

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

II. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1) 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, lernmäßigen Wohnen und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung
 Zulässig sind SO Fehs 1, 2, 2a
 - Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Ferienwohnungsgebäude 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)
Zulässig sind SO Fehs 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 der 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.
 Ausnahme können zugelassen werden: sonstige Läden und Verkaufseinrichtungen
 Unzulässig sind: Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

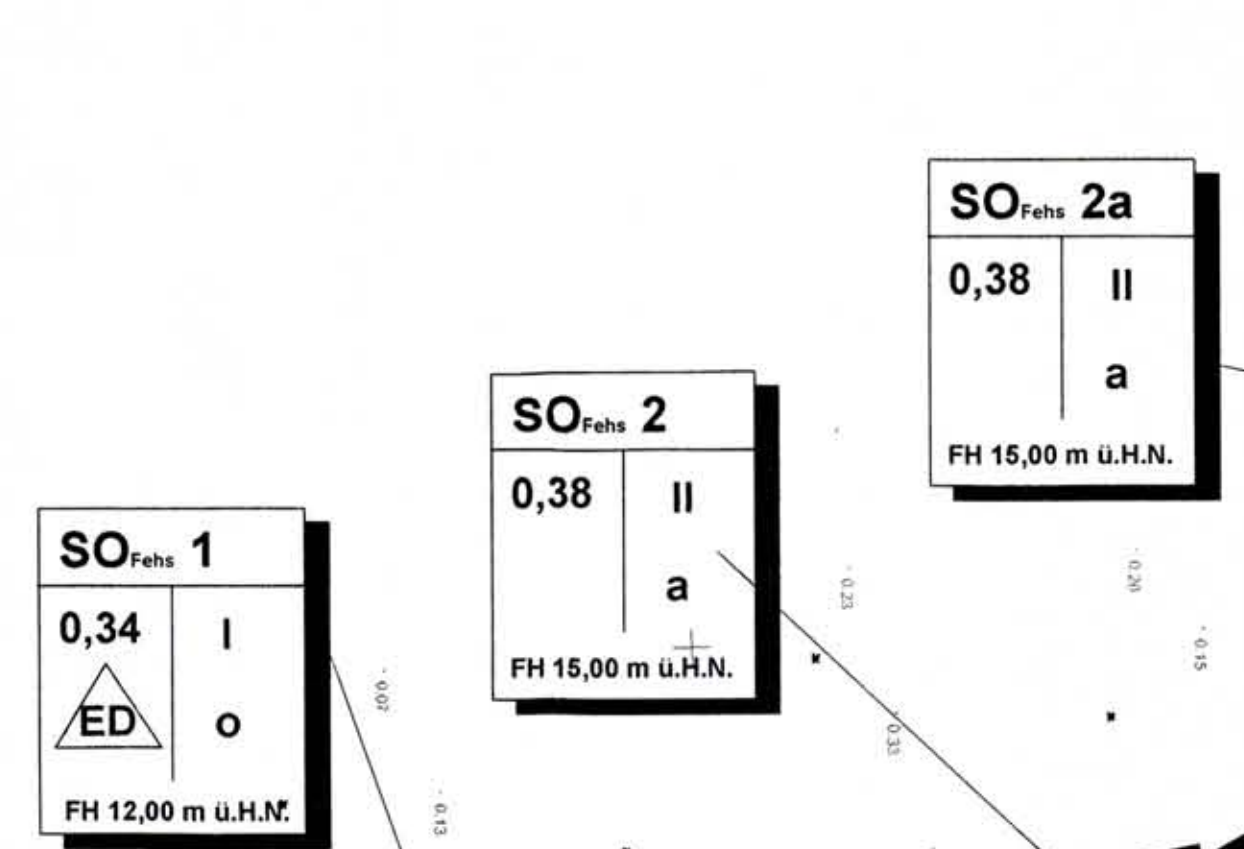
Abweichend sind im Teilbereich SO Fehs 2a im Erdgeschoss ausschließlich zulässig (§ 9 (3) Satz 2 BauGB)
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.
 - die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
1.2.1) Überwiegende 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.

1.3) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgefahren (§ 9 (5) BauGB)
1.3.1) Aufschüttung
 Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche (Fläche B 2) ist bis zu einer Höhe von mindestens 2,10 m ü.H.N. (entspricht Bemessungshochwasser) aufzuschütten. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt ist Oberkante Fertigboden) eine Höhe 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, der im Norden und Süden jeweils an den vorhandenen Deich anschließen muss. Die seeseitige Böschung ist in einer Neigung von 1:6 oder geringer auszuführen.
1.3.2) Voraussetzung für Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung (§ 9 (2) BauGB)
 Die innerhalb des Bereichs Fläche Landesschutzdeich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind erst ab dem Zeitpunkt zulässig, wenn die Widmung der Fläche als Landesschutzdeich formell aufgehoben ist (Plangenehmigung).

1.4) 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)
 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.

1.5) Grünordnungsmaßnahmen
1.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 An den durch Pläneintrag 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 flächig 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 Artenauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten.
1.5.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
A 1: 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 Landesschutzes (Dichtmännchen) unzulässig.



III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

III.1) Gestaltung
III.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.
III.1.2) Giebeln (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Giebeln 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.
III.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
 innerhalb des Plangebiets sind Einfriedungen einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

III.2) Bodendenkmaler
 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 Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor dem Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte der Landesämter bei den Erdarbeiten zugunsten 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) Wanderweg
 Voraussetzung der Nutzung des Deichs als Wanderwegs ist eine Befestigung der Deichkronen in den verbleibenden Deichbereichen (Anlage Wanderweg), was eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bedarf.
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V 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 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.4) Bodenschutz
 Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
III.5) Hochwasserschutz
 Bis zum Ausbau des Landesschutzdeichs sind die baulichen Anlagen, die auf der Aufschüttung von 2,1 m ü. HN realisiert werden, nur relativ gegen Überflutungen geschützt. Das Land MV übernimmt keine Haftung für Schäden infolge Sturmfluten, unabhängig von der Existenz von Küblerschutzanlagen. 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; § 5 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	1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMAß
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
03.01.01	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.01.04	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
03.05.00	BAUGRENZE
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	
06.02.00	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
06.03.04	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH als private Verkehrsfläche
06.03.01	PRIVATE PARKFLÄCHE
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 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: Böschungsfäche der Aufschüttung
10.02.02	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB) hier: Fläche Landesschutzdeich
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
13.01.00	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 DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUßERE 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 MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

ABGRENZUNG GEMÄß TEXTL. FESTSETZUNGEN Nr. 1 1.3

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2004, der durch Aushang vom 07.01.2005 bis 31.01.2005 bekanntgemacht wurde.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPDG über die Abgabe eines Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 07.04.2005 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 14.12.2004 durchgeführt.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2005 frühzeitig nach § 4 (1) unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltaufklärung aufgefordert.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

5) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2005 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2005 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

7) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 13.06.2005 bis zum 15.07.2005 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 27.05.2005 bis zum 15.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

8) Mit Schreiben vom 22.02.2006 wurde nach der Offenlage gemäß § 13 (2,3) eine Betroffenheitsbeteiligung durchgeführt. Das Einverständnis der Betroffenen zur geänderten Planung liegt vor.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

9) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 24.07.07 mitgeteilt.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

10) Der katastralmäßige Bestand am 28.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

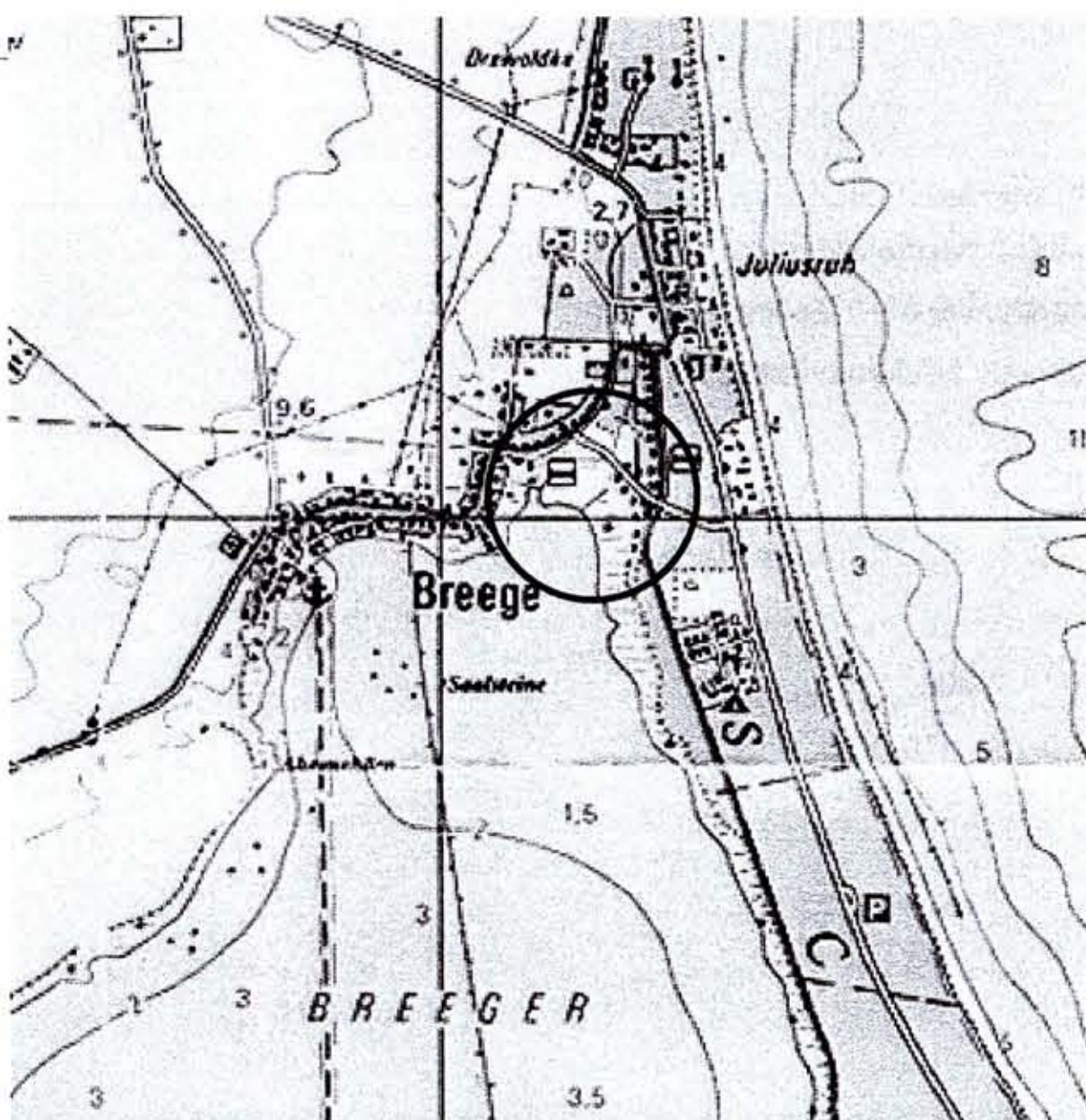
11) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 28.03.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird als Satzung beschlossen.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

13) 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 27.05.2005 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.05.2005 bis zum 15.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Breege, den 9.2.07 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus"
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr.-Ing. Günther Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Berthold Rath, Dipl.-Ing. Lars Herthel, Waldthorstr. 25, 78131 Karlsruhe
 0721-3785 64 / 0721-96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Breege / Rügen
 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10
"Ferienhausgebiet Boddenhus"
 Satzung
 Fassung vom 28.03.2006
 Maßstab 1:500