

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen sind in Kursiv gesetzt

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet: WA (§ 4 BauNVO)

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### 1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Grundfläche Hauptanlage: **GR Je Baufenster 170 m<sup>2</sup>, GF Je Baufenster 150 m<sup>2</sup>**

Grundfläche Nebenanlagen: **GR 100m<sup>2</sup> je Baufenster für Stellplätze/Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem Grundstück**

Geschossigkeit: I Vollgeschoss

Firsthöhe: **FH = 11,00 m ü.H.N.**

Traufhöhe: **TH = 5,60 m ü.H.N.**

Ergeschossfußbodenhöhe: Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) darf nicht höher als 0,40 m über der mittleren Höhenlage der Straßennachse, bezogen auf die Gebäudemitte, liegen.

### 1.3) Höhenlage zur baulichen Sicherung gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü. H.N. aufweisen.

### 2) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist 1 WE zulässig

Ferienwohnungen werden durch die Beschränkung der Anzahl der WE nicht betroffen und sind gemäß Punkt 1.1 zusätzlich ausnahmsweise zulässig.

### 3) Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohnung sind max. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstücken einzurichten.

### 4) Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Trinkwasser-, Elektroenergie-, wärmetechnische und telekommunikationstechnische Versorgung, Abwasserentsorgung

Die für die Erschließung neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch im Straßenraum zu verlegen und an die vorhandenen öffentlichen Leitungen anzuschließen.

### 5) Grünordnerische Festsetzungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Auf den in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Standorten sind einheimische Bäume (Baumschulware, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang in 1,3 m Höhe gemessen von mind. 14 bis 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Abweichungen bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

- Zusätzlich zu den in der Planzeichnung vorgegebenen Standorten ist je Baufenster ein weiterer einheimischer Baum (Baumschulware, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang in 1,3 m Höhe gemessen von mind. 14 bis 16 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

- An der Geltungsbereichsgrenze sind freiwachsende Strauchpflanzungen/Hecken mit einer Gesamtlänge von mindestens 150,0 m und einer Breite von 3,0 m vorzunehmen. Es sind einheimische Straucher/Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

## HINWEISE

### 1.1) Hinweise zu Bodenfinden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erschließt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).

### 1.2) Hochwasserschutz

Die südlichen Bereiche des Plangebiets liegen unterhalb des BHW und sind überflutungsgefährdet. Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m. ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenaufbau damit nicht vollständig berücksichtigt ist.

### 2) Pflanzliste:

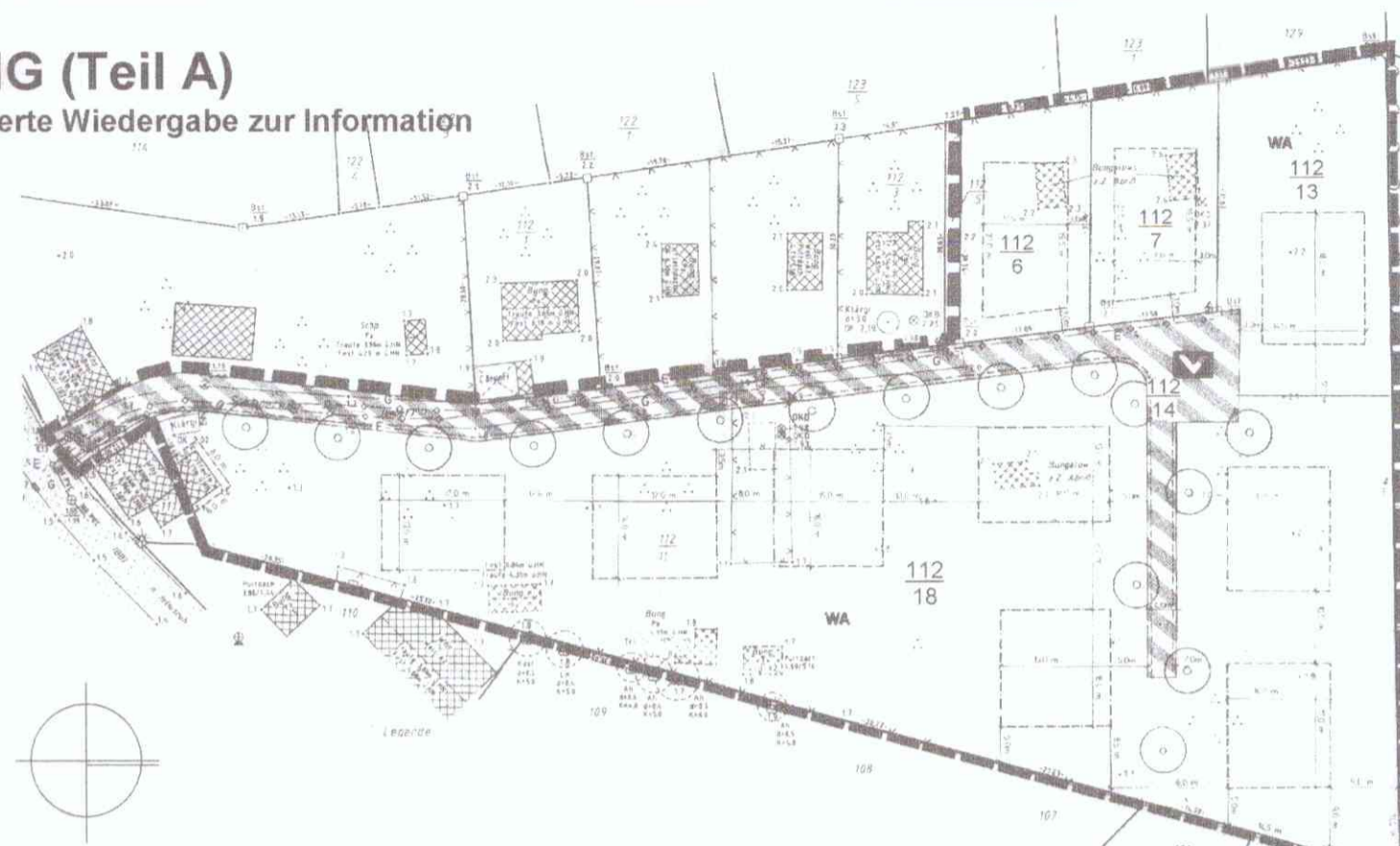
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Strauchpflanzen: Berberitze (Berberis vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsröse (Rosa canina), Schneebere (Symphoricarpos rivularis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

ohne Änderungen, verkleinerte Wiedergabe zur Information

Maßstab = 1:1000



# SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg". Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungs-Gesetz (EAG) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Wohngebiet Schipperweg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 LBauO M-V)

### 1) Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße mit Wendehammer sowie die Auffahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material wie Betonpflaster, Natursteinpflaster und/oder Filtersteinpflaster herzustellen.

### 2) Dächer

Neigung: > 38 Grad

Form: **Sattel-, Krüppelwalmdächer.** Zwerhdächer und Walmdächer sind unzulässig. Gauben: **Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,7 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.**

**Material: Kunststree ist unzulässig.**

Farben: für alle Dacheindeckungen Braunbunt, Weinrot (vergleichsweise wie RAL 3005), Braunrot (vergleichsweise wie RAL 3011), Rotbraun (vergleichsweise wie RAL 8012), Kastanienbraun (vergleichsweise wie RAL 8015), Mahagonibraun (vergleichsweise wie RAL 8016), Anthrazitgrau (vergleichsweise wie RAL 7016), Schwarzgrau (vergleichsweise wie RAL 7021), Graubraun (vergleichsweise wie RAL 8019), Schwarzbraun (vergleichsweise wie RAL8022)

### 3) Fassaden

Gestaltung: Zulässig sind geputzte, geschlämte und gemauerte Fassaden. Polierte und glänzende Materialien sind unzulässig.

Farben für geputzte und geschlämte Fassaden:

Pertweiß (vergleichsweise wie RAL 1013), Hellelfenbein (vergleichsweise wie RAL 1015), Cremeweiß (vergleichsweise wie RAL 9001), Grauweiß (vergleichsweise wie RAL 9002), Reinweiß (vergleichsweise wie RAL 9010), **Bornholmrot**

Farben für gemauerte Fassaden:

Reinweiß (vergleichsweise wie RAL 9010), Ziegelrot, **Bornholmrot**, Rubinrot (vergleichsweise wie RAL 3003), Weinrot (vergleichsweise wie RAL 3005), Oxidrot (vergleichsweise wie RAL 3009), Braunrot (vergleichsweise wie RAL 3011), Rotbraun (vergleichsweise wie RAL 8012)

Farblich komplementierende Elemente sind in der Gestaltung zugelassen.

### 4) Fenster

Es sind nur stehende Fenster zulässig.

### 5) Garagen und Carports

Wellenstoff oder Glas- und Metallplatten sind als Deckungsmaterial für Garagen und Carports unzulässig.

### 6) Einfriedungen des Grundstücks

Arten: Die Abgrenzung mit Zäunen und Hecken ist zulässig. Einzige Ausnahme sind Kunststoffzäune. Für Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Höhe: Maximale Höhe an der straßenabgewandten Seite für beide Varianten: 1,25 m.

## HINWEISE zu Örtlichen Bauvorschriften

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan 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 250.000,- EUR geahndet werden kann.

# VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2004

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden. Mit Schreiben vom 11.01.2005 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 27.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme informiert worden.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2004 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 31.01.2005 bis zum 04.03.2005 während folgender Zeiten

- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,  
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,  
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung nicht als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.9.05 bis zum 27.9.05 ortsüblich bekanntgemacht werden. 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 weiters auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des B-Plans ist am 10.10.05 in Kraft getreten.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.05.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 14.09.2005 mitgeteilt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 31.12.2004 entspricht den geometrischen Festlegungen des Liegenschaftskataster.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

8) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 04.05.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

9) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Breege, den 19.9.05 Bürgermeister

10) Die Ausfertigung der 1. Änderung des B-Plans 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 am 10.10.05 als

Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.9.05 bis zum 27.9.05 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 weiters auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des B-Plans ist am 10.10.05 in Kraft getreten.

Breege, den 10.10.05 Bürgermeister

# LEGENDE gemäß PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

BAUGRENZE

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINE  
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UNTERIRDISCH (BESTAND):  
G GAS  
E ELEKTROENERGIE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

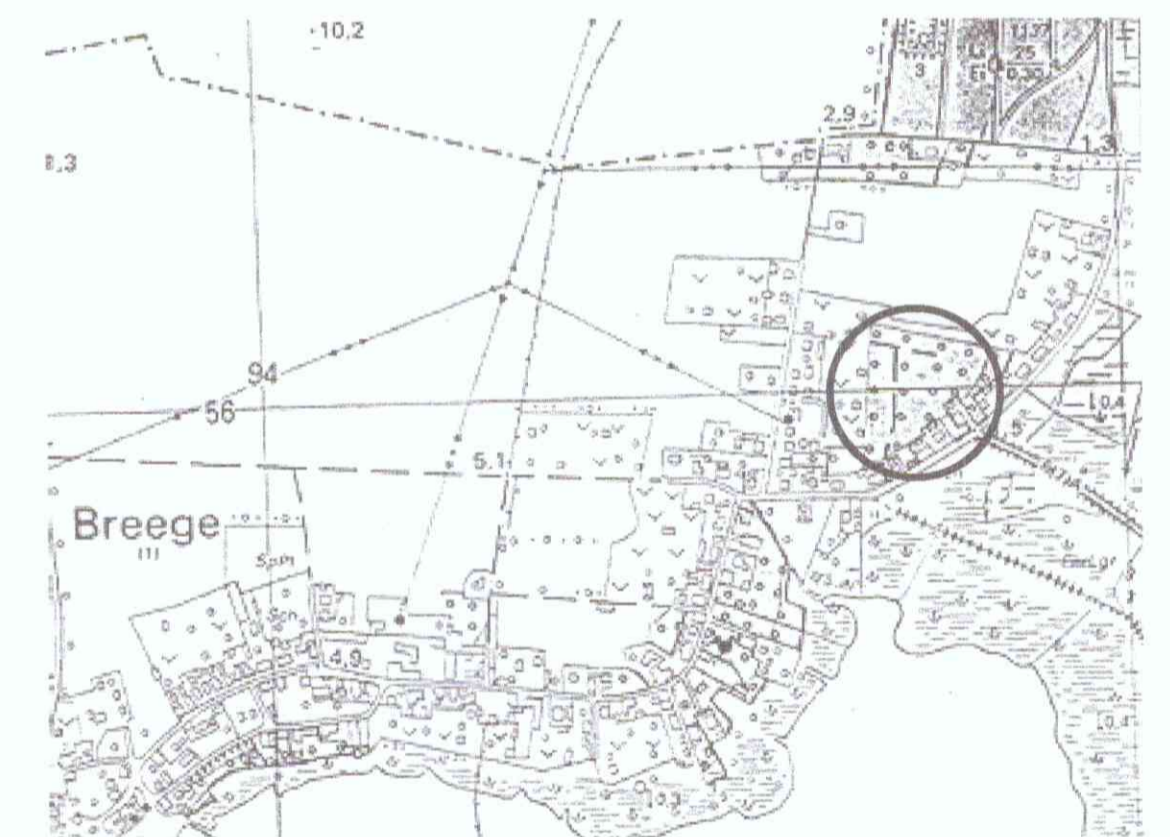
Sonstige Planzeichen

RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

VORHANDENE ZU ERHALTENDE GEBÄUDE

GEBÄUDEABRISSSTANDORTE



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Gunther Uhlig & Partner  
Prof. Dr. Ing. Gunther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe  
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511  
www.uhligundpartner.de

**Gemeinde Breege / Rügen**  
**1. Änderung**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 5**  
**"Wohngebiet Schipperweg"**  
**Satzung**