

# SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 20 „Hafen Breege“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung.  
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 20 „Hafen Breege“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)

Die in § 6(2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) sowie die in § 6(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

Im **MI-Gebiet 1** und **MI-Gebiet 3(a,b)** sind im Erdgeschoss darüber hinaus folgende Nutzungen unzulässig (§ 1(7) Nr. 2 BauNVO): Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

##### I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten darf maximal 0,2m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen (gemessen in Mitte der Fahrbahn an der dem Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Stelle), sie muss in jedem Fall aber eine Höhenlage von mindestens 1,95 m HN (entspricht 2,10 m NHN) aufweisen.

##### I.1.3) Maß der baulichen Nutzung (§19(4) BauNVO)

Die GRZ darf mit baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, im **MI-Gebiet 1** und **MI-Gebiet 3(a,b)** bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

### II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

#### II.1) Dachform / -eindeckung

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walml- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel / Dachsteine in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

#### II.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 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 500.000,- EUR geahndet werden kann.

### III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §9 (6) BauGB

#### III.1) Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)

Das o.g. Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Das Vorhaben wird in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben.  
 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### III.2) Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 1,95 m HN (entspricht 2,10 m NHN) festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### III.3) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teilhabensraumes der Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 30.04. durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes bedürfen die benannten Tätigkeiten einer artenschutzrechtlichen Kontrolle durch einen fachliche qualifizierten Gutachter. Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

#### III.4) Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29NatSchAG M-V.

#### III.5) Laichschongebiet (§ 12 KÜFVO M-V)

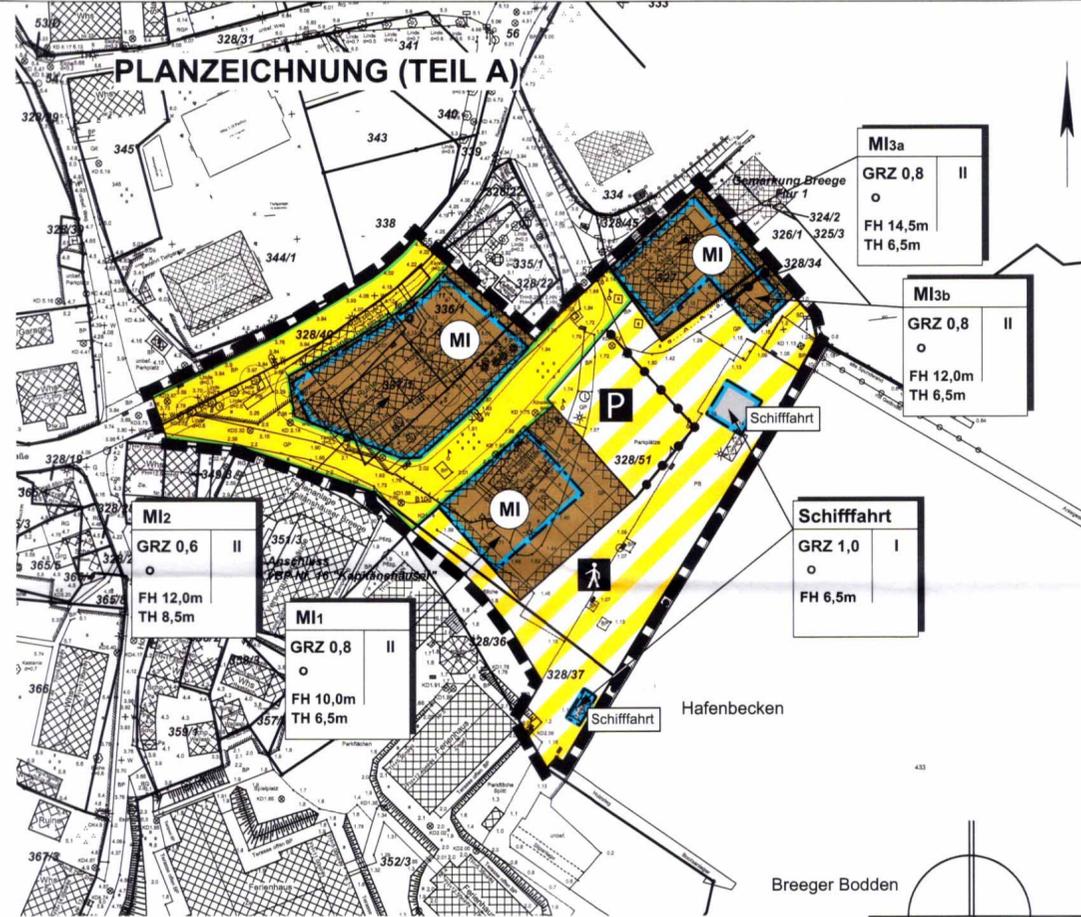
Unmittelbar südlich des Hafens befindet sich das Laichschongebiet „Breeger Bodden nördlich Saalsteine“ (§ 12 Küstenschutzverordnung Mecklenburg-Vorpommern (KÜFVO M-V)). Gegebenenfalls erforderliche Bauarbeiten im Gewässerbereich sind nicht in der Zeit vom 01. 04. bis 31. 05. durchzuführen.

#### III.6) Altlastenverdacht

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### III.7) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Bootsbetankungsstelle einschließlich der Lageranlage ist nach den Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Für die Errichtung der Betankungsstelle gilt die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS 783) - Betankungsstellen für Wasserfahrzeuge - der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Altöl, Diesel u.a.) ist schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

01.01.02 **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

02.05.00 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmass  
 02.07.00 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass  
 02.08.01 z.B. **FH 12,5 m** max. Firsthöhe in Metern über HN  
 02.08.02 z.B. **FH 8,5 m** max. Traufhöhe in Metern über HN

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§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)

06.01.00 **■** Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie  
 06.03.00 **P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz  
**↑** hier: Fußgängerbereich

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.04.00 **Schiffahrt** Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)  
 15.11.00 **■** Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5) hier: Textl. Festsetzung I.1.2)  
 15.13.00 **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 15.14.00 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.5.2011, die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.6.2011 bis 28.6.2011 erfolgt.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.6.2012 bis zum 29.6.2012 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.5.2012 bis 19.6.2012 erfolgt.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 29.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.9.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.1.2013 bis 6.2.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 6.12.2012 bis 2.1.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung mit Beschluss vom 27.11.2013 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 20.1.2014 bis 21.2.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 3.1.2014 bis 22.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 23.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 23.11.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.4.2014 gebilligt.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 23.11.2013 aufgrund eines Formfehlers aufgehoben.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 23.11.2013 erneut von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.4.2014 gebilligt.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 23.11.2013 entsprechen des Liegenschaftskataster

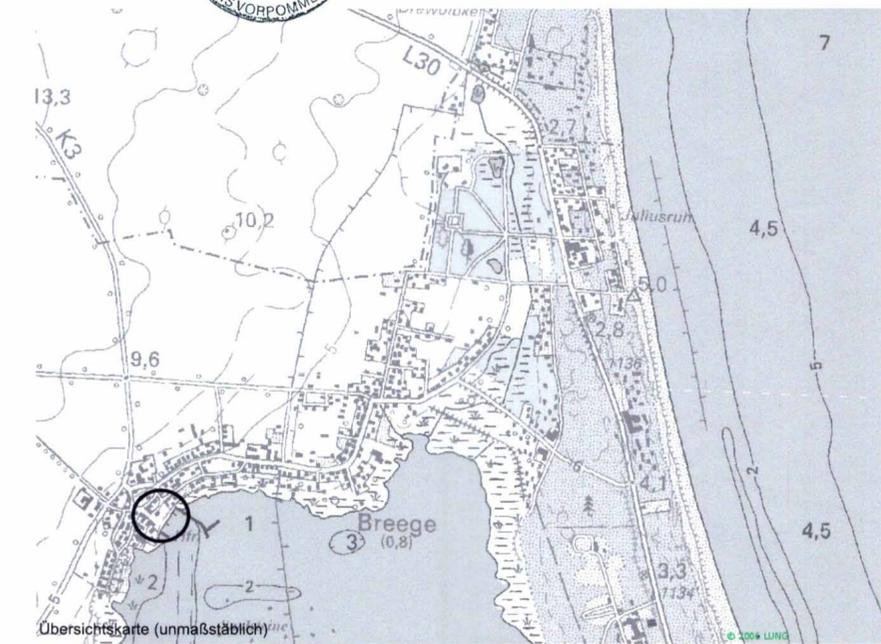
Breege, den 24.4.14 Unterschrift/Siegel Vermesser

13. Der Bebauungsplan wurde hiermit ausgefertigt.

Breege, den 6.5.2014 Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 1.5.2013 bis 31.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.12.2013 in Kraft getreten.

Breege, den 23.5.2014 Der Bürgermeister



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**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 20**  
**"Hafen Breege"**  
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB  
**Satzungsfassung**

Fassung vom 21.08.2012, Stand 10.02.2014

Maßstab 1:1.000