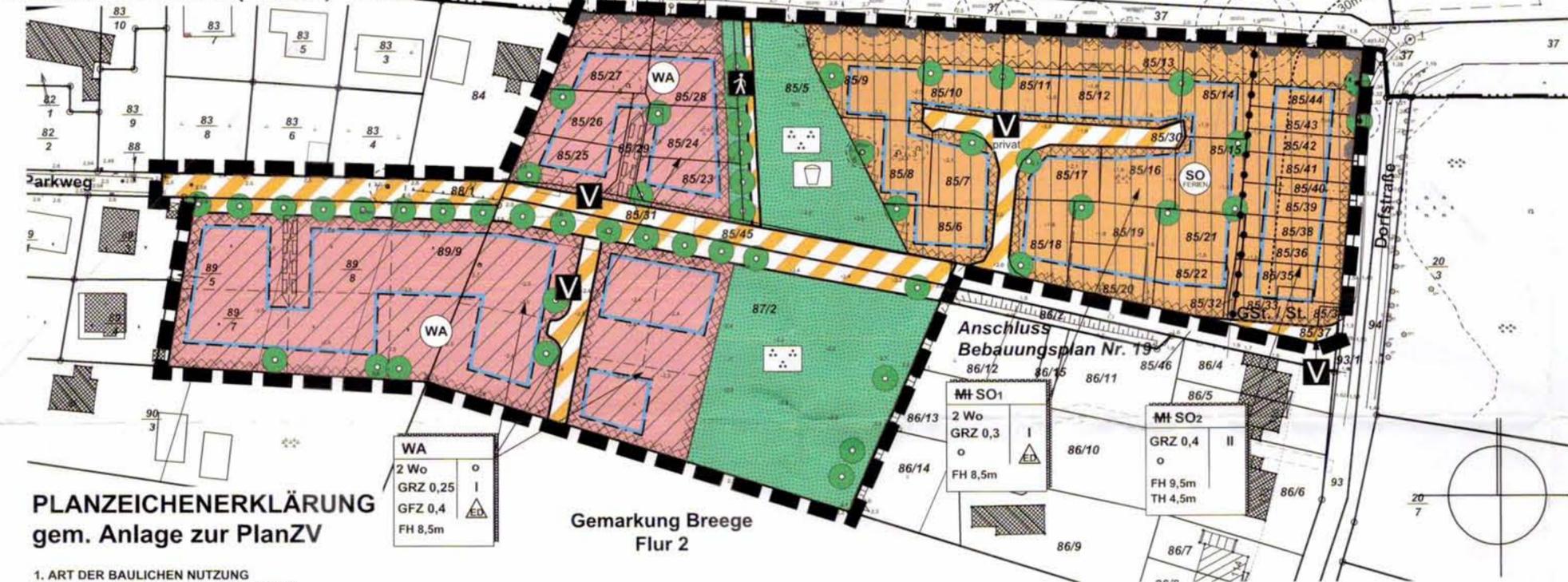


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - 01.01.02 **WA** Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 01.02.02 **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 01.04.02 **SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO); hier: Feriengebiet
 - 01.05.00 **ZWO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); 2 Wohneinheiten
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)**
 - 02.01.00 **GFZ 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstmass
 - 02.05.00 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmass
 - 02.07.00 **I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
 - 02.08.00 **z.B. FH 8,5 m** max. Firsthöhe in Metern über festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§22 und 23 BauNVO)**
 - 03.01.00 Offene Bauweise
 - 03.01.03 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 03.05.00 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)**
 - 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - hier: Fußgängerbereich
 - 06.04.00 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 09.01.00 Grünflächen (öffentlich), hier: Parkanlage
 - hier: Spielplatz
- 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
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.08.00 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, vgl. Textliche Festsetzung I.4.2 (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.03.00 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB), hier: Gemeinschaftstellplätze oder Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
 - 15.05.00 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5) hier: Textl. Festsetzung I.1.2
 - 15.11.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.13.00
 - 15.14.00 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Satzung der Gemeinde Breege

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Zwischen Parkweg und Dorfstraße" 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 Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Zwischen Parkweg und Dorfstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen in *Kursiv fett*, Streichung als solche gekennzeichnet

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)
 Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Abweichend hiervon sind ~~einzelne~~ *einzelne* ~~Wohngebäude~~ *Wohngebäude* mit einer ~~Wohnung~~ *Wohnung* ergänzend ~~auf bis zu 40% der Geschossfläche~~ *auf bis zu 40% der Geschossfläche* ~~ein kleiner Teil des Beherbergungsgewerbes als eine Ferienwohnung oder als ein~~ *ein kleiner Teil des Beherbergungsgewerbes als eine Ferienwohnung oder als ein* ~~Fremdenzimmer~~ *Fremdenzimmer* zulässig zugelassen worden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sinne von Satz 1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m in Nicht-Voll-Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen.

SO Feriengebiet (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO)

Das SO Feriengebiet dient gleichwertig dem Wohnen sowie fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen. Zulässig sind: Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser / Ferienwohnungen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)
 Die in § 6(2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätigkeiten) sowie in § 6(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten darf maximal 0,2 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen (gemessen in Mitte der Fahrbahn an der dem Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Stelle), sie muss in jedem Fall aber eine Höhenlage von mindestens 2,55 m HN 2,1 m NHN (= 1,95 m HH) aufweisen.

I.1.3) Maßgebliche Grundstücksfläche (§21a (2) BauNVO)
 Der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

I.1.4) Geschossflächenzahl
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mit zurechnen.

I.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
 Eine Überschreitung einer straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, ausgenommen sind Nebenanlagen innerhalb der Baufenster sowie in für Nebenanlagen bestimmten Flächen (Planzeichen 15.03.00).

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
 Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 4,5 m zulässig, ausgenommen sind Zufahrten zu festgesetzten Stellplätzen (Planzeichen 15.03.00).

I.4) Grünordnungsmaßnahmen
I.4.1) 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 Drahtballen, 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" (Apfelorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlett" (Echter Rot-Dorn), Ginkgo biloba (Ginkgo), Koeleria paniculata (Blasenbesche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Malus sylvestris (Wild-Apfel), 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.

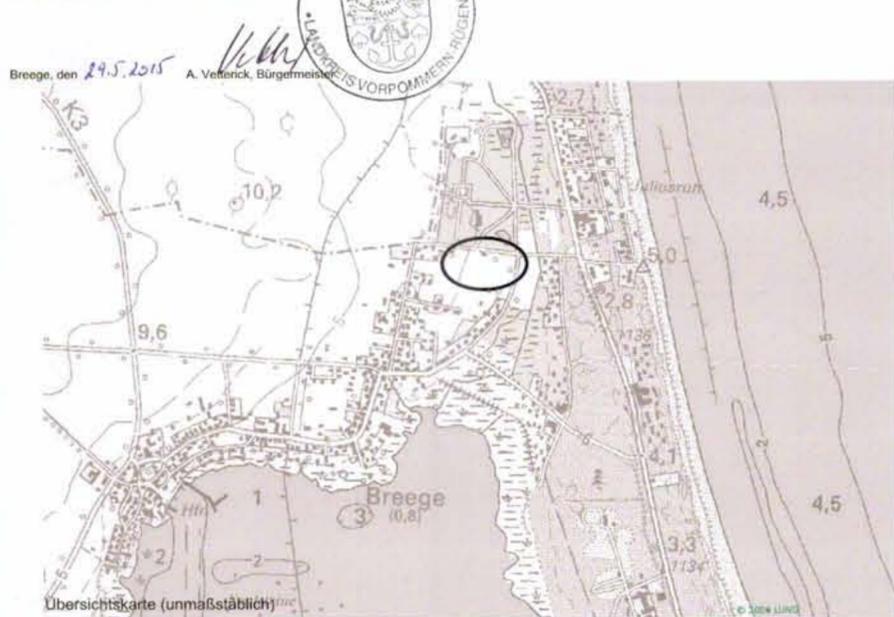
I.4.2) Schutzstreifen Park (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 20 BauGB)
 In der mit Planung einsehbarer Fläche sind sämtliche bauliche Anlagen (einschließlich Terrassen, Wege und Zäune) sowie die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBAuO M-V)
II.1) Dachform / -deckung
 Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- 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.
II.2) Gauben / Dacheinschnitte
 Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Bei Einzel- und Doppelhäusern müssen Gauben zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.
II.3) 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 begrüntem Flachdach auszuführen.
II.4) Stellplätze und Zufahrten
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster, 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 gem. §9 (6) BauGB
III.1) Gartendenkmal „Park Juliusruh“ (§ 2 DSchG M-V)
 Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar der denkmalgeschützte Park Juliusruh an, der in der Denkmalliste des früheren Landkreises Rügen unter dem Namen „Park Juliusruh“ Denkmal Nr. 349 geführt wird. Alle Maßnahmen an Baudenkmalen und in der Umgebung der Baudenkmalen bedürfen der Genehmigung nach § 7(1) bzw. (6) Denkmalschutzgesetz M-V.
III.2) Alleinenschutz (§ 19 NatSchG M-V)
 Im Wurzelbereich der geschützten Bäume (Traufbereich der in der Planzeichnung dargestellten Kronen zuzüglich 1,5m) sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der Bäume führen können (Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Material u.a.). Dies schließt das Verbot der Pflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäume ein.
III.3) Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)
 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.
III.4) Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr
 Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,55 m HN 2,1 m NHN (= 1,95 m HH) 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.5) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teilhabensraumes der Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes bedürfen die benannten Tätigkeiten einer artenschutzrechtlichen Kontrolle durch einen fachliche qualifizierten Gutachter.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.10.2014 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.11.2015 bis 6.2.2015 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 9.2.2015 bis 20.2.2015 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.11.2015 bis 6.2.2015 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 23.1.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Bebauung wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.2.2015 bis 26.3.2015 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 ausliegen. 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 27.1.2015 bis 23.2.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 23.4.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 23.4.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.4.2015 gebilligt.
- Der katastrmäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 23.4.2015 entsprechen des Liegenschaftskataster.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Richtigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.6.2015 in Kraft getreten.



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 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Zwischen Parkweg und Dorfstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB Satzungsfassung

Fassung vom 22.09.2014, Stand 13.04.2015 Maßstab 1:1.000