

# GEMEINDE BREEGE BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "MISCHGEBIET AN DER ALLEE NACH ALTENKIRCHEN"

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN\*

SATZUNG ÜBER DEN\*



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche 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
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone\*  
(Art und Maß der Nutzung siehe im übrigen Textteil)

GRZ | GFZ

### Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Künftig fallende Abbaubehindertung
- Eingemessener Baumstandard 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:

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

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- 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 Investitionsförderungs- 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 Planungsinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)\*

## Textteil

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

#### Gebiet 1

**Mischgebiet**  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten 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 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein großkröniger einheimischer Laubbau I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und zu unterhalten. Je angelegener 200 m<sup>2</sup> zusätzlicher nicht überbaubarer Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

#### Gebiet 2

**Mischgebiet**  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten 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 Treppentürme 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 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein großkröniger einheimischer Laubbau 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 angelegener 200 m<sup>2</sup> zusätzlicher nicht überbaubarer Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

#### Gebiet 3

**Mischgebiet**  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten 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 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein großkröniger einheimischer Laubbau 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 angelegener 200 m<sup>2</sup> zusätzlicher nicht überbaubarer 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 Gehäusen aus nachfolgender Auswahlliste I zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Sträucher darf 1 m nicht unterschreiten. Der vorhandene Alleenunterbereich aus Weißdorn, Hainbuche und Heckenrose sowie der Krautbaum sind zu erhalten.

**Auswahlliste I:**  
Corylus avellana - Waldhasel  
Rosa canina - Hundsrose  
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 -platten sowie Rohrdach (Reet), alternativ begrüntes Flachdach.

**Zulässige Dachneigung:**  
Maximal 40°

**Außenwandgestaltung:**  
Außenwände sind ausschließlich weiß zu verputzen bzw. zu verkleinern.

**Anlage von Stellplätzen:**  
Stellplätze dürfen nur aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

**Gestaltung der nicht überbauten Flächen:**  
Betriebslich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgegrenzt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben.

### Einfliegungen:

Einfliegungen dürfen eine Höhe von 1,80 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Undurchsichtige Mauern und steinerne Einfliegungen 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 Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

**Zulässige Dacheindeckung:**  
Unglasierte rote bis rotbraune Dachziegel oder -platten sowie Rohrdach (Reet).

**Zulässige Dachneigung:**  
Mindestens 40° bis maximal 45°; im Gebiet 2 bis maximal 55°.

**Außenwandgestaltung:**  
Außenwände sind ausschließlich weiß zu verputzen bzw. zu verkleinern. Gebäude sind mit einem Sockel zu versehen. Die Sockelhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf das rechteckige Gelände die jeweils angrenzende Erschließungsstraße.

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

### Einfliegungen:

Einfliegungen dürfen eine Höhe von 1 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Undurchsichtige Mauern und steinerne Einfliegungen 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
  - Fraxinus alba - Faulbaum
  - Corylus avellana - Waldhasel
  - Crataegus laevigata - Weißdorn
  - Salix caprea - Schwedde
  - Rosa canina - Hundsrose
  - 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
  - Betula pendula - Sand-Birke
  - Quercus petraea - Trauben-Eiche
  - Crataegus laevigata - Weißdorn
  - Tilia cordata - Winter-Linde

### Einfliegungen:

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

### Gebäudebegrenzung

Unglasierte, geschlossene Außenwände sollen mit Selbstklimmern begrünt werden.

### Stellplatzgestaltung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wasserundurchlässigen Materialien zu erstellenden Flächenbefestigungen sollen ausschließlich mit Rasengrass, Schottersteinen, Schotterrasen, wasserbindenden Decken oder vergleichbaren technischen Systemen erstellt werden.

### Bodenkennschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkennschutzes oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennschutzes 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 Standsenkungen.

### Errichtung von Versickerungsanlagen

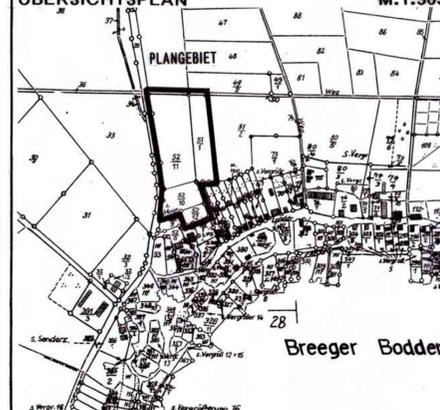
Falls zur Versickerung von Niederschlagswasser technische Versickerungsanlagen errichtet werden müssen (dort, wo durch bloßes Abfließenlassen die Niederschlagsmenge nicht zur Versickerung gebracht werden kann) ist vor Errichtung einer solchen Versickerungsanlage eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen 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 örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.01.1995 bis zum 01.1995 erfolgt.  
Breege, 20.12.1996  
Der Bürgermeister
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
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.11.1995 durchgeführt worden.  
Breege, 20.12.1996  
Der Bürgermeister
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
5. Die Gemeindevertretung hat am 22.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausführung bestimmt.  
Breege, 20.12.1996  
Der Bürgermeister
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 ausliegen. 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 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Breege, 20.12.1996  
Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 29.11.1996 wird als richtig bescheinigt.  
Landkreis Rügen  
- der Landrat -  
Kataster- u. Vermessungsamt  
Bergen / Rügen  
Im Auftrag  
gez. Lehmann  
Bergen, 16.12.1996  
Der Bürgermeister
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
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 21 V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Breege, 20.12.1996  
Der Bürgermeister
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
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.1997 Az.: 10/97 best. 1.  
Breege, 21.3.97  
Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.  
Breege, 21.5.97  
Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung 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 26.02.97 bis zum 24.04.97 durch Aushang öffentlich 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 Freigabe und Erörtern von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.5.97 in Kraft getreten.  
Breege, 23.6.97  
Der Bürgermeister

## 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