GEMEINDE BREEGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "MISCHGEBIET AN DER ALLEE NACH ALTENKIRCHEN"

*SATZUNG ÜBER DEN**

*EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN**

(Siegel) Bürgermeister

(Siegel) Bürgermeister

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Östliche Straßenbegrenzungslinie der Altenkirchener Allee
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ③ Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mischgebiet | Zahl der Vollgeschosse; GRZ | GFZ — *Nutzungsschablone* *(Art und Maß der Nutzung siehe im übrigen Textteil)*

(Siegel) Bürgermeister

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- *Künftig fortfallende* ~~Abzubauende~~ Hochspannungsleitung

(Siegel) Bürgermeister

- Eingemessener Baumstandort der Allee nach Altenkirchen
- Vorgeschlagener Standort für eine Trafostation

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 27.11.1996 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Mischgebiet an der Allee nach Altenkirchen" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil nach folgenden Rechtsgrundlagen erlassen:

(Siegel) Bürgermeister

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert duch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994, (GSVBl. M-V S. 518)

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)**

(Siegel) Bürgermeister

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Gebiet 1

Mischgebiet
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,5**

Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,0**

Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze

Offene Bauweise

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² zusätzlicher nicht überbauter Fläche ist ein weiteren Einzelbaum zu pflanzen.

Gebiet 2

Mischgebiet
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,3**

Geschoßflächenzahl (GFZ): **0,5**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz bei der Geschoßfläche mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Einzelbäume entlang des Wieker Weges sind hierauf anzurechnen. Je angefangener 200 m² zusätzlicher nicht überbauter Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

Gebiet 3

Mischgebiet
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,3**

Geschoßflächenzahl (GFZ): **0,3**

Zahl der Vollgeschosse: **I**

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind hierauf anzurechnen. Je angefangener 200 m² zusätzlicher nicht überbauter Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg darf nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Private Grünfläche / Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 90 % der privaten Grünfläche sind mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Mindestens 30 % der privaten Grünfläche sind mit Gehölzen aus nachfolgender Auswahlliste I zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Sträucher darf 1 m nicht unterschreiten. Der vorhandene Alleenunterbewuchs aus Weißdorn, Holunder und Heckenrose sowie der Krautsaum sind zu erhalten.

Auswahlliste I:

Corylus avellana	- Waldhasel
Rosa canina	- Hunds-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende 3-reihige geschlossene Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Sträucher darf 1 m, der Umfang der Bäume bei der Pflanzung einen Stammumfang von 14 bis 16 cm nicht unterschreiten.

Anzupflanzende Einzelbäume

Für die im Planbild zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind ausschließlich hochstämmige einheimische Laubbäume (gemäß Vorschlagsliste II) mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen und zu unterhalten. Von den im Planbild festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Gebiet 1

Zulässige Dachform:

Satteldach, Krüppelwalmdach; ausnahmsweise ist auch ein Flachdach zulässig, wenn es extensiv begrünt wird.

Zulässige Dacheindeckung:

Unglasierte rote bis rotbraune Dachziegel oder -pfannen sowie Rohrdach (Reet), alternativ begrüntes Flachdach.

Zulässige Dachneigung:

Maximal 40°

Außenwandgestaltung:

Außenwände sind ausschließlich weiß zu verputzten bzw. zu verklinkern.

Anlage von Stellplätzen:

Stellplätze dürfen nur aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

Betrieblich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,80 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Undurchsichtige Mauern und steinerne Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Gebiete 2 und 3

Zulässige Dachform:

Satteldach, Krüppelwalmdach; für Garagen sind auch Flächdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

Zulässige Dacheindeckung:

Unglasierte rote bis rotbraune Dachziegel oder -pfannen sowie Rohrdach (Reet).

Zulässige Dachneigung:

Mindestens 40° bis maximal 45°; im Gebiet 2 bis maximal 55°.

Außenwandgestaltung:

Außenwände sind ausschließlich weiß zu verputzten bzw. zu verklinkern. Gebäude sind mit einem Sockel zu versehen. Die Sockelhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf das natürliche Gelände *die jeweils angrenzende Erschließungsstraße**.

(Siegel) Bürgermeister

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände beträgt in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Gebiet 3,7 m über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße

Anlage von Stellplätzen:

Stellplätze dürfen nur aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

Betrieblich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Undurchsichtige Mauern und steinerne Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagslisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Vorschlagsliste I:

Einheimische Bäume und Sträucher zur Heckenpflanzung

Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Vogel-Beere
Frangula alnus	- Faulbaum
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Salix caprea	- Salweide
Rosa canina	- Hunds-Rose
Prunus spinosa	- Schlehe

Vorschlagsliste II:

Standortgerechte einheimische Laubbäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

Vorschlagsliste III:

Laubbäume zur Verwendung auf der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betulus pendula	- Sand-Birke
Qercus petrea	- Trauben-Eiche
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Tilia cordata	- Winter-Linde

Lokale hochstämmige Obstbäume

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Alleegehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Gebäudebegrünung

Ungegliederte, geschlossene Außenwände sollten mit Selbstklimmern begrünt werden.

Stellplatzgestaltung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellenden Flächenbefestigungen sollten ausschließlich mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder vergleichbaren technischen Systemen erstellt werden.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Baugrundbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, was aus Geschiebemergel aufgebaut ist. Dieses Lockergestein ist generell tragfähig, neigt im Verwitterungsbereich aber zu Staunässe.

Errichtung von Versickerungsanlagen

Falls zur Versickerung von Niederschlagswasser technische Versickerungsanlagen errichtet werden müssen (dort, wo durch bloßes Ablaufenenlassen die Niederschlagsmenge nicht zur Versickerung gebracht werden kann) ist vor Errichtung einer solchen Versickerungsanlage eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.

*** Kursive Texte wurden geändert oder ergänzt laut Genehmigungsverfügung des Landkreises Rügen vom 12.02.1997**

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.1994

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.01.1995 bis 28.01.1995 erfolgt.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.11.1995 durchgeführt worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

5. Die Gemeindevertretung hat am 12.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.1996 bis zum 02.08.1996 während folgender Zeiten
   Mo., Mi., Do.: von 7.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
   Di.: von 7.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 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 Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.06.1996 bis 05.08.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

7. Der katastermäßige Bestand am 29.11.1996 wird als richtig bescheinigt.

   Landkreis Rügen
   - der Landrat -
   Kataster- u. Vermessungsamt
   Bergen / Rügen

   siehe Originalstempel des Katasteramtes vom 16.12.1996 — Im Auftrag

   Bergen, 16.12.1996 — gez. Lehmann — (Siegelabdruck)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 27.11.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.1996 gebilligt.

    Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.1997 Az.: fo/scha bestätigt.

    Breege, ... — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

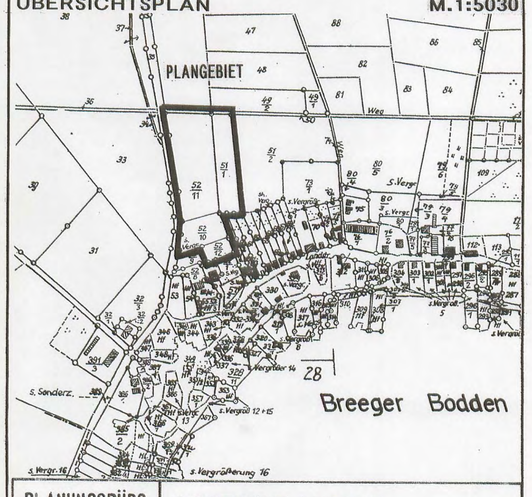
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

    Breege, ... — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

13. Die Erteilung der Genehmigung 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 in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln zur Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Breege, ... — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5030



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333	GEMEINDE BREEGE LANDKREIS RÜGEN
	BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "MISCHGEBIET AN DER ALLEE NACH ALTENKIRCHEN"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 44-B-90	ENTWURF DEZEMBER 1995 GEÄNDERT NOVEMBER 1996

©3922 Geb. Widmann