnahmen

Als Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 1: 2: 3: 4: 5:

A 1: Pflanzung als Baueinheit. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.
A 2: Pflanzung als straßenbegleitende Baumreihe. Baumart: Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie". Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m.
A 3: Pflanzung als Einzelbaum. Die Standorte dürfen von den in der Pflanzzeichnung angegebenen abweichen. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten.
A 4: Pflanzung als Gehölzpflanzung zur Trennung von Parkplatz und Straße. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Flächen in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Artenauswahl orientiert sich an den in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten.
A 5: Pflanzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 1: 2: 3: 4: 5:

A 1: Anlage einer landschaftstypisch modellierten Wiesenfäule mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Wiesenfäule ist durch jährlich eine Mahd dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig, vorhandene Anlagen sind zurückzubauen. Die Pflanzung von Gehölzen ist aus Gründen des Landschaftsschutzes (Deichfunktion) unzulässig.

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

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)
Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen.
Ausgenommen sind Dächer eingeschossiger Nebengebäude nach TF I.2.1)
Für SO Fehs 1: Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.
Für SO Fehs 2: Als Material für die Dachdeckung von Ferien- und Wohnhäusern ist ausschließlich Reet/Rohr zulässig (kein Kunststreu).

II.1.2) Gärten (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Gärten müssen zum First und zur Traufe jeweils einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

II.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBAuO M-V)

Innere Einfriedungen sind Einzelnutzungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

II.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorzulegende **hinfällige Zuwerdung** gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-material (II.1.1), Gärten (II.1.2) und Einfriedungen (II.1.3) stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBAuO M-V dar, die nach § 84 (3) LBAuO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500,00,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2 bis III.5)

III.1) Bodenuntersuchen
Nach der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG 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 entfällt 5 Werktage 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 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DStG M-V).

III.2) Wanderweg

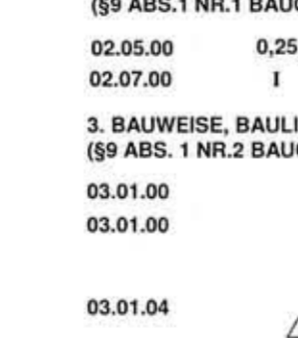
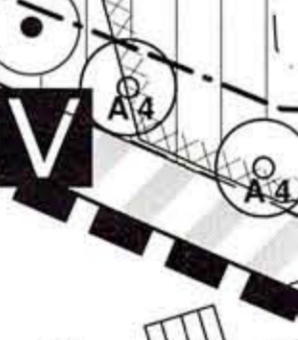
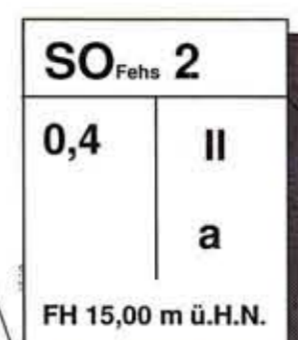
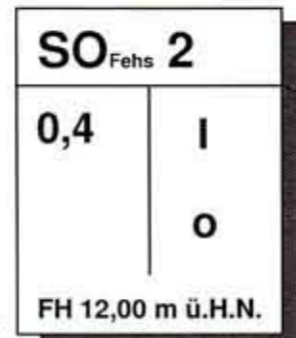
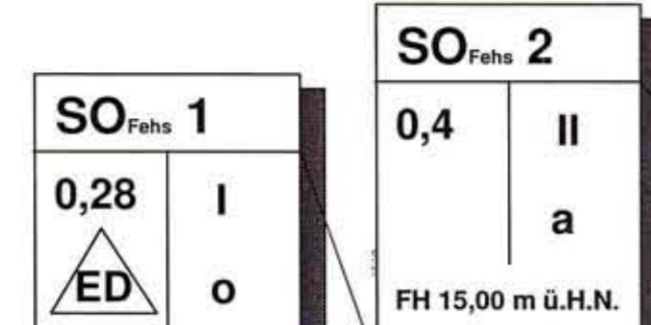
Voraussetzung der Nutzung des Deichs als Wanderweg ist eine Befestigung der Deichkante in den verbindlichen Deichbereichen (Äolischer Wanderweg), was eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bedarf.

III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

Bis zum Ausbau des Landschaftsschutzdeichs sind die baulichen Anlagen, die auf der Aufschüttung von 2,1 m ü. H.N. realisiert werden, nur relativ gegen Überflutungen geschützt. Das Land M-V übernimmt keine Haftung für Schäden infolge Sturmfluten, unabhängig von der Existenz von Küstenschutzanlagen. Aus der Realisierung des Vorhabens können keine Ansprüche auf Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

02.05.00 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

5. VERKEHRSBEREICHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.03.03 VERKEHRSBEREICHTER BEREICH
06.03.04 VERKEHRSBEREICHTER BEREICH ALS PRIVATE PARKFLÄCHE
06.03.01 PRIVATE PARKFLÄCHE

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00 GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: V OFFENTLICHES VERKEHRSGRÜN

10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)

10.02.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB) hier: Böschungsfläche der Aufschüttung

11. 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)

13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.01.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB) hier: Aufschüttung

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 9 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

16. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

16.01.00 VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2009, bekanntgemacht durch Aushang vom 26.02.2009 bis 20.03.2009.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 24.02.2009 informiert worden.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

3) Die von der Planung beauftragten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2009 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Beratung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, am 23.01.2009 bis zum 17.03.2009 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.02.2009 bis zum 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

6) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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, sind am 23.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht 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 Frölichkeit und Ehrfurchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 1.10.09 in Kraft getreten.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 1.10.09 sowie die geometrischen Festsetzungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 08.09.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

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

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

10) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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, sind am 23.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht 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 Frölichkeit und Ehrfurchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 1.10.09 in Kraft getreten.

Breege, den 10.05.09 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" als vereinfachtes Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.09.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



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

Gemeinde Breege 2. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" Satzungsfassung