# TEXTLICHE FESTETZUNGEN (TEIL B)

*Änderungen sind in Kursiv gesetzt*

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet: WA ( § 4 BauNVO)

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

| | |
|---|---|
| Grundfläche Hauptanlage: | ***GR je Baufenster 170 m², GF je Baufenster 150 m²*** |
| Grundfläche Nebenanlagen: | GR 100m² ***je Baufenster für*** Stellplätze/Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ***auf dem Grundstück*** |
| Geschossigkeit: | I Vollgeschoss |
| Firsthöhe: | ***FH = 11,00 m ü.H.N.*** |
| Traufhöhe: | TH = 5,60 m ü.H.N. |
| Ergeschossfußbodenhöhe: | Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) darf nicht höher als 0,40 m über der mittleren Höhenlage der Straßenachse, bezogen auf die Gebäudemitte, liegen. |

***1.3) Höhenlage zur baulichen Sicherung gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)***

***Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü. H.N. aufweisen.***

**2) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude ist 1 WE zulässig.

***Ferienwohnungen werden durch die Beschränkung der Anzahl der WE nicht betroffen und sind gemäß Punkt 1.1 zusätzlich ausnahmsweise zulässig.***

**3) Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Je ***Wohnung*** sind max. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstücken einzurichten.

**4) Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Trinkwasser-, Elektroenergie-, wärmetechnische und telekommunikationstechnische Versorgung, Abwasserentsorgung

Die für die Erschließung neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch im Straßenraum zu verlegen und an die vorhandenen öffentlichen Leitungen anzuschließen.

**5) Grünordnerische Festsetzungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- Auf den in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Standorten sind einheimische Bäume (Baumschulware, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang in 1,3 m Höhe gemessen von mind. 14 bis 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und ***bei Abgang zu ersetzen*** (siehe Pflanzliste). ***Abweichungen bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.***
- ***Zusätzlich zu den in der Planzeichnung vorgegebenen Standorten ist je Baufenster ein weiterer einheimischer Baum (Baumschulware, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang in 1,3 m Höhe gemessen von mind. 14 bis 16 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen (siehe Pflanzliste).***
- An der Geltungsbereichsgrenze sind freiwachsende Strauchpflanzungen/Hecken mit einer Gesamtlänge von mindestens 150,0 m und einer Breite von 3,0 m vorzunehmen. Es sind einheimische Sträucher/Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und ***bei Abgang zu ersetzen*** (siehe Pflanzliste).

HINWEISE

**1.1) Hinweise zu Bodenfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Denkamschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erschlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesfür Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).

***1.2) Hochwasserschutz***

***Die südlichen Bereiche des Plangebiets liegen unterhalb des BHW und sind überflutungsgefährtet. Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m. ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenauflauf damit nicht vollständig berücksichtigt ist.***

**2) Pflanzliste:**

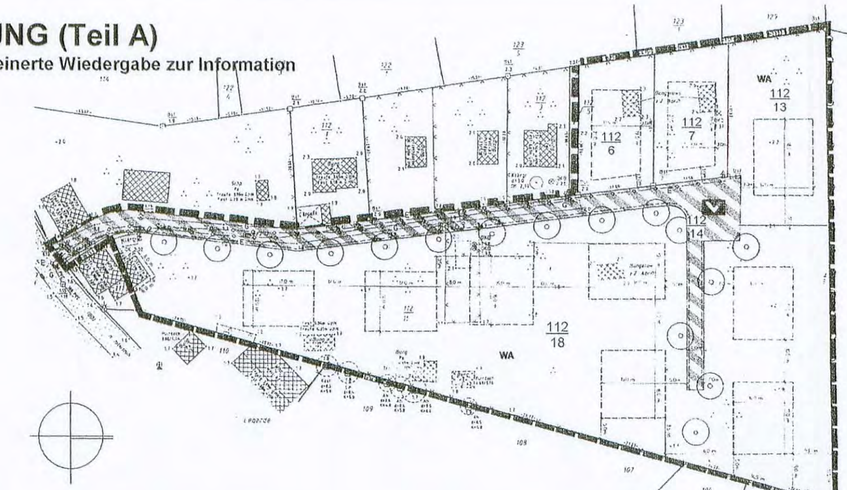
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllus), Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Strauchpflanzen: Berberitze (Berberis vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguines), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schneebeere (Symphoricarpos rivularis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

ohne Änderungen, verkleinerte Wiedergabe zur Information

Maßstab = 1:1000




# SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

**über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg" . Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 LBauO M-V)

**1) Verkehrsfläche**

Die Erschließungsstraße mit Wendehammer sowie die Auffahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material wie Betonpflaster, Natursteinpflaster und/oder Filtersteinenpflaster herzustellen.

**2) Dächer**

Neigung: > 38 Grad

Form: ***Sattel-, Krüppelwalmdächer***. Zwerchdächer und Walmdächer sind unzulässig.

Gauben: ***Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,7 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.***

***Material: Kunstreet ist unzulässig.***

Farben: für alle Dacheindeckungen Braunbunt, Weinrot (vergleichsweise wie RAL 3005), Braunrot (vergleichsweise wie RAL 3011), Rotbraun (vergleichsweise wie RAL 8012), Kastanienbraun (vergleichsweise wie RAL 8015), Mahagonibraun (vergleichsweise wie RAL 8016), Anthrazitgrau (vergleichsweise wie RAL 7016), Schwarzgrau (vergleichsweise wie RAL 7021), Graubraun (vergleichsweise wie RAL 8019), Schwarzbraun (vergleichsweise wie RAL8022)

**3) Fassaden**

Gestaltung: Zulässig sind geputzte, geschlämmte und gemauerte Fassaden. Polierte und glänzende Materialien sind unzulässig.

Farben für geputzte und geschlämmte Fassaden:

Perlweiß (vergleichsweise wie RAL 1013), Hellelfenbein (vergleichsweise wie RAL 1015), Cremeweiß (vergleichsweise wie RAL 9001), Grauweiß (vergleichsweise wie RAL 9002), Reinweiß (vergleichsweise wie RAL 9010), ***Bornholmrot***

Farben für gemauerte Fassaden:

Reinweiß (vergleichsweise wie RAL 9010), Ziegelrot, ***Bornholmrot,*** Rubinrot (vergleichsweise wie RAL 3003), Weinrot (vergleichsweise wie RAL 3005), Oxidrot (vergleichsweise wie RAL 3009), Braunrot (vergleichsweise wie RAL 3011), Rotbraun (vergleichsweise wie RAL 8012)

Farblich komplementierende Elemente sind in der Gestaltung zugelassen.

**4) Fenster**

Es sind nur stehende Fenster zulässig.

**5) Garagen und Carports**

Weilkunststoff oder Glas- und Metallplatten sind als Deckungsmaterial für Garagen und Carports unzulässig.

**6) Einfriedungen des Grundstücks**

Arten: Die Abgrenzung mit Zäunen und Hecken ist zulässig. Einzige Ausnahme sind Kunststoffzäune.

Für Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Höhe: Maximale Höhe an der straßenabgewandten Seite für beide Varianten: 1,25 m.

***HINWEISE zu Örtlichen Bauvorschriften***

***Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan 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 250.000, - EUR geahndet werden kann.***

# LEGENDE gemäß PlanzV

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO))

— — — — — — BAUGRENZE

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

——— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 NR. 13 BauGB )

—◇—◇—◇— UNTERIRDISCH (BESTAND):

G — GAS

E — ELEKTROENERGIE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB )

○ — ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Sonstige Planzeichen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

VORHANDENE ZU ERHALTENDE GEBäUDE

GEBÄUDEABRISSSTANDORTE

# VERFAHRENSVERMERKE

**Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 13 BauGB**

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2004. *

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden. Mit Schreiben vom 11.07.2005 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 27.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2004 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 31.01.2005 bis zum 04.03.2005 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 12.01.2005 bis zum 31.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.05.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 14.09.2005 mitgeteilt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den rote Verfahrensakte

8) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 04.05.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

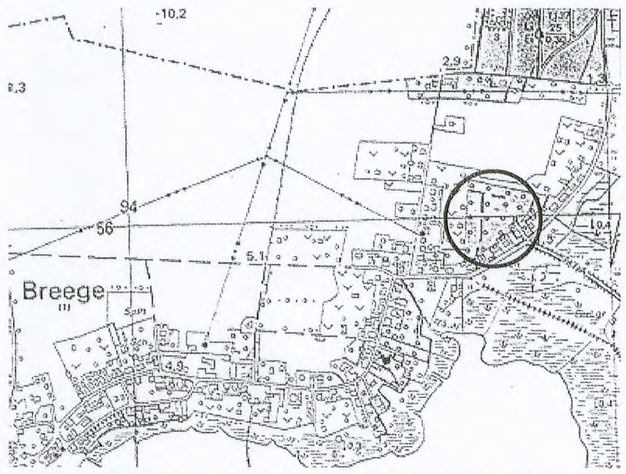
9) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

10) Die Ausfertigung der 1. Änderung des B-Plans 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 _____ in _____ als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.9.05 bis zum 6.10.05 ortsüblich bekanntgemacht 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.

Die 1. Änderung des B-Plans ist am 6.10.05 in Kraft getreten.

Breege, den 10.10.05 Bürgermeister





Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner

Prof.Dr.Ing. Günther Uhlig, Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith — Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe

0721 37 95 64 / 0172 96 83 511 — www. uhligundpartner.de


## Gemeinde Breege / Rügen

# 1. Änderung

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

# Nr. 5

## "Wohngebiet Schipperweg"

## Satzung

Fassung vom 04.05.2005