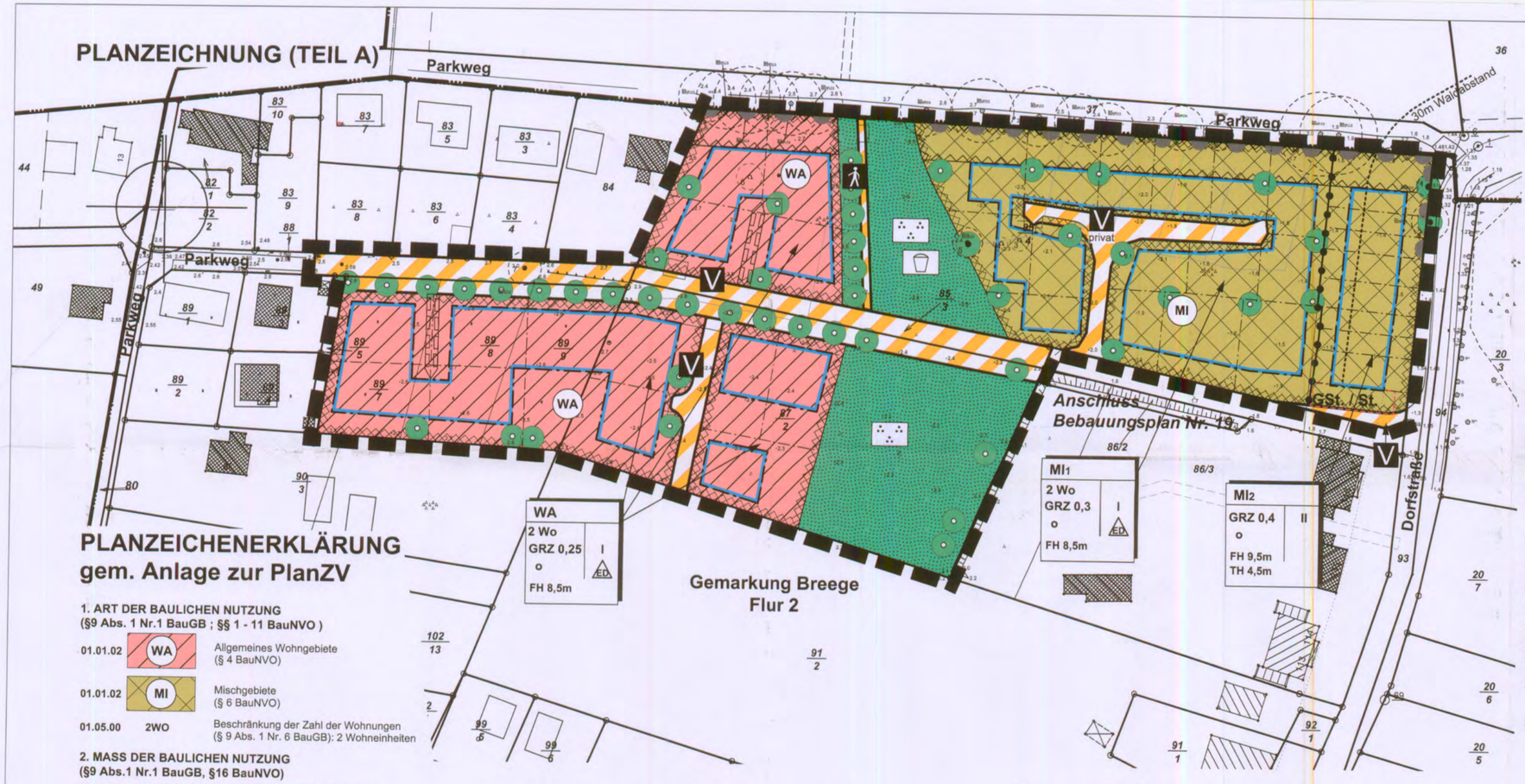
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Anlage zur PlanZV

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

01.01.02 WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

01.01.02 MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

01.05.00 2WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohneinheiten

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 I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

02.08.00 z.B.: FH 8,5 m — max. Firsthöhe in Metern über festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

03.01.00 o — Offene Bauweise

03.01.03 ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

03.05.00 — Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.03.00 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

hier: Fußgängerbereich

06.04.00 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00 — Grünflächen (öffentlich),
hier: Parkanlage

hier: Spielplatz

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.00 — Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.08.00 — Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, vgl. Textliche Festsetzung I.4.2 (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

15.03.00 GSt. /St. — Flächen für Nebenanlagen, hier: Gemeinschaftstellplätze oder Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

15.05.00 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 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

16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— · — · — Geplante Flurstücksgrenze

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße" 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 6.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße", 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

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)
Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Abweichend hiervon können ausnahmsweise in Gebäuden mit einer Wohnung ergänzend ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes als eine Ferienwohnung oder als zwei Fremdenzimmer zugelassen werden.
MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)
Die in § 6(2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie in § 6(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

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 2,55 m HN aufweisen.

I.1.3) Maßgebliche Grundstücksfläche (§21a (2) BauNVO)
Der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

I.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Eine Überschreitung einer straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO, die Gebäude sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, ausgenommen sind Nebenanlagen innerhalb der Baufenster sowie in für Nebenanlagen bestimmten Flächen (Planzeichen 15.03.00).

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 4,5m zulässig, ausgenommen sind Zufahrten zu festgesetzten Stellplätzen (Planzeichen 15.03.00).

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Ginkgo biloba (Ginkgo), Koelruteria paniculata (Blasenesche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Puyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.4.2) Schutzstreifen Park (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 20 BauGB)
In der mit Planzeichen 15.08 als von baulichen Anlagen freizuhaltend festgesetzten Fläche sind sämtliche bauliche Anlagen (einschließlich Terrassen, Wege und Zäune) sowie die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen unzulässig.

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; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Bei Einzel- und Doppelhäusern müssen Gauben zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.

II.3) Garagen / Nebengebäude
Garagen / Nebenanlagen als Gebäude mit einer Grundfläche von über 20 qm sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II.4) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.5) 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) Gartendenkmal „Park Juliusruh" (§ 2 DSchG M-V)
Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar der denkmalgeschützte Park Juliusruh an, der in der Denkmalliste des früheren Landkreises Rügen unter dem Namen „Park Juliusruh" Denkmal Nr. 349 geführt wird. Alle Maßnahmen an Baudenkmalen und in der Umgebung der Baudenkmale bedürfen der Genehmigung nach § 7(1) bzw. (6) Denkmalschutzgesetz M-V.

III.2) Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)
Im Wurzelbereich der geschützten Bäume (Traufbereich der in der Planzeichnung dargestellten Kronen zuzüglich 1,5m) sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der Bäume führen können (Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Material u.a.). Dies schließt das Verbot der Pflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäume ein.

III.3) Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)
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.

III.4) Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr
Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,55 m HN 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.5) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes der Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes bedürfen die benannten Tätigkeiten einer artenschutzrechtlichen Kontrolle durch einen fachliche qualifizierten Gutachter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.5.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.5.2012 bis 13.6.2012 erfolgt.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

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

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 11.6.2012 bis zum 22.6.2012 durch Offenlage durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.5.2012 bis 13.6.2012 erfolgt.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom15.6.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am15.5.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 5.7.2012 bis 10.8.2012 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 ausgelegen. 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 und keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorliegen, in der Zeit vom 20.6.2012 bis 11.7.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 6.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 2.11.2012 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 12.12.2012 ÖbVI Krawutschke

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststetzungen wurde am 6.11.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 6.11.2012 gebilligt.

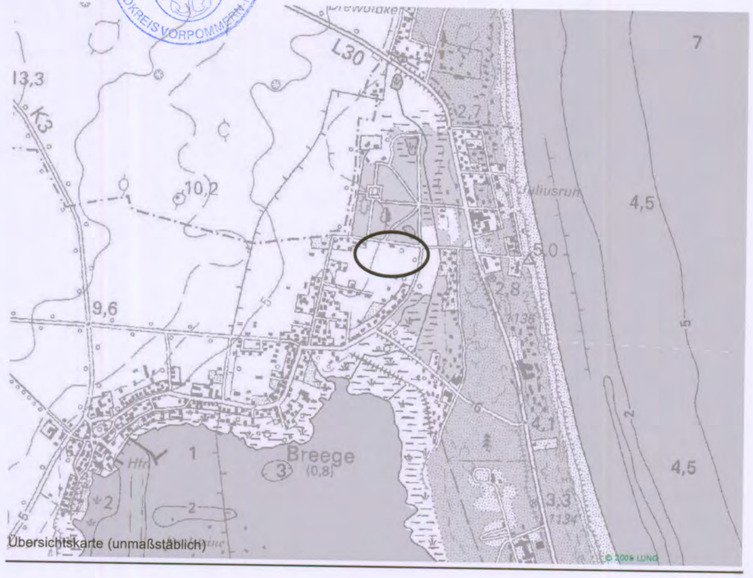
Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 18.12.2012 Der Bürgermeister

11. 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 21.1.2013 bis 11.2.2013 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 Rechtsfolgen (§ 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 21.1.2013 in Kraft getreten.

Breege, den 21.1.2013 Der Bürgermeister



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Neuer Markt 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Breege
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
"Zwischen Parkweg und Dorfstraße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung

Fassung vom 16.04.2012, Stand 21.08.2012 Maßstab 1:1.000