

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2010, bekannt gemacht vom 01.03.2010 bis 19.03.2010.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 25.02.2010 informiert worden.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 23.02.2010 durchgeführt.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 25.02.2010 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 18.03.2010 bis zum 20.04.2010 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 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 01.03.2010 bis zum 19.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.06.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

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

Bergen, den *siehe Verfahrensvermerk*

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 15.06.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 17.6.10 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am *19.03.2010*, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom *01.03.2010* bis zum *19.03.2010* 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.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des *19.03.2010* in Kraft getreten.

Breege, den 7.7.10 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)

Die in § 6(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten muss eine Höhenlage von mindestens 2,55 m HN aufweisen.

I.1.3) Maß der baulichen Nutzung (§ 19(4) BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahhallen, Stammumfang 16-18 cm der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Ginkgo biloba (Ginkgo), Koeleria paniculata (Blasenesche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten, Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

Ausgenommen von den Festlegungen in Absatz 1 sind Dächer von bestehenden Gebäuden mit anderer als der festgesetzten Dachform / -neigung / -eindeckung; die bestehende Dachgestaltung kann auch bei Änderung und Nutzungsänderung beibehalten werden.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.3) Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht vor die straßenseitige Flucht des Hauptgebäudes treten. Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrüntem Flachdach auszuführen.

II.4) Stellplätze und Zufahrten

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

II.5) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 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 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, III.2) gem. § 9 (6) BauGB und HINWEISE (III.3)

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

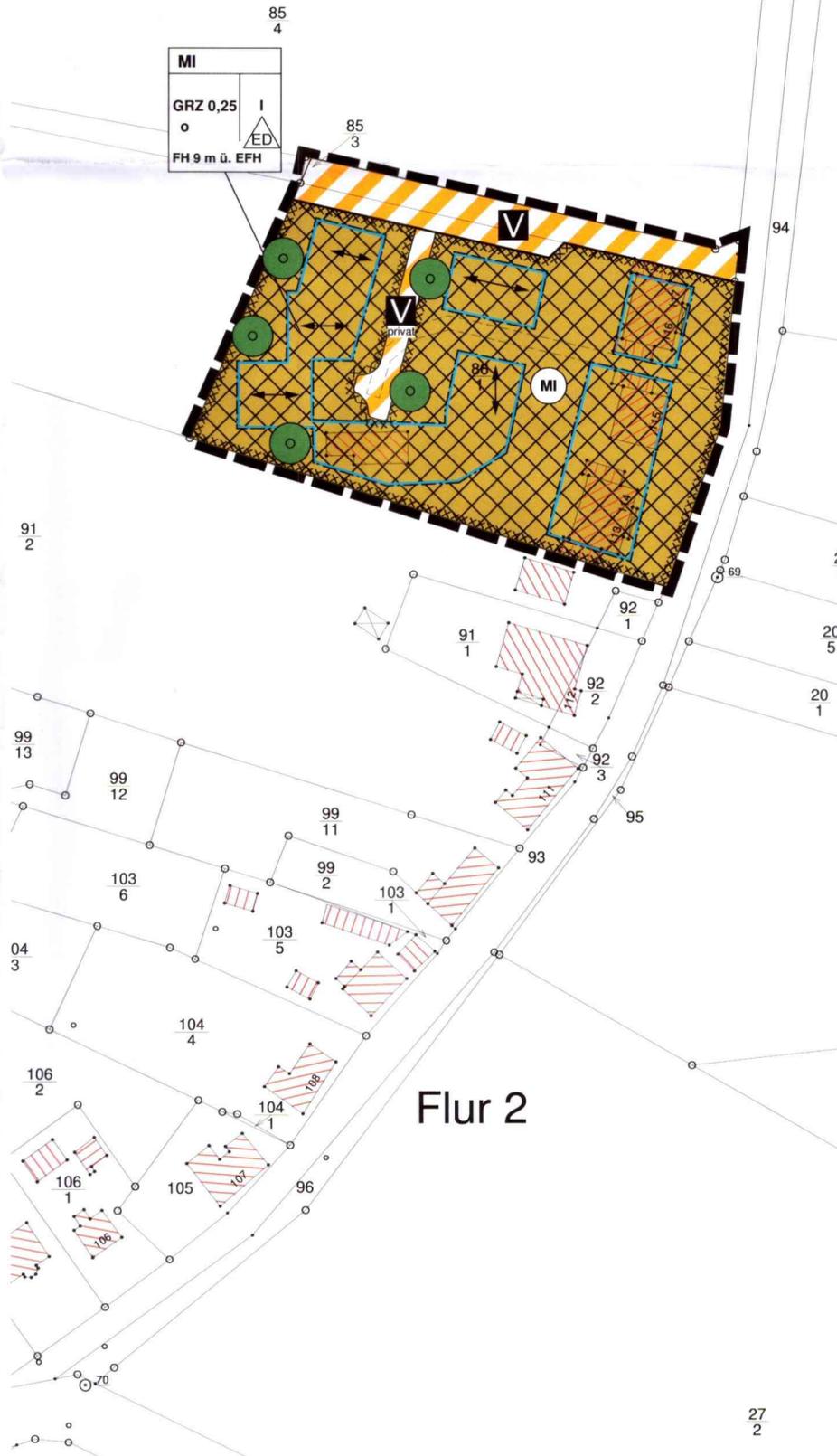
III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,55 m HN festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

III.3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
o offene Bauweise
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9 m ü. EFH Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

ED Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier: - Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Verkehrsberuhigter Bereich als private Verkehrsfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o Anpflanzung von Bäumen

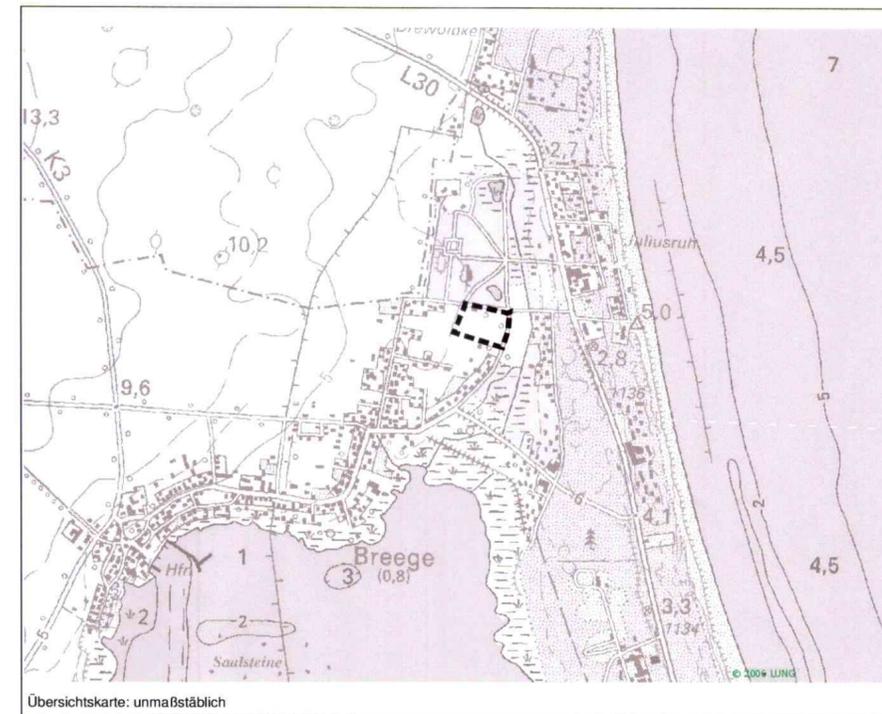
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

□ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
hier: Überflutungsgefahr, siehe TF III.2
←→ Firstrichtung

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 19 "Nördliche Dorfstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.2010 Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen .B.uvorschriften Nr. 19 "Nördliche Dorfstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung erlassen.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Breege
Bebauungsplan Nr. 19 "Nördliche Dorfstraße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung
- Satzungsfassung -