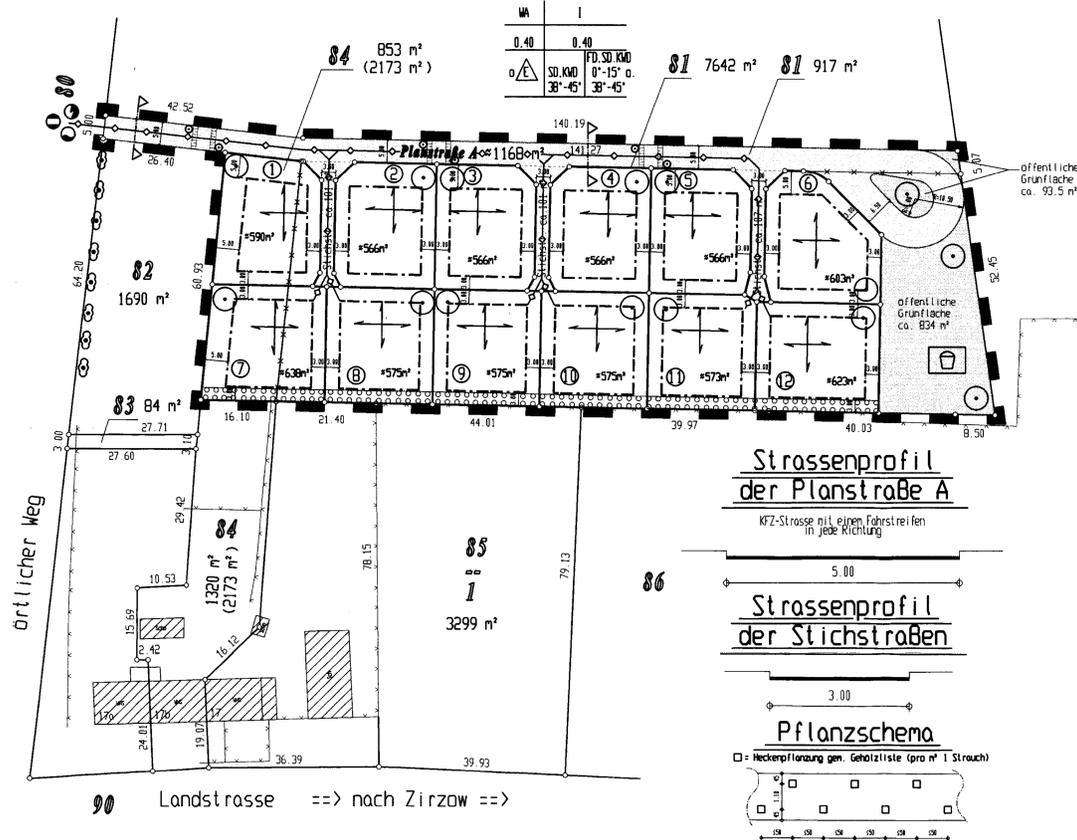


SATZUNG DER GEMEINDE BREESEN

über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Am Lindenweg" im Ortsteil Kalübbe.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl., S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 549) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen vom 22.11.1997 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Am Lindenweg" in der Gemarkung Kalübbe, Flur 1 östlich der Kreisstraße von Breesen in Richtung Zirzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL - A - Planzeichnung



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 18.12.1990)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 BauGB
—	Strassen	§ 9 BauGB
□	öffentliche Grünflächen	§ 9 BauGB
- - -	Baugrenze	§ 9 BauGB u. § 23 BauWO
⊕	Versorgungsanlage Elektrizität	§ 9 BauGB
⊖	Versorgungsanlage Wasser	-/-
⊙	Versorgungsanlage Flüssiggas	-/-
○	Hauptversorgungsleitung unterirdisch	§ 9 BauGB
□	Umgränzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme	§ 9 BauGB
⊕	Spielplatz	§ 9 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 BauGB u. § 16 BauWO
GRZ	Grundflächenzahl	-/-
GFZ	Geschäftflächenzahl	-/-
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauWO
△	Einzelhäuser	§ 22 u. 23 BauWO u. § 9 BauGB
○	offene Bauweise	-/-
⊙	Pflanzgebiet Bäume	§ 9 BauGB
→	Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB u. § 86 LBauO M-V
SD	Satteldach	-/-
KD	Kruppelwaltdach	-/-
FD	Flachdach	-/-
—	DARSTELLUNG OHNE WIRCHCHARAKTER	
—	Grundstücksgrenze	
3, 29	Flurstücksnummer	
—	Nutzungsgrenze	
✕	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
⊙	Baufeldnummer	
—	vorh. Zäune	
⊕	verkehrsüberwiegendes Element mit Pflanzgebiet	

Planstrasse (3 Stk.)	= 1168,00 m ²
Stichstrassen (3 Stk.)	= 309,00 m ²
Grundstücke gesamt	= 7016,00 m ²
öffentliche Grünfläche	= 927,50 m ²
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Planes	= 9420,50 m²

TEIL - B - Text

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauWO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Kellergeschosse sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauWO zulässig. Jedoch sind Sockelböden der wohn- und strassenbedeckenden Gebäude nur bis max. 50 cm, bezogen auf die natürliche Höhe des gemessenen Terrains bzw. überante des Geländes (im Mittel gemessen) zulässig.
- Vortretende Bauteile und Vorbauten:
Ein Vortreten von Vordächern, verlasteten Eingängen, Erkern, Balkonen, Blumenfenstern und Wintergärten sind gegenüber Baugrenzen bis max. 1,00 m als Ausnahme zugelassen.
- Aufenthaltsräume ausgebauter Dachgeschosse sind auf die festgesetzte Geschosflächenzahl gem. § 20 BauWO Abs. 3 ausnahmsweise nicht anzurechnen. Auf die Zeit der zugehörigen Vollgeschosse i. V. M. § 2 Abs. 6 LBauO M-V wird hingewiesen.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 86 Landesbauordnung M-V und § 9 BauGB)

- Fassade:
Eine Ausführung ist als Putz-, Klinker- oder Fachwerkfassade zulässig.
- Nebenanlagen:
Die Festsetzungen bezüglich Dachfarbe und Form für Hauptgebäude gelten auch für Nebengebäude. Ausnahme: Wintergärten in Glasbauweise und Carports bzw. Gartenhäuser in Holz.
- Dacheindeckung:
Es sind nur ungelassene Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farben Rot, Braun bis Schwarz zu verwenden. Für Lagen und Carports sind aber auch Flachdacheindeckungen in den Farben Rot, Braun bis Schwarz, zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte:
Die Gesamtbreite darf max. 33% der Länge der darunter liegenden Gebäudewand betragen.
- Einfriedigung:
Als Grundstücksbegrenzungen sind im Satzungsgebiet nur Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten und Holzzaune bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt. Zaune sind aus standorttypischen Gehölzen abzustecken und zu pflegen. Hintere und seitliche Begrenzungen können aber auch mit einem Maschendrahtzaun und einer vorgepflanzten Hecke eingefriedet werden.

C. GRUNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

- Am Ende der Planstraße im Bereich des Vordachplatzes ist als Ausgleichsmaßnahme eine öffentliche Grünfläche auszuweisen. Diese ist mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Gehölzliste, abzupflanzen und von der Gemeinde auf Dauer zu erhalten.
- Je Grundstück ist ein einheimischer, standorttypischer Baum von jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Gehölzliste (Bäume) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die übrige Gestaltung der Grundstücke ist mit einheimischen Sträuchern sowie Obstgehölzen, ebenfalls durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, durchzuführen.
- In den, in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen ist als Ausgleichsmaßnahme für die geplante Bebauung des Gebietes ein 2,00 m breiter Grünstreifen entsprechend der Gehölzliste und des in der Planzeichnung (Teil A) aufgeführten Pflanzschemas mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro Baum Auslieferungsschnitt sind zwei Sträucher lt. Pflanzschema, d.h. pro Nr. ein Strauch zu setzen. Das Anpflanzen und die dauerhafte Pflege obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4. GEHÖLZLISTE:

STÄUHLER:		
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hoselnuß	-	Corylus avellana
Salweide	-	Salix caprea
BAÜME:		
Feldahorn	-	Acer campestre
Esche	-	Fraxinus excelsior
Eschenahorn	-	Acer negundo
Winterlinden	-	Tilia cordata

MINDESTANFORDERUNGEN:

Bäume:
- Stammhöhe 2,00 m
- 2 x verpflanzt
- Mindestmaßung 10-12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe)

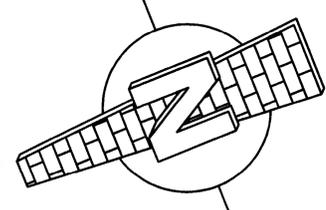
Sträucher:
- 2 x verpflanzt ohne Ballen
- Pflanzgröße 60-100 cm

Nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahmen:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder dritthalige Bodensverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DschG M-V (DschG, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige.

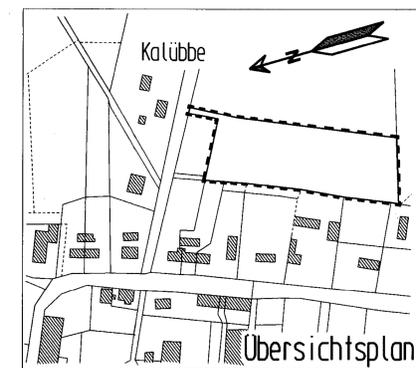
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.12.95 bis zum 28.12.95 erfolgt.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 22.11.97 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.11.97 ist nach § 6 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.11.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.11.97 bis zum 27.11.97 während folgender Zeiten (Tage/Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.11.97 in der Zeit von 10:00 bis 18:00 Uhr, durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.11.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 mit Begründung in einem Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Breesen 22.11.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.1997 durch die höhere Verwaltungsbehörde von 27.10.1997 Az. 42.10.11-57-05 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Breesen 27.10.97
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift Der Bürgermeister



BELEGUNG DER NUTZUNGSCHARLONE

Art d. baut. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Wohngebäude Dachform, Dachneigung
	Garagen Dachform, Dachneigung



PLANCONSULT
Bauplanung und Bauberatung
Elektronikring 8, 26452 Sande, Tel.: 04422-2715, Fax: 04422-2856

Vor Baubeginn sind von Bauherren alle Maße zu prüfen!

Projekt-Nr.:	9730108	Datum:	27.10.1997	Maßstab:	1:500	Blatt:	VE-5
--------------	---------	--------	------------	----------	-------	--------	------

Bezeichnung: **Bebauungsplan Nr. 1**
Wohngebiet "Am Lindenweg"
Landkreis Demmin, Gemarkung Kalübbe

Diese Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und sind geistiges Eigentum des Büro Planconsult. Sie dürfen weder ververvielfältigt, kopiert, noch an Dritte Personen zugänglich gemacht werden.
Büro: VE-PLAN 516 | Fax: 04422-2856 | E-Mail: info@planconsult.de