

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen in *kursiv fett*, Streichungen als solche sichtbar belassen

BAUPLANRECHTLICHE 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;
- Gartenbetriebe;
- Tankstellen;

Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr“ nach § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr“ dient gleichwertig dem Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen. Zulässig sind:

- Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Räume für freie Berufe.

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 100 m² je Baufenster für Stellplätze/Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem Grundstück

- Grundflächenzahl: 0,25
- Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss
- Firsthöhe: FH = 11,00 m ü.HN.
- Traufhöhe: TH = 5,60, 6,0 m ü.HN.
- Erdgeschossfußbodenhöhe: Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) darf nicht höher als 0,40 m über der mittleren Höhenlage der Straßennachse, 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 1,95 m HN. 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.

2) Bauweise

a 18m abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf 18 m Länge mit überschreiten.

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

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Je Wohnung sind max. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück 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 von festgesetzten Standorten sind zulässig.
- Zusätzlich zu den in der Planzeichnung vorgegebenen Standorten ist je Baugrundstück 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 Bodenrunden

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 Denkmalschutzbehörde 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 erschließt sich 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 Landes für 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 Bemessungshochwassers (BHW) und sind überflutunggefährdet. Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1-1,95 m HN. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenaufschlag 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 platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra)
Strauchpflanzen: Berberitze (Berberis vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigfingiger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schneebere (Symphoricarpos rivularis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

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 Filtersteinpflaster herzustellen.

2) Dächer von Wohn- und Ferienwohngebäuden

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: Kunststrotz ist unzulässig.
Farben: für alle Dacheindeckungen Brauntrotz, 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 RAL 8022)

3) Fassaden von Wohn- und Ferienwohngebäuden

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), Bornholmerot
Farben für gemauerte Fassaden:
Reinweiß (vergleichsweise wie RAL 9010), Ziegelrot, Bornholmerot, 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

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

6) Einfriedungen des Grundstücks

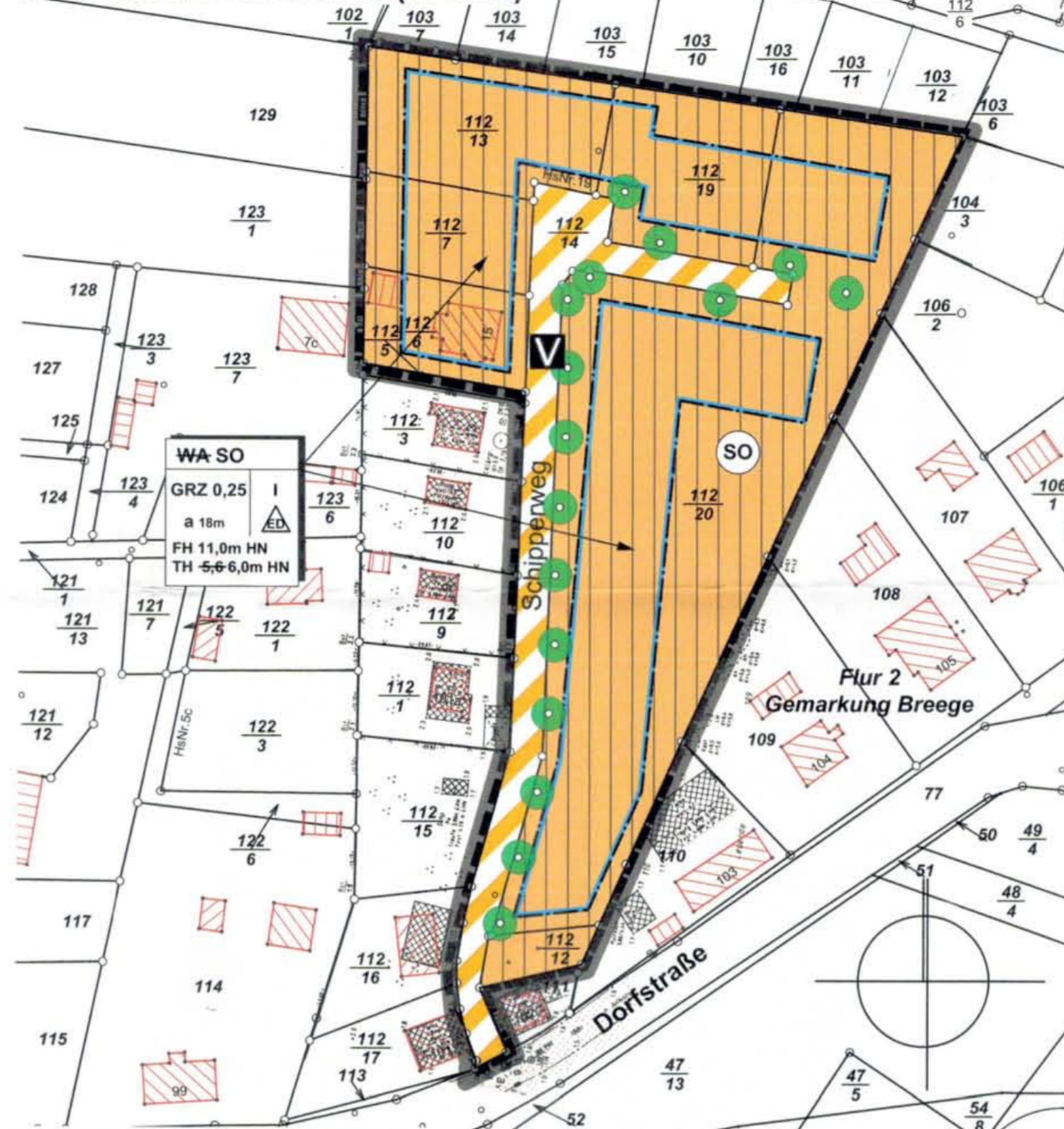
Arten: Die Abgrenzung mit Zäunen und Hecken ist zulässig. Einzige Ausnahme sind Kunststoffzäune. Für Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 23.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.05.2015 bis 17.05.2015 erfolgt.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Bauplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 26.05.2015 bis 11.06.2015 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gemäß § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 7.05.2015 bis 17.05.2015 erfolgt.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 12.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.11.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zuzüglich vorgebracht werden können, und dass keine Umydprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 28.05.2015 bis 17.06.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gemäß § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 26.11.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 26.11.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.11.2015 gebilligt.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 7.2.15 entsprechen des Liegenschaftskataster.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Die 2. Änderung 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, ist in der Zeit vom 26.05.15 bis 11.06.2015 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 26.11.2015 in Kraft getreten.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zuzüglich vorgebracht werden können, und dass keine Umydprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 28.05.2015 bis 17.06.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gemäß § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
Breege, den 9.2.2016 A. Vetterick - Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 01.01.02 Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 01.04.02 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO); hier: Wohnen und Fremdenverkehr
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 02.05.00 GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmass
 - 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
 - 02.08.01 z.B. FH 11,0 m max. Firsthöhe in Metern HN
 - 02.08.02 z.B. TH 5,6 m max. Firsthöhe in Metern HN
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
 - 03.03.00 Abweichende Bauweise hier: Textl. Festsetzung 2
 - 03.01.03 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 03.05.00 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
 - 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.02.00 Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.13.02 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satzung der Gemeinde Breege

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Schipperweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.5.2011 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.11.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Schipperweg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Breege
2. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 5
"Schipperweg"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzung