

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in *Kursiv*, Streichungen als solche sichtbar

I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.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).

d) SO2: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: "Feriengebiet"

Das SO Feriengebiet dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

I.2.1) Sockelhöhe EG

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

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 19 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm an den in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Stellen; eine Abweichung um bis zu 5m ist zulässig. 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 (Holz-Äpfel), 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 LBauO 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, Walmd- 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), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberen Abschluss.

II.1.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, 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 Folgen 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 2.2.2012, bekannt gemacht vom 16.2.2012 bis 7.3.2012 ortsüblich durch Aushänge.

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

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

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 2.2.2012 durchgeführt.

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.2.2012 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 2.2.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 16.5.2012 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 5.3.2012 bis zum 10.4.2012 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, und dass der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.2.2012 bis zum 07.3.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.5.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 18.5.2012 mitgeteilt.

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 11.4.2008 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster (siehe Verfahrensakte Ursprungsplan).

Breege, den 16.5.2012

9) Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 15.5.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

10) Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

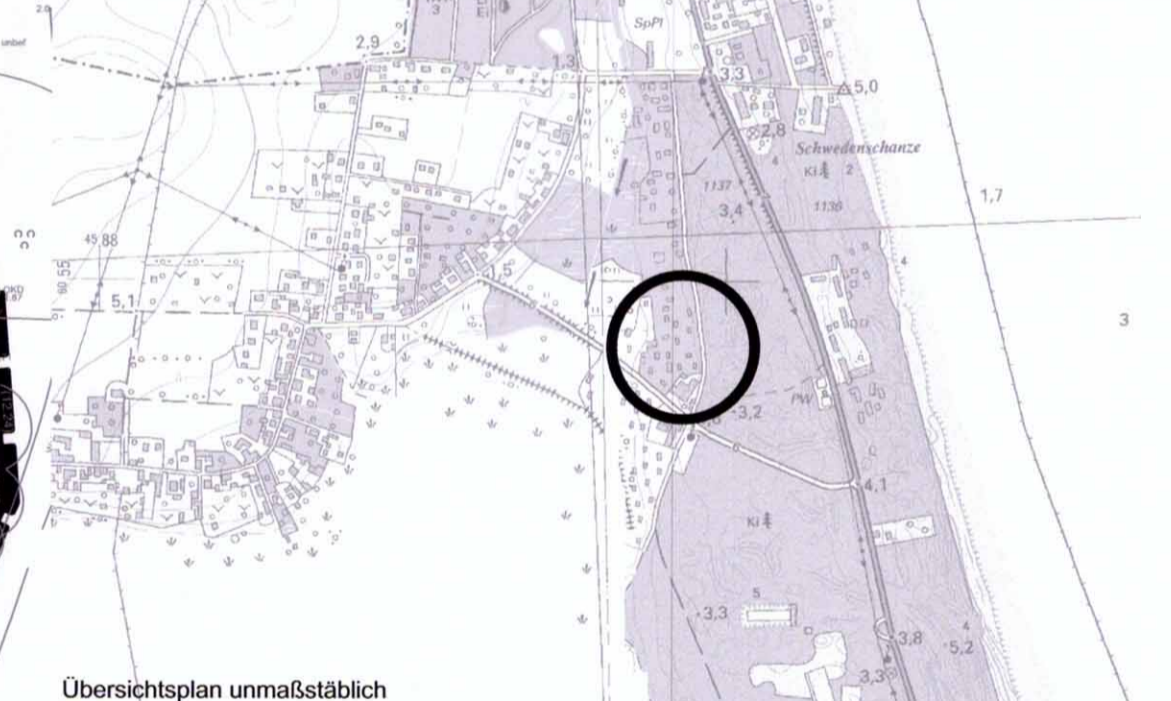
Breege, den 16.5.2012 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung der 1. Änderung 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.5.2012 bis zum 4.6.2012 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplans sind mit Ablauf des 30.5.2012 in Kraft getreten.

Breege, den 6.6.2012 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Windland" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.5.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Windland", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Breege / Rügen
1. Änderung des
Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 17 "Windland"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung
Satzung

Fassung vom 20.12.2011, Stand 12.04.2012 Maßstab 1: 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)	
01.01.02	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
01.04.01	SO2 SONDERGEBIET, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO), HIER: FERIENHAUSGEBIET
01.04.02	SO1 SONSTIGE SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO), HIER: GASTSTÄTTE
01.04.03	SO2 SONSTIGE SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO), HIER: FERIENGEBIET
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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§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 VERKEHRSBERUHIGTER 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	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLATZE
15.05.00	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 7 BauGB), hier: Geh- und Fahrrechte zugunsten der Flst. 29, 31, 32
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 12
15.13.01	GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.02	GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00	ABGRENZUNG DER ART UND DES MASSES BAULICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Firsthöhe