

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §5 1 - 11 BauNVO)

01.01.02  Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 z.B.: FH 9,0 m max. Firsthöhe in Metern über nächstgelegenen
festgesetztem Höhenbezugspunkt
5,5m HN Höhenbezugspunkt in m HN

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

03.03.00  Abweichende Bauweise (siehe TF I.3)
03.01.03  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
03.05.00  Baugrenze

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

06.03.00  Straßenverkehrsflächen
mit Straßenbegrenzungslinie

06.03.00  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

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

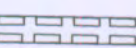
09.01.00  Grünflächen (privat),
hier: Wiese/Weide

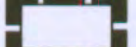
13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25
und Abs. 6 BauGB)

13.02.02a  Erhaltung von Bäumen

13.02.02b  Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

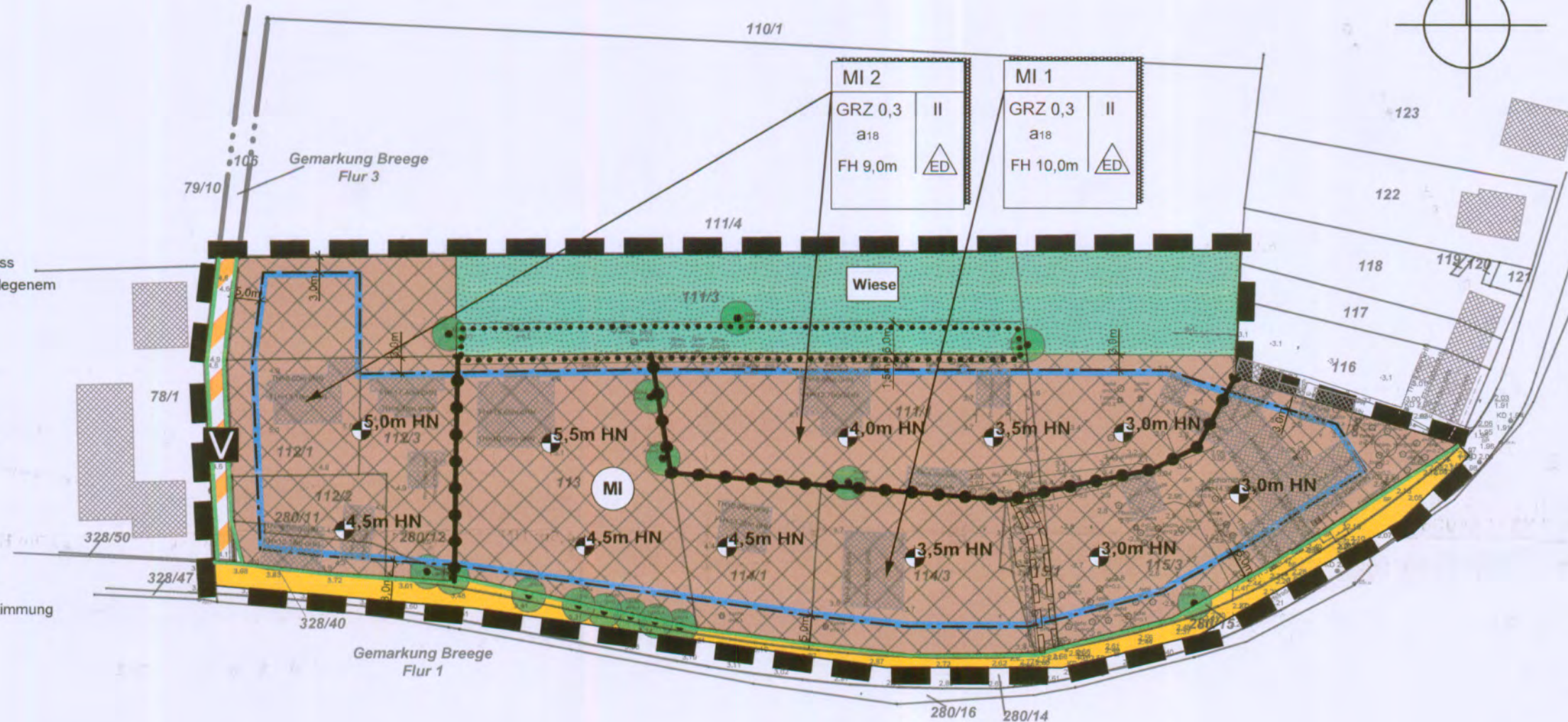
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

15.13.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 „Alte Bäckerei“ 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 (GVBl. M-V S. 102)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 3.4.2014 folgende
Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 „Alte Bäckerei“,
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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- Zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern
dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mind. 1,0 m gegenüber der
Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des
darunter liegenden Geschosses umfasst.
- Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter
Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes c)
eingehalten wird.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist
zulässig bis zu einer GRZ von 0,5. Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß
hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sowie oberirdische Garagen und Carports sind nur
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.3) Bauweise und Stellung (§9 Abs. Nr.2 BauGB)

- a18 = abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO). Es gelten die Regeln der offenen
Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und
Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden.
- Gebäude mit einer Grundfläche von über 180 qm müssen mit ihrer Längsachse parallel zur
Dorfstraße errichtet werden.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Auf einem
Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920
vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen.
Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen
Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah
durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
zu ersetzen.
- Wege innerhalb der Baugebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in
versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen
Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringe, soweit es die örtliche
Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist
zulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Der obere Abschluss von Hauptgebäuden muss durch ein geneigtes Dach mit mind. 17 Grad
Neigung oder durch Ausbildung als Staffelgeschoss gemäß I.1.a) gestaltet werden.
Für geneigte Dächer sind als Dachform zulässig: Satteldächer; Walz- bzw.
Krüppelwalmdächer jeweils in einer Dacheindeckung mit Ziegeln/Dachsteinen in den Farben
weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Glasierte
Ziegel sind unzulässig. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind
zulässig. Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 25 Grad ist ergänzend eine
Blecheindeckung 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 sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m
einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).

II.3) Fassaden

Hauptgebäude sind mit Putzfassaden in hellen Farbtönen (Hellbezugswert über 80%) oder
mit Sichtmauerwerk- / Klinkerfassaden in Braun- oder dunkleren Grautönen zu gestalten.
Holzverkleidungen sind für einzelne Bauteile sowie für vom Hauptvolumen abgesetzte
Baukörper zulässig.

Für straßenseitig sichtbare Fassaden sind nur stehende Fensterformate zulässig.

II.4) 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 begrüntem
Flachdach auszuführen.

II.5) Stellplätze und Zufahrten

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

II.6) Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzhecken aus
heimischen Arten bis zu einer Höhe von 1,2 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte
Fahrbahn) zulässig. Ergänzende Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über
Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig.

II.7) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 aufgeführten
örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84
Abs. 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 (III.1 un2) gem. §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

III.1 Bodendenkmäler

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

III.2 Baumfällungen und Baumpflegemaßnahmen

Nach § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Baumpflegemaßnahmen nur im Zeitraum
zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

III.3) Artenschutz

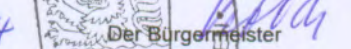
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentieller Teillebensräume von Fledermäusen und
anderer gebäudebewohnenden Tierarten sollten vor Beginn jeglichen Bau- und Abrissarbeiten
an Gebäuden artenschutzfachliche Kontrollen durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

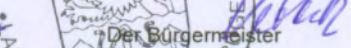
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der
Gemeindevertretung vom 19.2.2013. Die ortsübliche Bekannt-
machung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den
Bekanntmachungstafeln vom 4.3.2013 bis 21.3.2013 erfolgt.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

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

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist
durch Auslegung in der Zeit vom 21.3.2013 bis 5.4.2013 durchgeführt
worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist
durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.3.2013 bis
21.3.2013 erfolgt.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2013 den Entwurf des
Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen
Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung
wurde gebilligt.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

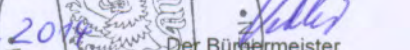
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher
Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 11.12.2013 zur
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der
Zeit vom 3.1.2014 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 ausgelegen. 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 13.12.2013 bis 10.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor.
Zusätzlich wurden die Unterlagen im angeführten Zeitraum unter
www.b-planpool.de veröffentlicht.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und
Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden
und Träger öffentlicher Belange am 3.4.2014 geprüft. Das Ergebnis
ist mitgeteilt worden.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

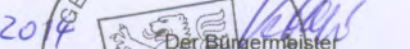
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den
textlichen Festsetzungen wurde am 24.2.2014 von der
Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit
Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.4.2014 gebilligt.

Breege, den 9.5.2014  Der Bürgermeister

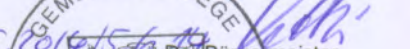
9. Der katastermäßige Bestand sowie die geodetrischen
Festlegungen am 22.9.2014 entsprechen des
Liegenschaftskataster

Bergen, den 30.4.2014  Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Breege, den 9.5.2014  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 13.9.14 bis 4.6.2014 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden (§
44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des
27.12.2014 in Kraft getreten.

Breege, den 28.5.2014  Der Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

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. 23
"Alte Bäckerei"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung

Fassung vom 27.09.2013, Stand 27.02.2014

Maßstab 1:1.000