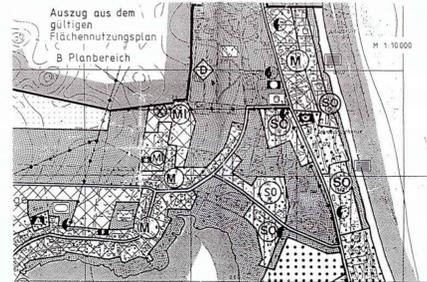
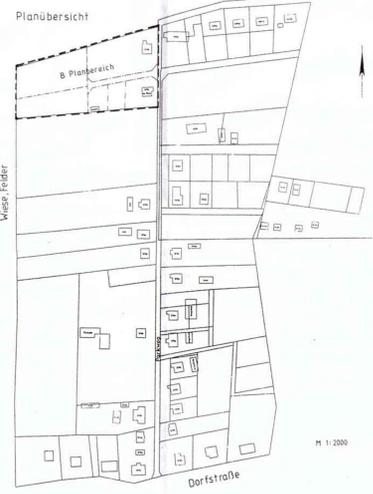


Alle Baufenster im Geltungsbereich erhalten die Festsetzung
WA o I 0,3 0,5

Gemarkung Breege
Flur 1

Zeichnerische Festsetzung Teil A M 1:250



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungserleichternde Festsetzungen gemäß § 9 (1), (4) und (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) und § 17 (1) und (2) BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl	§ 16 (2) und § 17 (1) und (2) BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
EDH	nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Umgrünung von Nebenanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zweckbestimmung:

Hecke - Anpflanzen von freiwachsenden naturnahen Hecken

Bäume - neu Anpflanzen

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zweckbestimmung:

Hecke - zu erhalten

Bäume - zu erhalten

Festsetzung der Höhenlage § 9 (2) BauGB

OK Gelände z. B. 3,05 m über HN

FH Firnhöhe über HN

Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

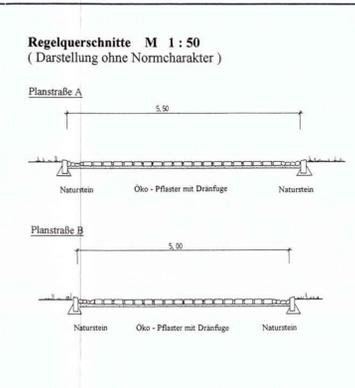
Planzeichen ohne Normcharakter

Hauptfrischrichtung

bauliche Anlagen vorhanden

bauliche Anlagen Abruch

Grundstücksgrenzen neu



Teil B

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) und (2) BauGB sowie BauNVO)**
- I. Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**
- In dem Baubereich WA-Gebiet sind gemäß § 4 BauNVO nur Einrichtungen zum Wohnen, für Betriebe des Betriebsgewerbes sowie für nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.
- II. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**
- Die ausgewiesene Grundflächenzahl kann durch notwendige Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sowie Pkw-Stellplätze und Garagen im Sinne § 12 (2) BauNVO und deren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.
- III. Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
- In dem Baubereich WA sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne § 12 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig.
- IV. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
- Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind in der vorderen Grundstückshälfte von der Planstraße A gesehen anzuordnen.
 - Ausnahmen sind durch das Planzeichen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.
- V. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Mindestens 80 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. 30 % der Grünfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste „Grünflächen“ zu bepflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Hierzu ist je 1 m² befestigter Fläche ein Strauch und je angefangene 100 m² Grünfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
 - Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzung der Gebäude anzulegen. Eine Verweigerung der Ein- oder Einbürgerung ist ausgeschlossen.
 - Die Grünflächen sind im Sinne der im Grünordnungsplan dargestellten ökologischen- und gestalterischen Funktionen anzulegen und zu unterhalten.
- VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
- Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern nicht als Zufahrt, Zugang, Stellplatz dienen, zu begrünen. Bestehende Arbeits- und Lagerflächen sind hier nicht zulässig. Gem. § 86 LBauO-M-V Baumwürger, Waldrebe, Gewöhnliche Waldrebe, Cornus mas, Roter Hartriegel, Cornus sanguinea, Cotoneaster avilana, Crataegus laevigata, Eingriffeliger Weißdorn, Besenroggen, Cytisus scoparius, Eucynurus europaea, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Gewöhnlicher Elew, Sanddorn, Stechpalme, Wistaria, Ligustrum vulgare, Geißblatt, Lonicera xylosteum, Apfel, Wilder Wein, Gemeine Kiefer, Polypodium aeternum, Kirsche, Prunus, Prunus avium, Prunus mahaleb, Traubeneiche, Schiele, Trüffel-Eiche, Stiel-Eiche, Gemeiner Faulbaum, Johannisbeere, Röhre, Brombeere, Weiden, Salix, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, Trauben-Holunder, Sambucus racemosa, Vogelbeere, Solibus aucuparia, Schneebere, Symplocarpos, Flieder, Tilia cordata, Feld-Linde, Winter-Linde, Ulmus carpifolia, Ulmus laevis, Wolliger Schneeball, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Vitis rotundifolia.
 - Die in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahme dargestellten Bäume sind anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, von einer BDB anerkannter Baumschule zu verwenden.
 - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorte der neu anzupflanzenden Bäume können bis zu 1 m verändert werden.
- VIII. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**
- Auf den in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahme dargestellten Standorten für fache Gehölzpflanzungen (Hecken), sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Bäume mindestens der Qualität und Größenbindung: Hecke 3 x verpflanzt und 200-250 cm hoch und Sträucher mindestens der Qualität und Größenbindung verpflanzt und 90-100 cm hoch einer BDB anerkannter Baumschule zu verwenden.
 - Die in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahme dargestellten Bäume sind anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, von einer BDB anerkannter Baumschule zu verwenden.
 - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorte der neu anzupflanzenden Bäume können bis zu 1 m verändert werden.
- VIII. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB**
- Die im B-Plan Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In jeder Bauphase, besonders bei Alt- bzw. Abrissarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen (DfH 18/200 z.B. Bauzaun) vor vermeintlichen Beeinträchtigungen zu schützen.
- IX. Festsetzungen der Höhenlagen gem. § 9 (2) BauGB**
- Das Höhenausgangsmaß sind in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenpunkte, bezogen auf das Höhenmaß nach HN.
 - Die Firnhöhen dürfen die in der Planzeichnung A festgesetzten Höhen vom Höhenausgangsmaß nicht überschreiten. Ausnahmen sind Schornsteine.
 - Umkleierkufen unter den Gebäuden sind zulässig. Die Erdgeschosshöhe (EFH) darf in diesem Fall + 0,80 m über Höhenausgangsmaß nicht übersteigen.
- X. Festsetzungen zur örtlichen Gestalt gem. § 86 LBauO-M-V**
- Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung von 40°-50° zulässig. Flachdächer sind nur bei Nebendächern zulässig. Ein Dachgeschossaufbau ist zulässig.
 - Die Dacheindeckung ist als Sattel- und Krüppelwalmdächer von 40°-50° darf 0,70 m nicht überschreiten.
 - Garagendächer sind als Sattel- und Walmdach mit Dachneigung analog dem Hauptdach bzw. als Flachdächer auszuführen. Soweit oberdeckte Stellplätze mit Flachdachern errichtet werden, sind diese extensiv zu begrünen.
 - Oberhalb der Kehlbalkenlage des ausgebauten Dachgeschosses und im Spitzboden sind Dachbalken und Dachschritte unzulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß an der Gaubenunterkante mindestens 1,00 m betragen.
 - Der Mindestabstand von der Gaubeneindeckung bis zum seitlichen Dachrand bzw. Organg muß mindestens 1,00 m betragen, gemessen an der Gaubenunterkante. Dachüberstände dürfen nicht größer als 70 cm über Hauswände und Balkonsaußenkanten hinausragen. Der Einbau von Solarzellen ist nur in Flachdächern zulässig. Sie sind dem Farbton der Dachhaut anzupassen. Die Schornsteinköpfe sind aus dem oberen Drittel des Daches zu führen.
 - Die Dächer sind mit Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen ziegelrot/anthrazit und schiefergrau einzudecken. Zulässig ist die Verwendung von Ton- und Zementziegel. Bei Flachdächern ist ein beschichtetes Bitumendach zulässig.
 - Ein weißes Kalksandsteinmauerwerk, ein weißes Klinkermauerwerk und Putz als Glat- oder Schlammputz in Farbtönen RAL 9001-9002-9003-1013 sind zulässig. Reflexglanz im Putz, die bis 0,10 m aufliegen, sind zur Hervorhebung von Konstruktiven oder funktionellen Bauelementen, wie Sockel, Traufgesimse, Schornkamin, Stütze, Fenster, Türen zulässig. Zierputze sind generell nicht zulässig.
- XI. TABELLE - Pflanzliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze**
- | Deutscher Name | Botanischer Name | Grünfläche | Kletterpflanze |
|-------------------------|------------------------|------------|----------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | x | - |
| Feuer-Ahorn | Acer ginnala | x | - |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | x | - |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | x | - |
| Schwarz-Ele | Alnus glutinosa | x | - |
| Grau-Ele | Alnus incana | x | - |
| Kupfer-Felsenbirne | Amelanchier lamarckii | x | - |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis | x | - |
| Sand-Birke | Betula pendula | x | - |
| Hartriegel | Carpinus betulus | x | - |
| Baumwürger | Celastrus orbiculatus | x | - |
| Waldrebe | Clematis | - | x |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba | - | x |
| Cornus mas | Cornus mas | x | x |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | x | - |
| Hasselhölzchen | Corylus avellana | x | - |
| Zweigflügel Weißdorn | Crataegus laevigata | x | - |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna | x | - |
| Besengrasser | Cytisus scoparius | x | - |
| Pflaume | Eucynurus europaea | x | - |
| Fagus-Eiche | Fagus sylvatica | x | - |
| Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior | x | - |
| Hedera helix | Hedera helix | x | - |
| Hippophae rhamnoides | Hippophae rhamnoides | x | - |
| Ilex aquifolium | Ilex aquifolium | x | - |
| Wistaria | Wistaria | - | x |
| Ligustrum vulgare | Ligustrum vulgare | x | - |
| Geißblatt | Lonicera | - | x |
| Lonicera xylosteum | Lonicera xylosteum | x | - |
| Apfel | Malus | - | x |
| Wilder Wein | Parietaria officinalis | x | - |
| Gemeine Kiefer | Pinus sylvestris | x | - |
| Polypodium aeternum | Polypodium aeternum | x | - |
| Kirsche | Prunus | x | - |
| Prunus | Prunus | x | - |
| Prunus avium | Prunus avium | x | - |
| Prunus mahaleb | Prunus mahaleb | x | - |
| Traubeneiche | Quercus robur | x | - |
| Schiele | Quercus petraea | x | - |
| Trüffel-Eiche | Quercus robur | x | - |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | x | - |
| Gemeiner Faulbaum | Rosa rugosa | x | - |
| Johannisbeere | Ribes | x | - |
| Röhre | Rubus | x | - |
| Brombeere | Rubus | x | - |
| Weiden | Salix | x | x |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | x | - |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa | x | - |
| Vogelbeere | Solibus aucuparia | x | - |
| Schneebere | Symphoricarpos | x | - |
| Flieder | Syringa vulgaris | x | - |
| Tilia cordata | Tilia cordata | x | - |
| Feld-Linde | Ulmus carpifolia | x | - |
| Winter-Linde | Ulmus laevis | x | - |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | x | - |
| Wiburnum opulus | Viburnum opulus | x | - |
| Vitis rotundifolia | Vitis rotundifolia | x | - |
- XII. Nachrichtliche Hinweise:**
- Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Wenn während der Erdarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSO-BauM die Landesdenkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfernen eines befugten Sachkundigen der Denkmalbehörde oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Bauarbeiter vor Ort sind über diese Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes entsprechend zu informieren.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichners und der Adresse nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.1998 als Varianten- und Erschließungsplan Nr. 8 „Wohngebiet am Parkweg“. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.04.1998 im Bekanntmachungsteil vom 01.04.1998 bis 15.04.1998.
- 2) Die Gemeindevertretung hat am 20.04.1998 den Entwurf des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Offertage beschlossen und die Begründung begutachtet.
- 3) Die 1. Offertage ist durch öffentliche Auslegung des B-Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 22.07.1998 bis zum 08.08.1998 im Amt Wittoo durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung der Gemeindevertretung vom 01.07.1998 bis 08.08.1998 örtlich bekannt gemacht worden.
- 4) Gemäß Beschluss vom 08.02.1997 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in dem B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ umgeändert.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 08.02.1997 den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Offertage beschlossen und die Begründung begutachtet.
- 6) Die 2. Offertage ist durch öffentliche Auslegung des B-Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 30.08.1997 bis zum 15.09.1997 im Amt Wittoo durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung der Gemeindevertretung vom 09.09.1997 bis 15.09.1997 örtlich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat am 09.09.1997 den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Offertage beschlossen und die Begründung begutachtet.
- 8) Die für die Raumordnung und Landesplanung vorgeschriebene 1. Offertage ist am 17.11.1997 beteiligt worden.
- 9) Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind durch die Stellungnahme aufgefordert worden.
- 10) Die 3. Offertage ist durch öffentliche Auslegung des B-Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 08.12.1997 bis zum 23.12.1997 im Amt Wittoo durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung der Gemeindevertretung vom 21.11.1997 bis 23.12.1997 örtlich bekannt gemacht worden.
- 11) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.02.1998 abschließend geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist im B-Plan festgehalten.
- 12) Der katastralmäßige Bestand an Grundstücken und die Festlegungen der Liegenschaftskarte entsprechen dem B-Plan.
- 13) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 10.02.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde begutachtet.
- 14) Der Plan wurde am 31.03.1998 durch den Landkreis Lüneburg unter Aktenzeichen 00521-98-30 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Einhaltung der Maßgaben und Auflagen wurde durch die Gemeindevertretung am 14.04.1998 beschlossen (Beitrittsbeschluss).
- 15) Der Landkreis bestätigte am 21.03.04 die Erfüllung der Auflagen und Bedingungen. Der Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
- 16) Der Beschluss des B-Plans sowie die Stelle, bei der der B-Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind im Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 6, § 6, § 6, § 6 bis zum 07.07.06 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zahl vom 07.07.06 bis zum 07.07.06 als Bekanntmachung der Gemeindevertretung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Falligkeit und Erläuterung von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ist am 17.11.2006 in Kraft getreten.

Breege, den 11.02.2006 Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2353), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBaO vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), sowie des § 86 Landesbaugesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 29. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) sind nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.02.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Breege, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen.

Gemeinde Breege

SATZUNG
vom 10.02.1998
über den

Bebauungsplan Nr. 7
einschließlich örtlicher
Bauvorschriften

„Wohngebiet am Parkweg“
Maßstab 1 : 250

Architektur + Stadtplanung
H.-J. Herrmann & Partner
Dorfstr. 59, 18556 Breege
Tel.: 03839/14040 Fax: 140440