

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

geänderte Passagen in fett kursiv hervorgehoben

II. 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)
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 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 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 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) Abweichende Bauweise
I.2.1.1) Abweichende 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.

I.3) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) 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.
Seesiegel ist ein durchgehender 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.

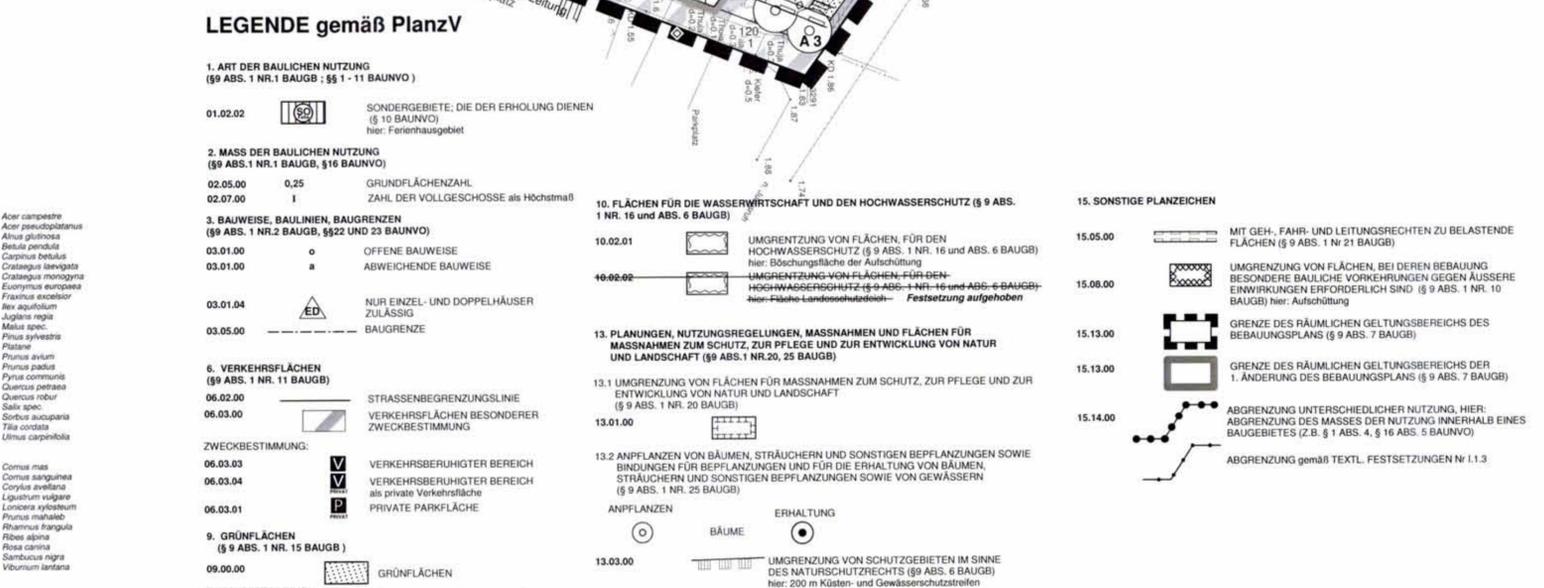
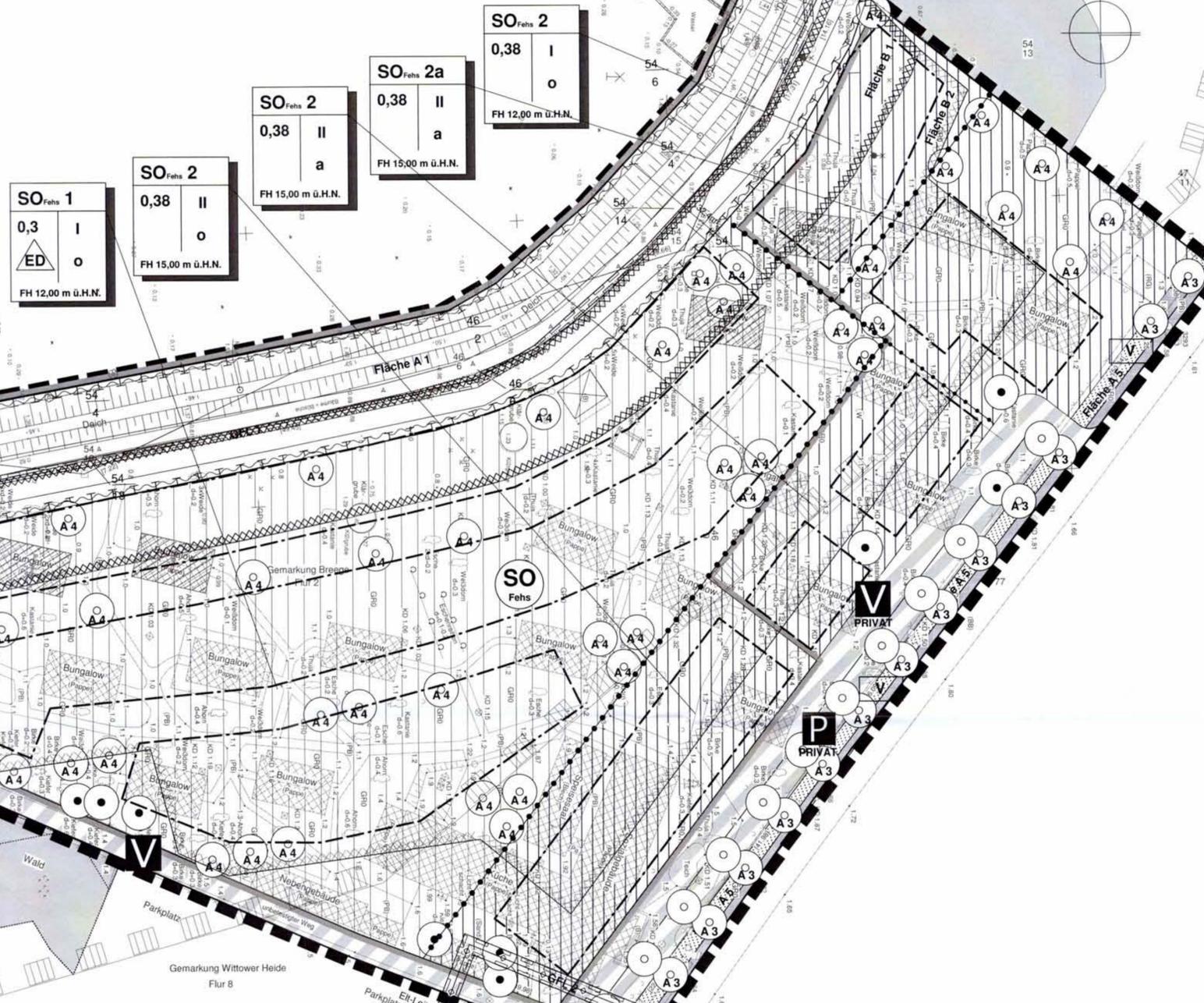
I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
GFL 1: Gehrecht (Fußgänger) zugunsten der Allgemeinheit (Wanderweg)
GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der e.d.S.G. (Versorgungsleitungen)
Die durch GFL 1 gesicherten öffentlichen Fußwege können hinsichtlich der Lage abweichend vom dargestellten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

I.5) Grünordnungsmaßnahmen
I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den durch Planfestsetzungen festgelegten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstämme beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstämme 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 "Westhol's Glorie". Die Mindestgröße der Pflanzstämme beträgt 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m.
A 4: Pflanzung als Einzelbaum. Die Standorte dürfen von den in der Planzeichnung angegebenen abweichen. Die Artensauswahl der Bäume orientiert sich an den in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten.
A 5: Anlage einer Gehölzplanzung zur Trennung von Parkplatz und Straße. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Flächen in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Artensauswahl orientiert sich an den in der Pflanzliste 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 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 Landschaftsschutzes (Dachfunktion) unzulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 46 i.BauO M-V)
III.1) Gestaltung
III.1.1) Dachform / Material (§ 86 (1) 1 i.BauO M-V)
Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen.
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 ausschließlich Reet/Rohr zulässig (kein Kunststree).
III.1.2) Gärten (§ 86 (1) 1 i.BauO M-V)
Gärten müssen zum First und zur Straße 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 i.BauO M-V)
Innerhalb des Plangebiets sind Einzingeräume einzelner Bereiche als Zäune und Mauern unzulässig.

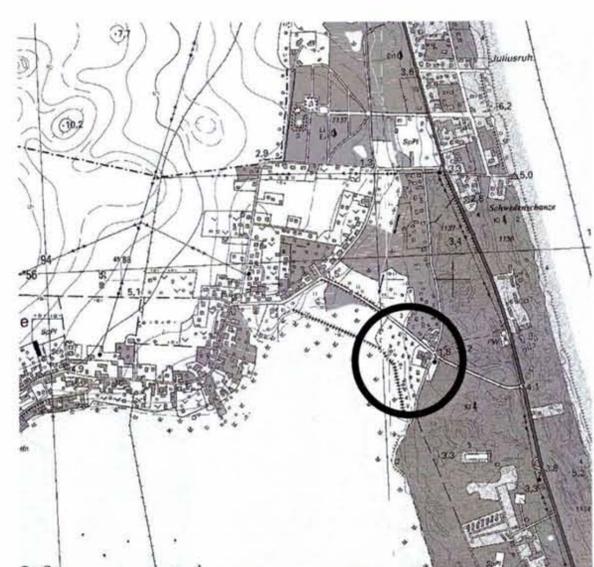
III.2) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2 bis III.5)
III.1) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und 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 (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).
III.2) Wanderweg
Voraussetzung der Nutzung des Deichs als Wanderwegs ist eine Befestigung der Deichkrone in den verbleibenden Deichbereichen (Anlage Wanderweg), was eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bedarf.
III.3) Ordnungswidrigkeit
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 i.BauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 i.BauO M-V dar, die nach § 84 (3) i.BauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250,00,- EUR geahndet werden kann.
III.4) Bodenschutz
Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18900 "Erdarbeiten" zu beachten.
III.5) Hochwasserschutz
Bis zum Ausbau des Landschaftsschutzdeichs sind die baulichen Anlagen, die auf der Aufschüttung von 2,1 m ü. HN realisiert werden, nur relativ gegen Überflutungen geschützt. Das Land M-V übernimmt keine Haftung für Schäden infolge Sturmschäden von Kleinstbauten. Aus der Realisierung des Vorhabens können keine Ansprüche auf Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.



VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2008, der durch Anhörung vom 05.03.2008 bis 29.03.2008 bekannt gemacht wurde.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG über 360 Abs. 1 einen Bebauungsplan aufzustellen, informieren worden.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) durch Aushang des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, vom 18.03.2008 bis 20.03.2008 durch Aushang durchgeführt.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 17 LPFG über 360 Abs. 1 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
5) Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Breege, den 23.7.08 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 25.03.2008 bis zum 29.04.2008 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 05.03.2008 bis zum 29.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.7.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 22.08.2008 mitgeteilt.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
8) Der katastermäßige Bestand am 9.3.2008 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 17.7.2008 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister
11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie die Karte, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.7.2008 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.08.08 in Kraft getreten.
Breege, den 23.7.08 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 1. 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 Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



uhlig rath hertel tuB | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Breege
1. Änderung des
Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10 "Ferienhausgebiet Boddenhus"
Satzung