

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“ werden für den Geltungsbereich wie folgt geändert (Änderungen in kursiv, Streichungen als solche kenntlich gemacht):

I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO Fehs: 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 SO Fehs 1:
 - Ferienhäuser mit **max. 1 Wohneinheit je Ferienwohngebäude** zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
 - 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)
I.1.2) Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
im SO Fehs 1 sind maximal 1 Wohneinheit je Ferienwohngebäude zulässig. Entgegen Satz 1 sind Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten zulässig, sofern die Grundstücksgröße mindestens 600 qm beträgt.

I.3) 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.3.1) 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 Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen.
 Seeseitig ist ein durchgehender 20 m breiter Streifen (Fläche B 1) auf mindestens 2,60 m ü.H.N. aufzuschütten, wobei der vorderste Streifen eine Höhe von mind. 2,90 ü. H.N. erhalten muss. Der Streifen muss im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen.

I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1) Nr. 21 BauGB)
GFL 1: Gehrechte (Fußgänger) zugunsten der Allgemeinheit (Wanderweg)
GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der e.d.s AG (Versorgungsträger Strom)
GFL 3: Geh-, Fahrrecht zugunsten Anlieger, Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger
 Die durch GFL 1 gesicherten öffentlichen Fußwege können hinsichtlich der Lage abweichend vom dargestellten Verlauf angelegt werden, soweit die Funktion des durchgehenden Weges erhalten bleibt.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen
I.5.1) 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 m² 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.
 Abweichungen bis zu 5 m zu dargestellten Pflanzstandorten sind zulässig.

A 2: Pflanzung als Baumreihe: Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind nicht mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.

A 3: Pflanzung als straßenbegleitende Baumreihe: Baumart: Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie". Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m.
A 4: Pflanzung als Einzelbaum. Die Standorte dürfen von den in der Planzeichnung angegebenen abweichen. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten.

A 5: Anlage einer 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 Pflanzenliste 2 aufgeführten Arten.

I.5.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 7: Anlage einer landschaftstypisch modellierten Wiesenfläche mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Wiesenfläche 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 von **Ferien- und Wohnhäusern** sind als Satteldach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad aus zu führen. Ausgenommen sind Dächer von **untergeordneten Bauteilen, Wintergärten und eingeschossigen Nebengebäuden.**
 Für **SO Fehs 1:** Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.
 Für **SO Fehs 1:** Als Material für die Dachdeckung von Ferien- und Wohnhäusern ist ausschließliche Reet/Rohr zulässig (kein Kunststree).

II.1.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Gauben 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 **im SO Fehs 1** einen Abstand von mindestens **1,0 m (gemessen in der mittleren Höhe der Gaube)** einhalten.

II.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
 Innerhalb des Plangebiets sind Einzäunungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

II.2) Ordnungswidrigkeit
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-material (II.1.1), Gauben (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 500.000,- EUR geahndet werden kann.

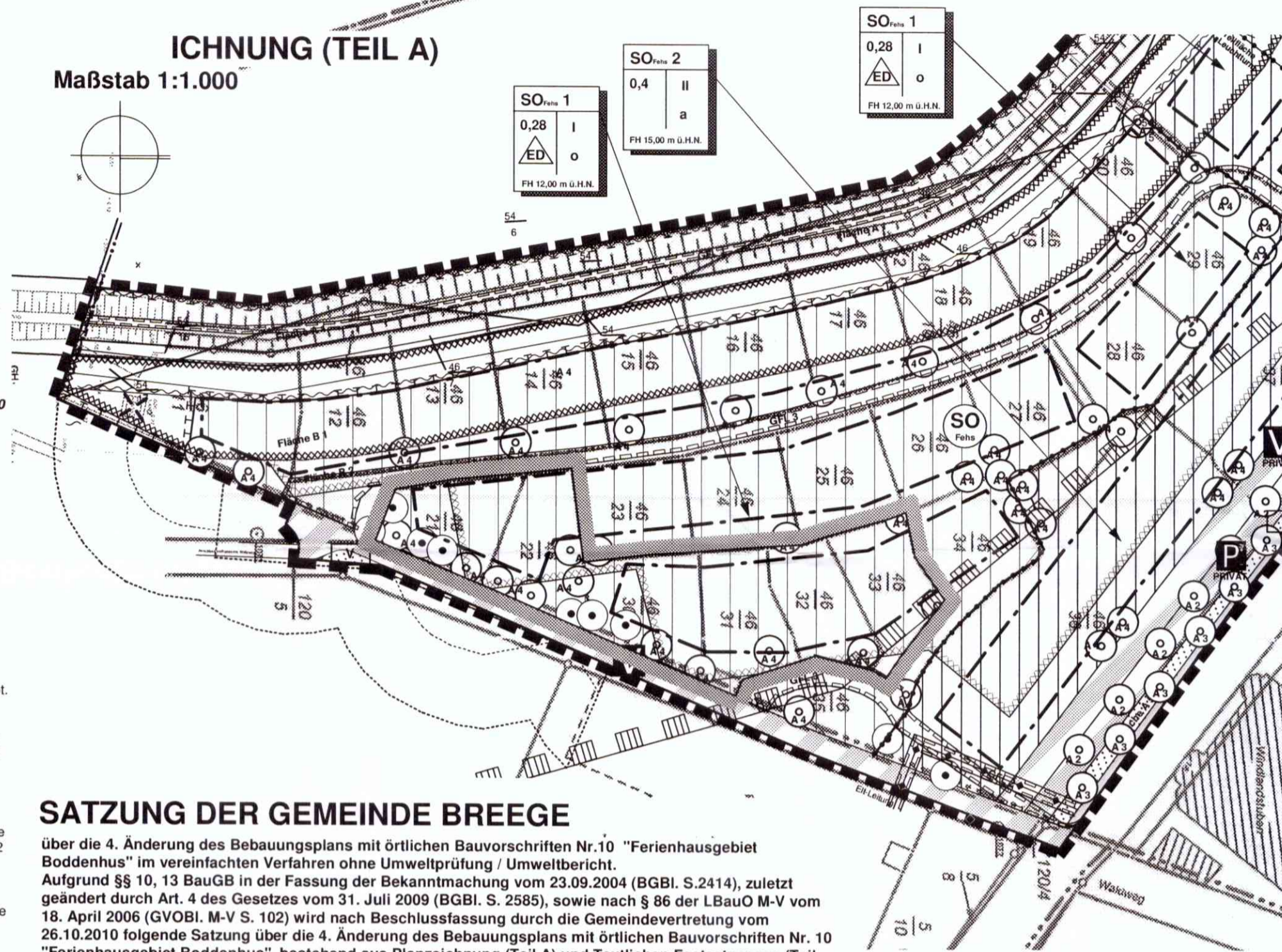
Anhang: Pflanzlisten

- Pflanzenliste 1:**
 Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Hainbuche, Zweigiffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Esche, Stachelpalm, Walnuss, Apfel, Gemeine Kiefer, Platanus x acerifolia, Vogel-Kirsche, Traubenkirsche, Wild-Birne, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Weiden, Vogelbeere, Winter-Linde, Feld-Ulme, *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Carpinus betulus*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaea*, *Fraxinus excelsior*, *Ilex aquifolium*, *Juglans regia*, *Malus spec.*, *Pinus sylvestris*, *Platanus x acerifolia*, *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Pyrus communis*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Salix spec.*, *Sorbus aucuparia*, *Tilia cordata*, *Ulmus carpinoifolia*

- Pflanzenliste 2:**
 Kornelkirsche, Roter Hartleig, Haselnuß, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Steinweischel, Gemeiner Faulbaum, Alpen-Johannisbeere, Hunds-Rose, Schwarzer Hollunder, Wolliger Schneeball, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus mahaleb*, *Rhamnus frangula*, *Ribes alpina*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*

ICHTUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund § 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2010 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

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

02.05.00 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
 02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
 03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE

03.01.04 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE

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

06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 06.03.03 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 06.03.04 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH als private Verkehrsfläche
 06.03.01 PRIVATE PARKFLÄCHE

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

09.00.00 GRÜNFLÄCHEN
 ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHES 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: Böschungfläche der Aufschüttung

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)

13.1 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 ANPFLANZEN
 13.02.00 ERHALTUNG
 13.03.00 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 DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB) hier: Aufschüttung
 15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2010, bekanntgemacht durch Aushang vom 04.03 bis 22.03.2010.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

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

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.05.2010 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde am 23.02.2010 durch Vorstellung in öffentlicher Sitzung durchgeführt.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2010 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 17.06.2010 bis zum 20.07.2010 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, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 01.06.2010 bis zum 22.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 07.04.2009 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster (siehe Verfahrensakte).

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 26.10.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

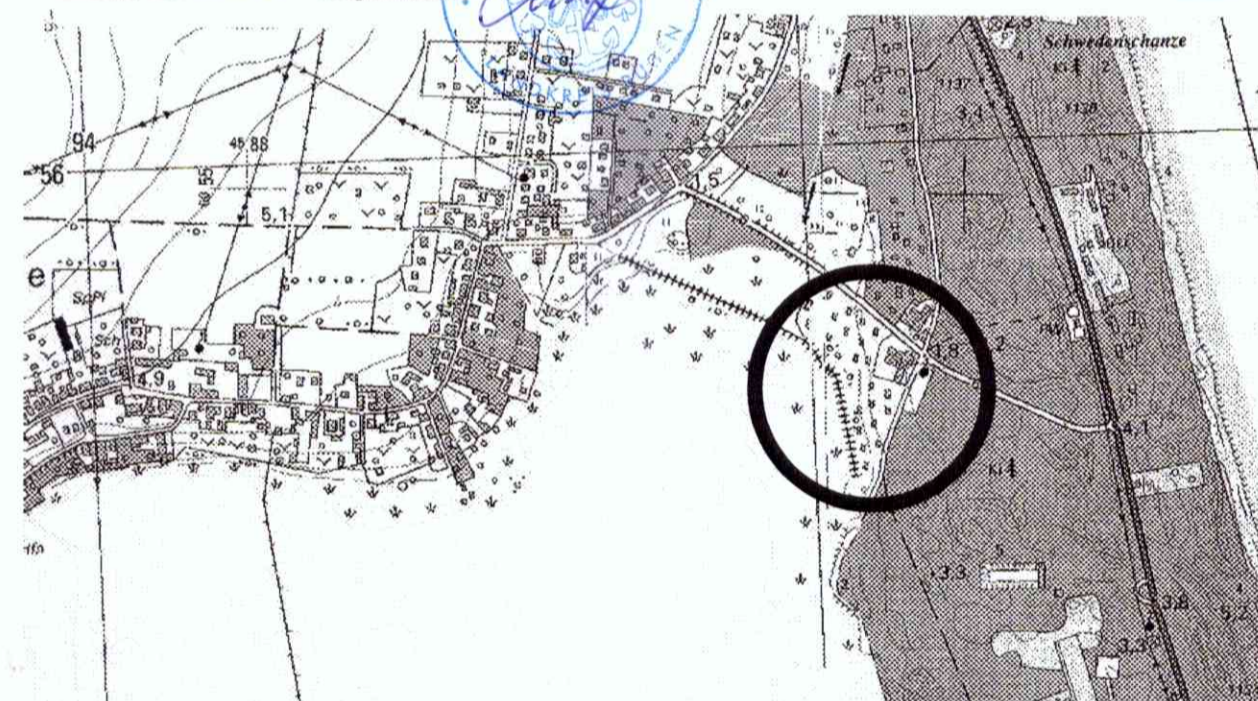
Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 2.11.10 Bürgermeister

11) 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, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.11.2010 bis zum 25.11.2010 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.11.2010 rechtswirksam geworden.

Breege, den 26.11.10 Bürgermeister



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Breege

4. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzungsfassung