TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
Änderungen in ***kursiv fett*** hervorgehoben, Streichungen als solche ~~xxxxxx~~ sichtbar

1. Art und Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 10 und 11 BauNVO
1.1 Sondergebiet SO 1 Ferien, das der Erholung dient
Innerhalb des Sondergebiets SO 1 sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO nur Ferienhäuser zulässig.
1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2, das dem Fremdenverkehr dient.
Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur ~~Hotels, Pensionen~~, ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber,*** Läden sowie Betreiberwohnungen zulässig. ***Ausnahmsweise sind ergänzend zulässig: Wohnungen.***

2. Höhe der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO
Definition der Höhe
2.1 Die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude dürfen 5,50m im SO 1-Gebiet und 12,00m im SO 2-Gebiet ausgehend vom mittleren Maß der nächstliegenden Höhepunkte nicht überschritten werden. Gleichbedeutend verhält es sich mit den festgesetzten Traufhöhen.
2.2 Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen sind jeweils die im Plan eingemessenen HN-Höhenpunkte, bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vergrößert bzw. verringert sich das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zu den eingemessenen nächstliegenden HN-Höhenpunkten. Das maßgebliche mittlere Höhenmaß als Bezugspunkt Oberkante Gelände (OK G) wird im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 Landesbauordnung M-V, im Amtlichen Lageplan, vom Vermesser erstellt, festgesetzt.
2.3 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 15 BauNVO ausgeschlossen.
2.4 Im SO1-Gebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig.

3. Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 19, 22 und 23 BauNVO
3.1 Für das SO 1- ~~und SO 2-~~Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. ***Für das SO 2 Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der Offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude, Hausgruppen bis 70m Länge zulässig sind.***
3.2 Maximale überbaubare Grundfläche
3.3 Innerhalb des SO 1- ~~und SO 2-~~Gebietes dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
3.4 Im SO 1 sind Flächen zwischen landseitigem Dünenfuß und der 20-m-Abstandsfläche als Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft, speziell einer möglichen Erweiterung der Düne als Hochwasserschutzanlage freizuhalten.
Im SO 2 sind jegliche bauliche Anlagen zwischen dem landseitigen Dünenfuß und der 20-m-Abstandslinie außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Im Bereich seewärts der bestehenden Bauverbotszone (20m Abstandslinie) ist eine Erhöhung der First- und Traufhöhe sowie eine Vergrößerung der Kubatur des Gebäudes nicht zulässig.
3.5 Innerhalb der Flächen im 17m - Waldabstand, gemessen ab Waldgrenze (Trauf), ist ein Ersatzneubau in den dargestellten Baugrenzen von zukünftig fortfallenden Gebäuden zulässig. Die Versiegelung von Zufahrten im SO 1-Gebiet ist unzulässig.
3.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, die privatrechtlich gesichert sind, dürfen nicht überbaut werden. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB
4.1 Im SO 1 sind je Grundstück 1 unversiegelter Stellplatz und 1 Carport bis max. 15m² Grundfläche nur außerhalb des 17m Waldabstandes oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2 Im SO 1 sind je Grundstück ein Nebengebäude von max. 6m² nur außerhalb des Waldabstandes oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.3 Innerhalb des SO 2 sind ***ebenerdige od. abgesenkte Stellplätze sowie*** Garagen ***und sonst. Stellplatzanlagen*** im Untergeschoss zulässig.
4.4 Garagen im SO 1 sind unzulässig.
4.5 Im SO 2 wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch die Nutzung geregelt. Die Stellplätze im SO 2 sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breege nachzuweisen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB
5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen GFL gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Grundstücke erschlossen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG
6.1 Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflanzpflicht, d.h. es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsdargebot zu sichern. Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig.
6.2 Auf allen außerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen privaten Grünflächen sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflanzpflicht, d.h. es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität im Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege durch Bewässerungsdargebot zu sichern.
6.3 Zugänge von Privatgrundstücken auf den Dünenbereich sind unzulässig.
6.4 Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bodenverdichtungen, Bodenauf- und abtrag sowie Abgrabungen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V
1. Innerhalb des SO 1-Gebiet sind nur flachgeneigte Sattel-, Walm-, und Zeltdächer zulässig.
Die maximale zulässig Dachneigung beträgt 28°.
2. Innerhalb des SO 2-Gebietes sind Sattel-, ***Pult-*** und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen ~~20~~ ***15***°-45° und Mansarddächer mit maximal 70° zulässig.
3. Nurdachhäuser sind unzulässig.
4. Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6010, 6029, 7016 und 9021 zulässig. Zulässig sind im SO 1-Gebiet Dachbegrünungen zulässig.
5. ***Innerhalb des SO1-Gebiets*** für die Fassadengestaltung Klinker in materialeigenen Farben und Putze im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1018, 1021, 5002, 5010, 5012, 6002 und 6018 zulässig.
6. Warenautomaten
Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im SO 2-Gebiet zulässig.
7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine max. Werbeflächengröße für das SO 1-Gebiet von 0,50m² und für das SO 2-Gebiet von 2,00m² besitzen.
Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten dürfen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen oder Asphaltierungen sind unzulässig, ***soweit sie nicht aus technischen Gründen erforderlich sind***.

Hinweise
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.15.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S.1509).
2. Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß11 Denkmalschutzgesetz MV 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 der Entdecker. der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes ***erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.***
4. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Donkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß 11 Denkmalschutzgesetz MV, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. 11(3).

5. Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und Im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
6. Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen liegen vom Vermessungsbüro vor, welches die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.
7. Eingemessene HN Höhenknoten liegen vom Vermessungsbüro flächendeckend den vorhandenen und geplanten Bereichen baulicher Anlagen vor. Diese Festsetzung ist rechtseindeutig, weil keine Geländeregulierungen vorgenommen werden.
8. Die Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Für das SO 1 ist die Kompensationsmaßnahme aber auch innerhalb des Plangebietes möglich.
9. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.
10. Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,30 m HN = 2,45 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. (Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau, d.h.2,45 m NHN entsprechen somit 2,30 m HN.)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.7.2008.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 1.7.2008 durchgeführt.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.3.2008 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

5) Die Gemeindevertretung hat am 1.7.2008 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 25.8.2008 bis zum 30.9.2008 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 4.8.2008 bis zum 22.8.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2.2.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 7.2.2012 mitgeteilt.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

8) Der katastermäßige Bestand am 13.2.'12 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen den 13.2.'12 Krawutschke (öbVI)

9) Die Planung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 2.2.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

10) Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Badeweg Juliusruh", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 16.2.12 Bürgermeister (1. Stellv.)

11) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.2.12 bis zum 19.3.12 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung ist mit Ablauf des 12.3.2012 in Kraft getreten.

Breege, den 16.3.2012 Bürgermeister (1. Stellv.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(PlanzV 90)

1. Art und Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 und 11 BauNVO

SO 1 FERIEN — Sondergebiet (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.1)
SO 2 — Sonstige Sondergebiete (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO

z. B. 0,25 — Grundflächenzahl
z. B. (1,5) — Geschoßflächenzahl
z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. (FH) max. 5,50 m — maximale Firsthöhe
z. B. (TH) 2,4 - 3,5 m — Traufhöhenbereich
über angegebenem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

o / a — offene / abweichende Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
z. B. — Firstrichtungen

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche - Bestand
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrten
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
z. B. Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 BauGB

ELT-Leitung NAYY-J/185
z. B. — unterirdisch

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
z. B. Kiefer d=0,5 — Erhalt / Pflanzung von Einzelbäumen
(z.B. Kiefer mit Stammquerschnittmesser von 50 cm)
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB
Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplans

z. B. SO 1 FERIEN | o E | GRZ 0,25 | I | (TH) 2,4 - 3,5 m | (FH) max. 5,50 m

z. B. SO 2 | a | GRZ 0,6 | II | GFZ 1,5 | (TH) 2,4 - 9,5 m | (FH) max. 12,0 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

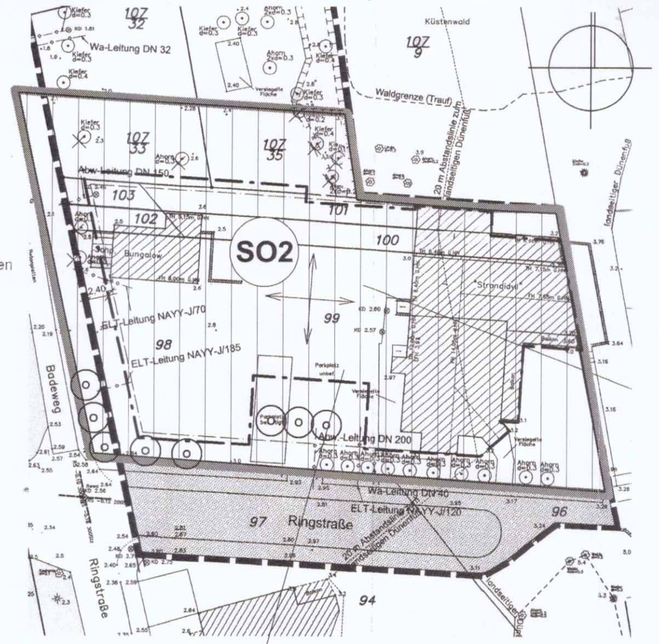
MR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 21 BauGB

8. Darstellungen ohne Normcharakter

107/18 — Flurstücksnummer
·2,1 — Höhenknoten; Bezug: Höhe über HN in m

20 m - Abstandslinie zum landseitigen Dünenfuß

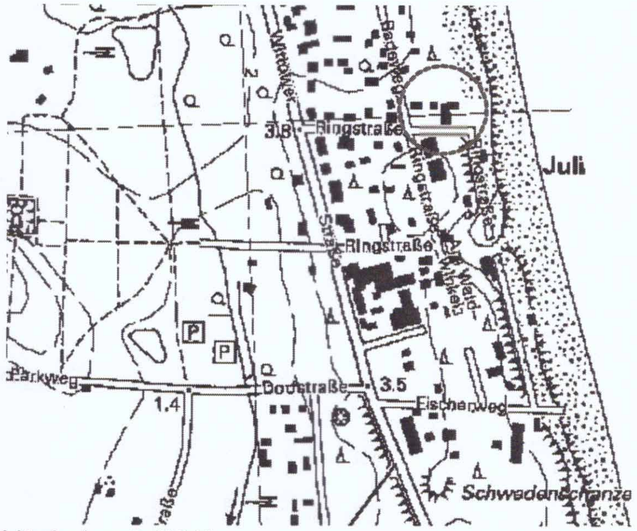
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SO 2	
GRZ 0,6 GFZ 1,5	a
TR 5,0 - 12,1 m HN FH 14,6 m HN	

SATZUNG DER GEMEINDE Breege

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 "Badeweg Juliusruh".
Aufgrund § 13 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2.2.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 "Badeweg Juliusruh", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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

Gemeinde Breege / Rügen
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 "Badeweg Juliusruh" mit Örtlichen Bauvorschriften
- Satzungsexemplar -

Fassung vom 04.06.2008, Stand vom 02.12.2011 Maßstab 1:500