

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
 - 02.07.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
 - 02.08.00 z.B.: FH 9,0 m max. Firsthöhe in Metern über nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
- 5,5m HN
Höhenbezugspunkt in m HN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 03.03.00 a18 Abweichende Bauweise (siehe TF I.3)
- 03.01.03 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 03.05.00 Baugrenze

6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

- 06.03.00 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 09.01.00 Grünflächen (privat), hier: Straßenbegleitgrün

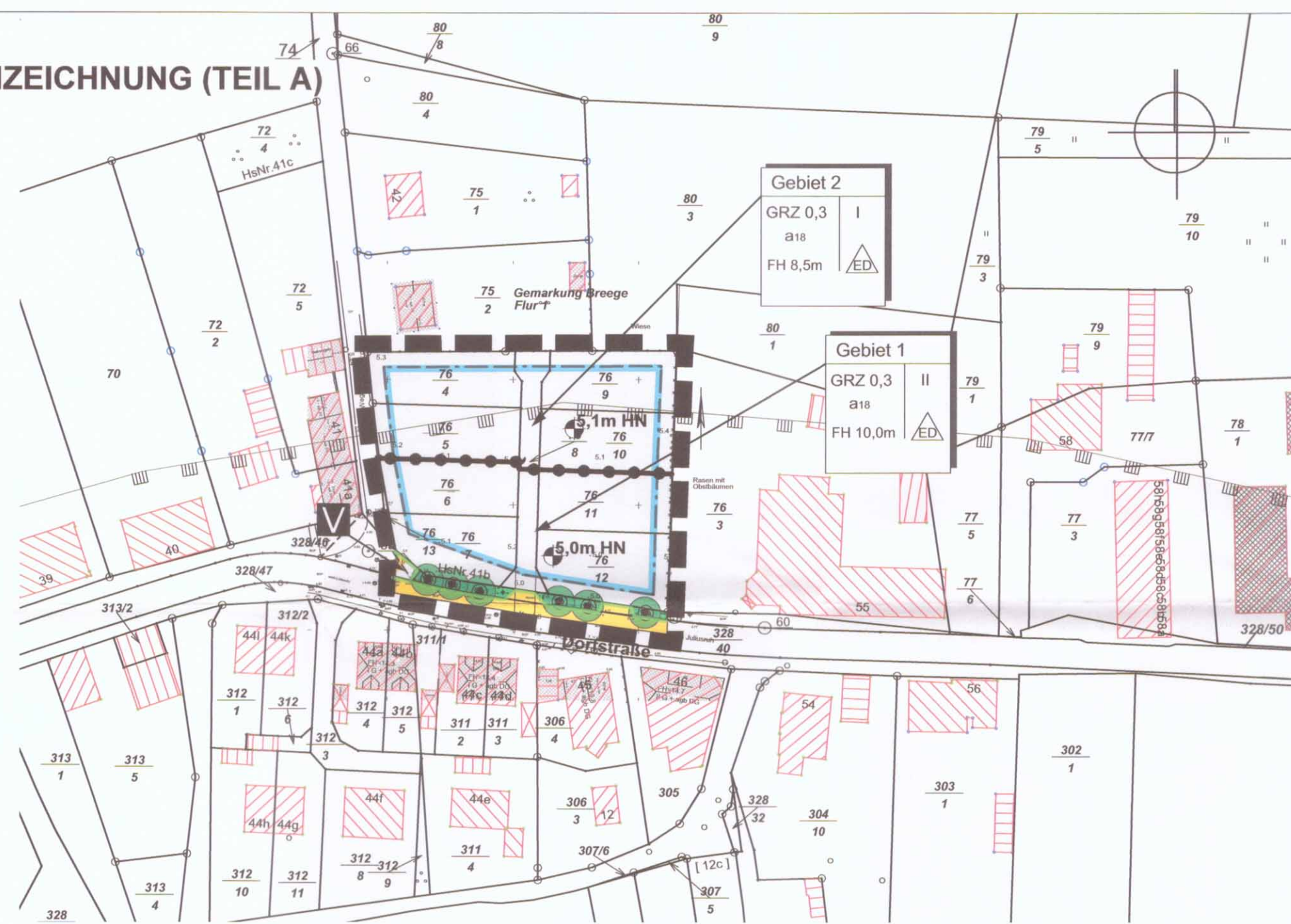
13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.02.02a Erhaltung von Bäumen
- 13.03.01 Umgrenzung von Schutzgebieten, hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14.00 Abgrenzung des Maßes der Nutzung hier: § 16 (5) BauNVO

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 „Reusenplatz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 „Reusenplatz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

- I.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
a) Zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mind. 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
b) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes c) eingehalten wird.
c) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig bis zu einer GRZ von 0,5. Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

- I.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Nebengebäude im Sinne des §14BauNVO sowie oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb eines Abstands von 3,0m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen unzulässig.

- I.3 Bauweise und Stellung (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
a) a18 = abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO). Gebäude sind mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis maximal 18 m Länge zu errichten.
b) Gebäude mit einer Grundfläche von über 180 qm müssen mit ihrer Längsachse parallel zur Dorfstraße errichtet werden.

- I.4 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

- I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
b) Wege innerhalb der Baugebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
c) Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- II.1) Dachform / -material**
Der obere Abschluss von Hauptgebäuden muss durch ein geneigtes Dach mit mind. 17 Grad Neigung oder durch Ausbildung als Staffelgeschoss gemäß I.1.a) gestaltet werden. Für geneigte Dächer sind als Dachform zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer jeweils in einer Dacheindeckung mit Ziegeln/Dachsteinen in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun. Glasierte Ziegel/Dachsteine sind unzulässig. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 25 Grad ist ergänzend eine Blecheindeckung zulässig.
II.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).
II.3) Fassaden
Hauptgebäude sind mit Putzfassaden in hellen Farbtönen (Hellbezugswert über 80%) oder mit Sichtmauerwerk- / Klinkerfassaden in Braun- oder dunkleren Grautönen zu gestalten. Holzverkleidungen sind für einzelne Bauteile sowie für vom Hauptvolumen abgesetzte Baukörper zulässig. Für straßenseitig sichtbare Fassaden sind nur stehende Fensterformate zulässig.
II.4) Garagen / Nebengebäude
Garagen / Nebenanlagen als Gebäude mit einer Grundfläche von über 20 qm sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.
II.5) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).
II.6) Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzhecken aus heimischen Arten bis zu einer Höhe von 1,2 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig. Ergänzende Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig.
II.7) Ordnungswidrigkeit
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1 und 2) gem. §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

- 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 Werktage 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.7.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 2.8.2013 bis 20.8.2013 erfolgt.

Breege, den 9.2.2015 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Breege, den 9.2.2015 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage im Zeitraum vom 12.5.2014 bis 23.5.2014 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 23.4.2014 bis 12.5.2014 erfolgt.

Breege, den 9.2.2015 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.5.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

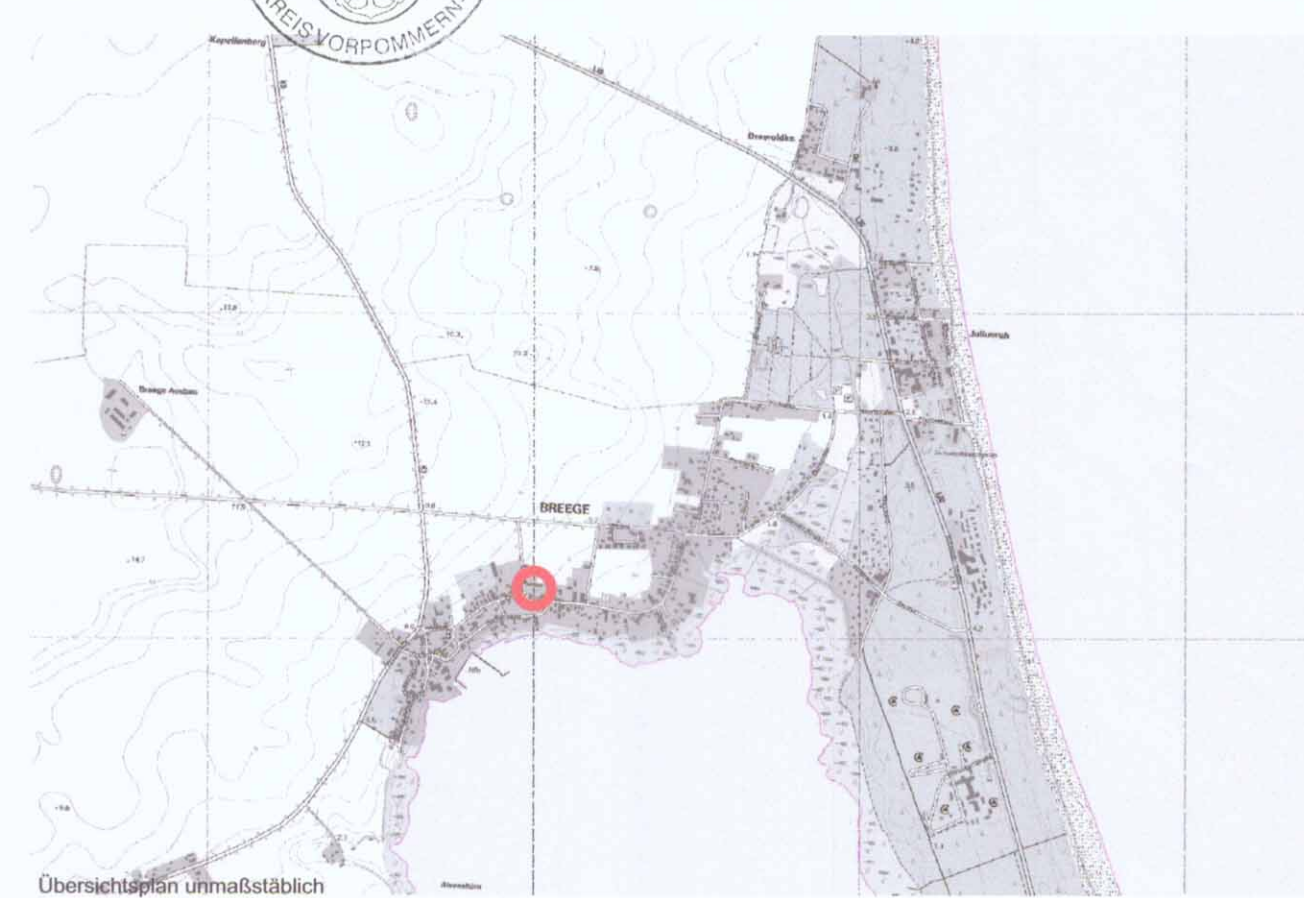
Breege, den 9.2.2015 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.4.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 9.2.2015 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 5.6.2014 bis 8.7.2014 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 zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 19.5.2014 bis 6.6.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gemäß § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Breege, den 9.2.2015 Der Bürgermeister



raith hertelt 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
einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 24
"Reusenplatz"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung