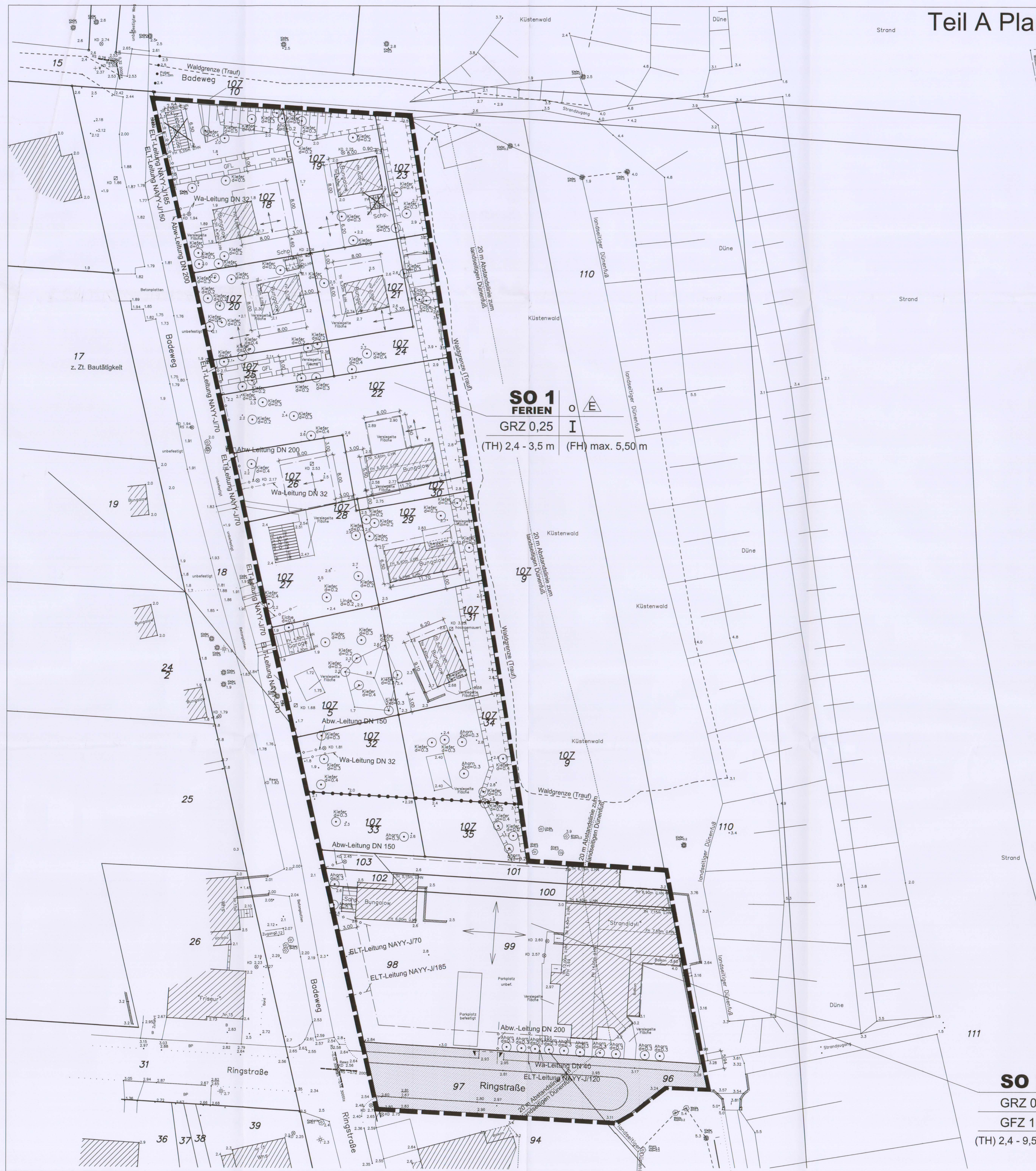


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Badeweg Juliusruh" der Gemeinde Breege



Teil A Planzeichnung M 1: 250

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

1. Art und Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 und 11 BauNVO
- SO 1** **FERIE** Sondergebiet (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.1)
- SO 2** Sonstige Sondergebiete (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 19 bis 20 BauNVO
- z. B. 0,25 Grundflächenzahl
z. B. 0,5 Geschosshöhenzahl
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. (FH) max. 5,50 m maximale Firsthöhe
z. B. (TH) 2,4 - 3,5 m Traufhöhenbereich

3. Bauweise, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
z. B. Firstrichtungen

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenverkehrsfläche - Bestand
z. B. 11 m
Strassenbegrenzungslinie
z. B. Ein- und Ausfahrtbereich
z. B. Ein- und Ausfahrtbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 BauGB
- ELT-Leitung NAVY-J185
z. B. unterirdisch

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
z. B. Kiefer
z. B. 0,5
Erhaltung von Einzelbäumen
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
z. B. 0,5
Erhaltung von Einzelbäumen
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen
§ 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB
- z. B. Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Traufhöhenbereich in Metern
(TH) 2,4 - 3,5 m (FH) max. 5,50 m
maximale Firsthöhe in Metern

- z. B. Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Traufhöhenbereich in Metern
(TH) 2,4 - 3,5 m (FH) max. 5,50 m
maximale Firsthöhe in Metern
- z. B. Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Traufhöhenbereich in Metern
(TH) 2,4 - 3,5 m (FH) max. 5,50 m
maximale Firsthöhe in Metern

8. Darstellungen ohne Normcharakter
- 107/18 Flurstücknummer
20 m - Abstandslinie zum landsideigen Dönnefuß
Gefälleabschätzung
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht

- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht

- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht

- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht

- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht

- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
- z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
z. B. KD 1,77 g
z. B. KD 1,94 g
Kanaldeckelhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht

Teil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- § 9 (1) BauGB I. V. m. § 1 BauNVO
1. Art und Nutzung
§ 9 (1) BauGB; §§ 10 und 11 BauNVO
- 1.1 Sondergebiet SO 1 Ferien, das der Erholung dient
Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind gemäss § 10 Abs. 4 BauNVO nur Ferienhäuser zulässig.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2, das dem Fremdenverkehr dient
Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind gemäss § 11 Abs. 2 BauNVO nur Hotels, Pensionen, Läden sowie Betriebswohnungen zulässig.

2. Höhe der baulichen Nutzung
Definition der Höhe
2.1 Die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude dürfen 5,50 m im SO 1-Gebiet und 12,00 m im SO 2-Gebiet ausgehend vom mittleren Maß der nächstliegenden Höhenpunkte nicht überschritten werden. Gleichbedeutend verhält es sich mit den festgesetzten Traufhöhen. Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen sind jeweils die im Plan eingetragenen HH-Höhenpunkte, bei anstehendem bzw. abfallendem Gelände vergrössert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zu den eingetragenen nächstliegenden HH-Höhenpunkten. Das maßgebliche mittlere Höhenmaß als Bezugspunkt Oberkante Gelände (OK G) wird im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach § 62 Landesbauordnung M-V, im Amtlichen Lagesplan, vom Vermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königsstrasse 11, 18626 Bergen auf Rügen, festgelegt.
- 2.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Aussere Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.3 Im SO 1-Gebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig.

3. Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 19, 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Für das SO 1- und SO 2-Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Maximale überbaubare Grundfläche
Innerhalb des SO 1- und SO 2-Gebietes dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 3.3 Im SO 1 sind Flächen zwischen landsideigen Dönnefuß und der 20-m-Abstandslinie als Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft, speziell einer möglichen Erweiterung der Düne als Hochwasserschutzanlage freizuhalten.
- 3.4 Im SO 2 sind jegliche bauliche Anlagen zwischen dem landsideigen Dönnefuß und der 20-m-Abstandslinie außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 3.5 Innerhalb der Flächen im 17 m - Waldabstand, gemessen ab Waldgrenze (Trauf), ist ein Erstaufbau in den dargestellten Baugrenzen von zukünftig fortfallenden Gebäuden zulässig. Die Versiegelung von Zufahrten im SO 1-Gebiet ist unzulässig.
- 3.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, die privatrechtlich gesichert sind, dürfen nicht überbaut werden. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.
- 3.7 In Bereich unversiegelter Stellplätze (z.B. Anstellplätze) ist eine Erhebung der First- und Traufhöhen zulässig.
- 3.8 Innerhalb der Flächen im 17 m - Waldabstand, gemessen ab Waldgrenze (Trauf), ist ein Erstaufbau in den dargestellten Baugrenzen von zukünftig fortfallenden Gebäuden zulässig. Die Versiegelung von Zufahrten im SO 1-Gebiet ist unzulässig.
- 3.9 Im SO 2 wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch die Nutzung geregelt. Die Stellplätze im SO 2 sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breege nachzuweisen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB
- 5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen GFL gehen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Grundstücke erschlossen werden.
- 5.2 Innerhalb der Flächen im 17 m - Waldabstand, gemessen ab Waldgrenze (Trauf), ist ein Erstaufbau in den dargestellten Baugrenzen von zukünftig fortfallenden Gebäuden zulässig. Die Versiegelung von Zufahrten im SO 1-Gebiet ist unzulässig.
- 5.3 Im SO 2 wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch die Nutzung geregelt. Die Stellplätze im SO 2 sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breege nachzuweisen.

6. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB I. V. m. § 8 BNatSchG
- 6.1 Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflichpflicht, d.h., es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsgarant zu sichern. Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- 6.2 Auf allen außerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen privaten Grünflächen sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpflichpflicht, d.h., es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsgarant zu sichern.
- 6.3 Zugriffe von Privatgrundstücken auf den Dönnebereich sind unzulässig.
- 6.4 Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bodenverdrichtungen, Bodenauf- und abtrag sowie Abgrabungen nicht zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V
1. Innerhalb des SO 1-Gebietes sind nur nach geneigte Sattel-, Waln- und Zeltdächer zulässig.
2. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 28°.
3. Innerhalb des SO 2-Gebietes sind Sattel- und Walndächer mit Dachneigungen zwischen 20° - 45° und Mansarddächer mit maximal 70° zulässig.
4. Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6010, 6029, 7016 und 9021 zulässig.
5. Zusätzlich sind im SO 1-Gebiet Dachbegrenzungen zulässig.
6. Für die Fassadengestaltung sind Farben in materialgerechten Farben und Putze im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1018, 1021, 5002, 5010, 5012, 6002 und 6018 zulässig.
7. Warenautomaten
Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im SO 2-Gebiet zulässig.
8. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine max. Werbeflächengröße für das SO 1-Gebiet von 0,50 m² und für das SO 2-Gebiet von 2,00 m² besitzen.
9. Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen mit Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

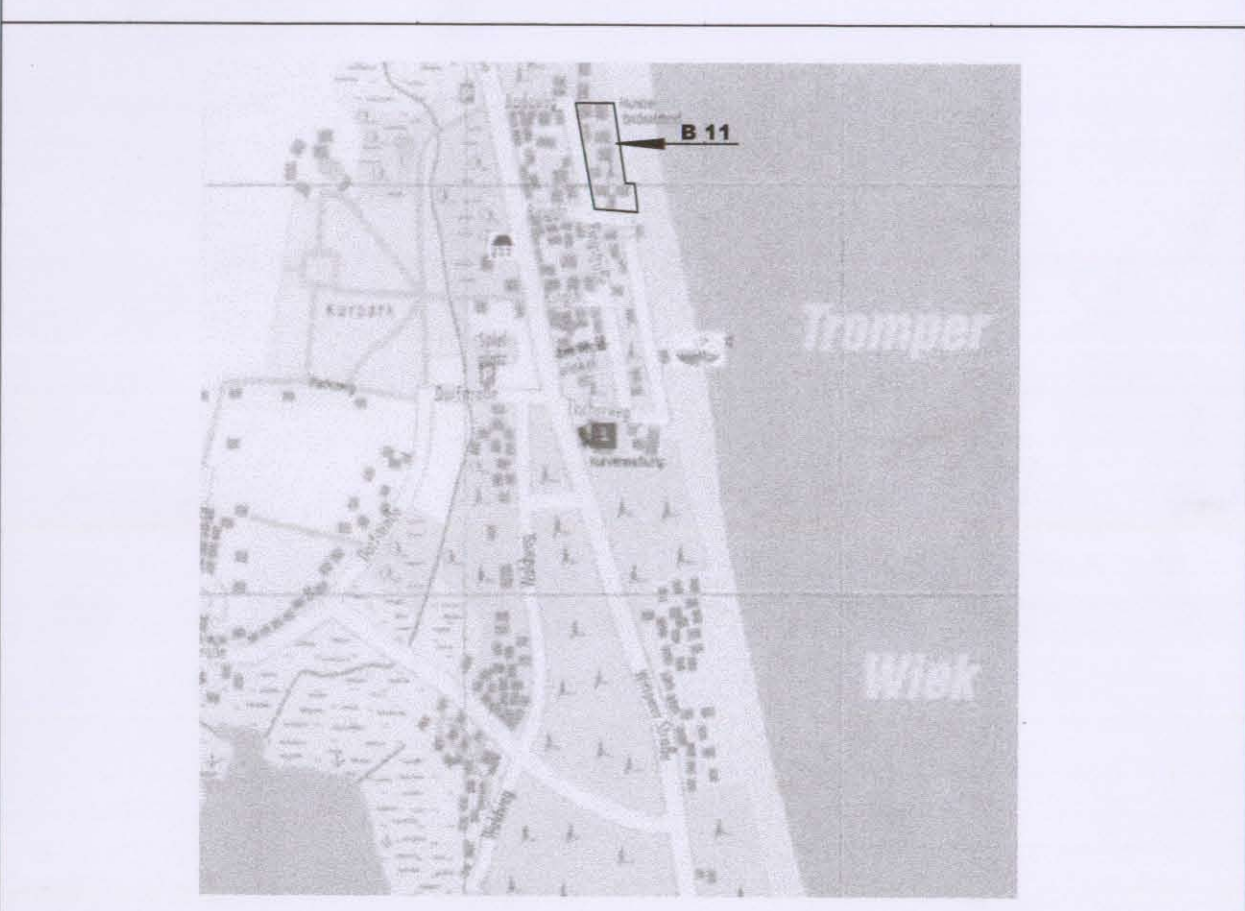
8. Hinweise
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.
2. Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist Bestandteil der Begründung.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäss § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
5. Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
6. Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen liegen vom Vermessungsamt vor, welche die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lageengpassigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regelanforderungen geltend gemacht werden.
7. Eingetragene HH-Höhenpunkte liegen vom Vermessungsamt flächendeckend den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen vor. Diese Festsetzung ist rechtsverbindlich, weil keine Geländeregulierungen vorgenommen werden.
8. Die Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Für das SO 1 ist die Kompensationsmaßnahme aber auch innerhalb des Plangebietes möglich.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Breege vom 20.06.2006 erfolgt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 17 LPG M-V über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 20.6.2007 wurde die Dorenbekanntmachung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erläuterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 20.6.2007 durchgeführt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20.6.2007 frühzeitig nach § 4 (1) BauGB informiert und zur Ausübung aller über den Umfang der Umweltprüfung aufgeführten.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.6.2007 nach § 4 (2) BauGB zur Ausübung ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat am 20.6.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
7. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der Begründung vom 20.6.2007 bis zum 20.7.2007 während folgender Zeiten:
- montags, mittwochs und donnerstags 07.30 bis 16.00 Uhr
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Baugenehmigung durch Auslegung in der Zeit vom 20.7.2007 bis zum 20.8.2007 bekannt gegeben worden.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.6.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.6.2007 mitgeteilt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand am 20.6.2007 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
10. Der Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 20.6.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
12. 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 20.6.2007 bis zum 20.7.2007 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 241 u. 215 BauGB sowie § 5 IV M-V) und weitere auf Fälligkeit und Erlassung von Entscheidungssprüchen (§§ 30 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist am 20.6.2007 in Kraft getreten.
- Breege, den 20.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister

GEMEINDE BREEGE

Übersichtsplan



SATZUNG

Stand vom: 07.03.2007

Bebauungsplan Nr. 11 "Badeweg Juliusruh" der Gemeinde Breege