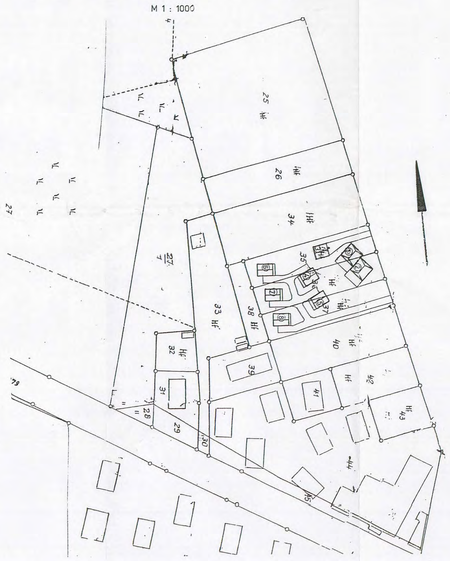
Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 , Breege, Waldweg 15 , Flur 2 , Flurstücke 35 , 36 , 37

gesetzl. Grundlage: §7 Baugesetzbuch/Maßnahmegesetz in der Fassung der Neubekanntmachung auf Grund Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 28.4.93.
- Gesetzliche Grundlage: Gesetzblatt GS , M/V GL. Nr. 2130-3
Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26.4.94 86 ; (örtliche Bauvorschriften)

Teil A

Auszug aus dem Katasterplan

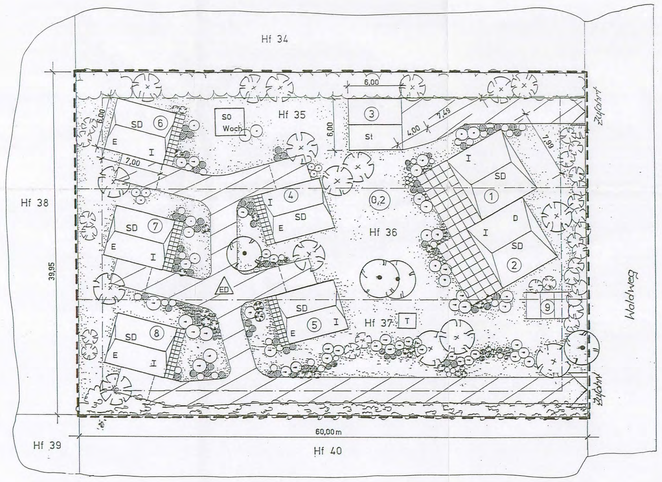
Gemarkung Breege , Flur 2 , Flurstücke 35,36,37



Sollbelegung des Grundstückes Flur 2

Flurstück 35 , 36 , 37

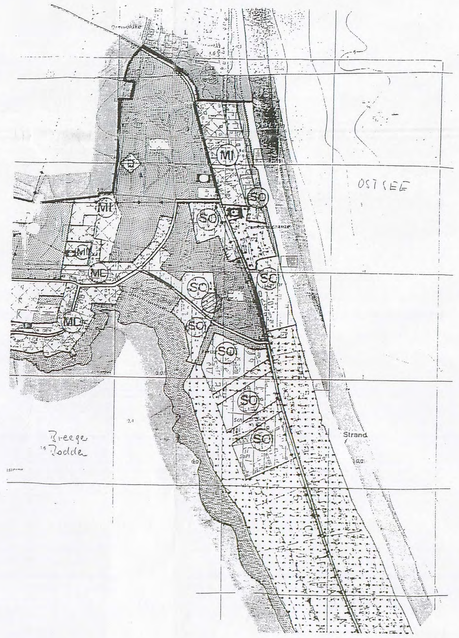
M 1 : 250



LEGENDE

- vorhandene Bäume
- Neupflanzung Bäume
- Strauchschutzhecke/Hecke (vorhanden)
- Böschungskante/niedrige Gehölze
- Buschwerk/Strauchgruppen
- Kopfweiden/Silber-Trauerweiden
- Strauchschutzhecken (anzupflanzen)
- Wildrasen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege



Festsetzungen Grünordnungsplan

Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Grünordnungsplan (Anlage 3)

Festsetzungen:

- Anpflanzung einer Hecke
  - Fläche ca. 100m2
  - Arten: Sanddorn, Hartriegel, Schlehe, Liguster, Tamarix
- Gestaltung der Stellplätze und Zugangswege
  - Fläche ca. 500m2
  - Arten: verschiedene Staudengruppen und Gräser
- Wildrasen mit Bäumen und Gehölzgruppen
  - Fläche: ca. 1000m2

Festsetzungen

Geplante Bebauung

Es werden auf dem Grundstück zwei Ferienhäuser mit ortstypischem Aussehen errichtet.
Die Ferienhäuser werden als eingeschossige Bauten mit einem symetrischen Satteldach mit kurzen Walm auf den Giebelseiten ausgeführt.
Auf den Längsseiten werden Hechtgauben angeordnet.
Das Dach wird in traditioneller Bauweise als Schilfdach ausgeführt.
Die Häuser werden in Mauerwerksbauweise, verklinkert errichtet.
Zu einem späteren Zeitpunkt sollen gemäß dem Lageplan fünf kleinere eingeschossige Bungalows in traditioneller Bauweise errichtet werden.
Die Bungalows haben eine Traufhöhe von 2,60 m, und eine Firsthöhe von 6,55 m.

Erschließung und Medienversorgung

Das Grundstück ist wasser-und abwasserseitig bereits erschlossen.
Ebenso befindet sich auf dem Grundstück bereits ein Elektroanschluß.
Es ist geplant diese Anschlüsse weitestgehend zu nutzen.
Das Abwasser wird zur Zeit über ein vorhandenes 3 Kammer Absetzbecken vom Grundstück abgeleitet.
Nach Information des Abwasserzweckverbandes "Wittow Süd-Ost" wird im Herbst 1994 mit dem Bau einer zentralen Abwasserleitung begonnen (vorr. Fertigstellungstermin 1998).
Für diesen Zeitraum ist geplant, das Abwasser über eine abflußlose Sammelgrube zu entsorgen.
Nach Errichtung des zentralen Abwassernetzes wird das Grundstück an dieses Netz angeschlossen.
Das anfallende Regenwasser wird über Sickerwasserschächte wieder in den Boden geleitet.
Die Medienanschlüsse zu den Häusern werden generell erneuert.
Die Leitungsführung erfolgt größtenteils an der Grundstücksgrenze, entsprechend dem Medienplan.
Die Heizung der Gebäude erfolgt über Elektronachtspeicheröfen.

Außenanlagen Festsetzungen

Alle Zufahrtsflächen, einschließlich der Parkflächen, werden mit Rasengitterplatten befestigt.
Es wird für die Zufahrt der Feuerwehr eine Durchfahrbreite von 3 m eingehalten.
Die auf den Grundstück vorhandenes Bäume bleiben erhalten.
Aus dem Grünordnungsplan (Anlage 3) ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Anpflanzung einer Hecke
  - Fläche ca. 100 m2 mit ortstypischen Heckensorten
- Stellplätze und Zufahrtswege sind durch Bäume und Einfriedungen durch Gebüsche zu gestalten
  - Fläche ca. 500 m2
- anzulegende Rasenflächen sind mit Wildrasen in Verbindung mit Bäumen und Gehölzgruppen zu versehen.
  - Fläche ca. 1000 m2

Ermittlung der Grundflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: 39,95 m * 60 m = 2397 m

Hauptanlagen:

Ferienhäuser mit Terrasse (2 Stck):	7,99 m* 11,49 m = 91,80 m2 x 2 =	183,61 m2
Bungalow mit Terrasse (5 Stck) :	6 m x 8 m = 42,00 m x 5 =	240,00 m2
Gesamtfläche Hauptanlagen :		423,61 m2
Nebenanlagen:		
Carport :	6 m x 6 m =	36 m2
Zuwegungen (Rasengittersteine) :	134 m x 3 m =	402 m2
Summe :		438 m2
Summe Hauptanlagen + Nebenanlagen :	423 m2 + 438 m2 =	861 m2
zul Grundfläche der Hauptanlage :	2397 x 0,2 =	479,4 m2
zulässige Überschreitung 50 % :		239,7 m2
zulässige Gesamtgrundfläche :		719,1 m2
vorhandene Gesamtgrundfläche :		861 m2

Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen der anzurechnenden baulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) um bis zu 50 % überschritten werden. In Einzelfällen kann von der 50 % Klausel abgesehen werden, wenn durch diese Anlage keine bzw nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben ist (Paragr. 19 Abs 4 Satz 4 BauNVO)

Die Zufahrtsflächen und die Stellplätze werden in Rasengittersteinen ausgeführt, so daß die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sehr gering sind.

GRZ Hauptanlage $\frac{428}{2397} = 0,178$

Die GRZ wird durch die Hauptanlage nicht überschritten

GRZ gesamt $\frac{: 861}{2397} = 0,36$

Kappungsgrenze 0,8 Kappungsgrenze wird nicht erreicht.

Ermittlung der Geschoßflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: 2397 m2

Geschoßflächen:
Ferienhäuser :

EG : 7,49 m2 x 7,99 m2 = 58,84 m2 je Ferienhaus
OG : 7,99 m2 x 4,93 m2 = 39,39 m2 je Ferienhaus

Bungalows :

EG : 7,00 m2 x 6,00 m2 = 42,00 m2 je Bungalow

Daraus resultiert eine Gesamtgeschoßfläche von 406 m2.

Das obere Geschoß der Bungalows bleibt unberücksichtigt, da das obere Geschoß nicht als Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung zählt (weniger als 2/3 der Geschoßfläche haben eine lichte Höhe von 2,30 m) 2 (4) BauO.

Es ergibt sich daher eine Geschoßflächenzahl von 0,17.

GFzzul für Sondergebiete ist gleich 0,2.

Zimmerzahl

Ferienhäuser : je Geschoß 2 Zimmer

Bungalows : je Bungalow 2 Zimmer

Gesamtanzahl : 18 Zimmer

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. 11 DSchG M-V(GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 von 28.12.1993, S 975 ff) 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 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Teil B

Verfahrensvermerke

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in V. m. §3 Abs.3 BauTVO beteiligt worden.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öfftl. Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Der Entwurf des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, haben in der Zeit von 29.8.94 bis 28.9.94 gemäß §3 Abs.3 i.V.m.§2 Abs.3 BauGB ausgelegen.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit von 16.8.94 bis 11.10.94 durch Aushang öffentlich bekanntgegeben worden.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahen der Träger öffentlicher Belange, am 6.12.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 7.10.94 , sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, werden als richtig bescheinigt.

Breege, den 4.8.95 siehe Planurkunde v. 10.10.94 gez.Lehmann Der Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.12.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.12.94 gebilligt.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.7.95 , Az: 212.650.- ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt. 82.05-41.006(5)

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Breege, den ..... Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 4.8.95 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, 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 7.8.95 ~~ist ortsüblich (Stelleng oder ortsübliche Veröffentlichung)~~ - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von 7.8.95 bis zum 7.8.95 - 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 (§15 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 7.8.95 in Kraft getreten.

Breege, den 15.8.95 Der Bürgermeister

Bauherr/Investor:

Herr Manfred Pirch, Falkenstraße 18, 16761 Hennigsdorf
Herr Uwe Wedemeyer, Clara-Zetkin-Straße 6, 16556 Borgsdorf

Entwurfsverfasser/Planung:

MW & Partner Bauingenieure GmbH i. G.
Dipl. Ing. Harald Menzel
Spandauer Allee 2 - 4
16761 Hennigsdorf

Zeichenerklärung - Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO Woch — Woenendhausgebiet
- 0,2 — Grundflächenzahl
- (0,2) — Geschoßflächenzahl
- I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise/Baulinien/Baugrenzen

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ○ — offene Bauweise
- ——— — Baugrenze
- E — Einzelhaus
- D — Doppelhaus
- ---- — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Planes

Nutzungsarten

- PKW-Stellplätze
- Zufahrtsflächen in Rasengittersteinen

Gestaltung der baulichen Anlagen

- SD — Satteldach
- TH — Traufhöhe 3,1m über OKG

Legende Sollbebauung

1	Ferienhaus mit Terrasse	59,85m2
2	Ferienhaus mit Terrasse	59,85m2
3	Carport	36,00m2
4	Bungalow	42,00m2
5	Bungalow	42,00m2
6	Bungalow	42,00m2
7	Bungalow	42,00m2
8	Bungalow	42,00m2
9	Abwassergrube	
T	Trinkwassereinspeisung	
ϟ	Elektroeinspeisung	
	Summe	365,70m2

AZ	Mitteilung	Datum	Name	Halbzeug / Werkstoff: Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 , Breege	zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang
1994	Datum	Name		Benennung: Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 4	Maßstab: — Bl.Anz.Bl.Nr.: —
Bearb.		Menzel			Masse
Konstr.				Zeichnungs-Nr.: MW 94. 47. 001 AZ 1	MW & Partner Bauingenieure GmbH Allgemeiner Hoch-, Tief-, Stahl- und Straßenbau
Technol.					
gez.	12.10.	Friedrich		Ers. für: — Ers. durch: —	
Stand.					