TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Kursiv und fett gedruckte Angaben beziehen sich auf die 1.Änderung des Bebauungsplanes

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

MI: Mischgebiete nach § 6 BauNVO. Zulässig sind:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässige sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§1(5)BauNVO).

I.1.3) Maß der baulichen Nutzung

Im MI 7 gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Die nach LBauO MV Grenzabstände dürfen unterschritten werden.

I.1.3) Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Im *Mischgebiet 9* sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Die Stellplätze für den durch die zugelasene Nutzung verursachten Bedarf sind auf den als private Parkplätze ausgewiesenen Flächen auf Flst. 21/2 und 22/2 nachzuweisen.

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

I.2.1) Fußbodenhöhe

Räume, die dem Wohnen, der Beherbergung oder einer vergleichbar schutzbedürftigen Nutzung dienen, müssen eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü. H.N. aufweisen (Bezugspunkt Fertigfußboden). ***Räume***, die die festgesetzte Mindesterdgeschosshöhe von 2,1 m ü.H.N. nicht einhalten, dürfen nicht zu Wohn- oder Ferienwohnzwecken umgenutzt werden.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Ergänzung / Pflanzung einer Baumreihe entsprechend Planeintrag in der Qualität H, mDB, 3x v, StU 16-18 cm. In Abhängigkeit vom Leitungsbestand ist ein Verschieben der Standorte um bis zu 5 m zulässig. Die mit A1 gekennzeichneten Bäume sind in der Baumart Acer pseudolatanus (Berg-Ahorn), die mit A2 gekennzeichneten Bäume in der Baumart Fraxinus excelsior "Westerhof's Glorie" (Gemeine Esche) zu pflanzen.

I.3.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche A3: Innerhalb des durch Planeintrag gekennzeichneten Bereichs ist ein Wiesenband als Schutzstreifen für das dahinterliegende Ufer anzulegen und extensiv zu pflegen. Weitere Befestigungen der Oberfläche bzw. Pflanzungen standortfremder Gehölze (insbesondere immergrüne Laubgehölze, Koniferen, Baumarten wie Magnolie, Platane, Robinie, Gleditsie, Ahorn, Kastanie, Pappel) sind nicht zulässig. Im Falle einer Neubebauung des Grundstücks ist die vorhandene Versiegelung innerhalb und jenseits dieses Streifens zurückzubauen und das Ufer in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

I.3.3 Planung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Eine Pflanzung ist in folgender Art vorzunehmen: Obstbäume (Hochstamm) Walnuss.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.4.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V) *+1) Keine –*

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, ~~Krüppel-~~ oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad aus zu führen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Dachfirste von Gebäuden, die auf einer Baulinie errichtet werden, verlaufen paralell zur Baulinie.
Im *Mischgebiet 8 und 9* sind abweichend von Satz 1 Dächer von 30 bis 50 Grad zulässig. Die Firsthöhe ist einzuhalten.

II.4.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 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. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.
Im *Mischgebiet 8 und 9* sind abweichend von Satz 1 Gauben unzulässig.

II.4.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
- Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe
- Holzlattenzaum mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
- lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgepflanzter Stabgitterzaun), entlang der Ostseite des Hochzeitsbergs jedoch bis maximal 1,40 m Höhe.

II.4.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2 bis III.7)

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 Denkmalpflege 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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Ordnungswidrigkeit

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.

III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetzt und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m. ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenauflauf damit nicht vollständig berücksichtigt ist.

III.5) Bundeswasserstraße

Das Blendungsprojekt der vorgesehenen Außenbeleuchtung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Prüfung vorzulegen.

III.6) Haftungsausschluss

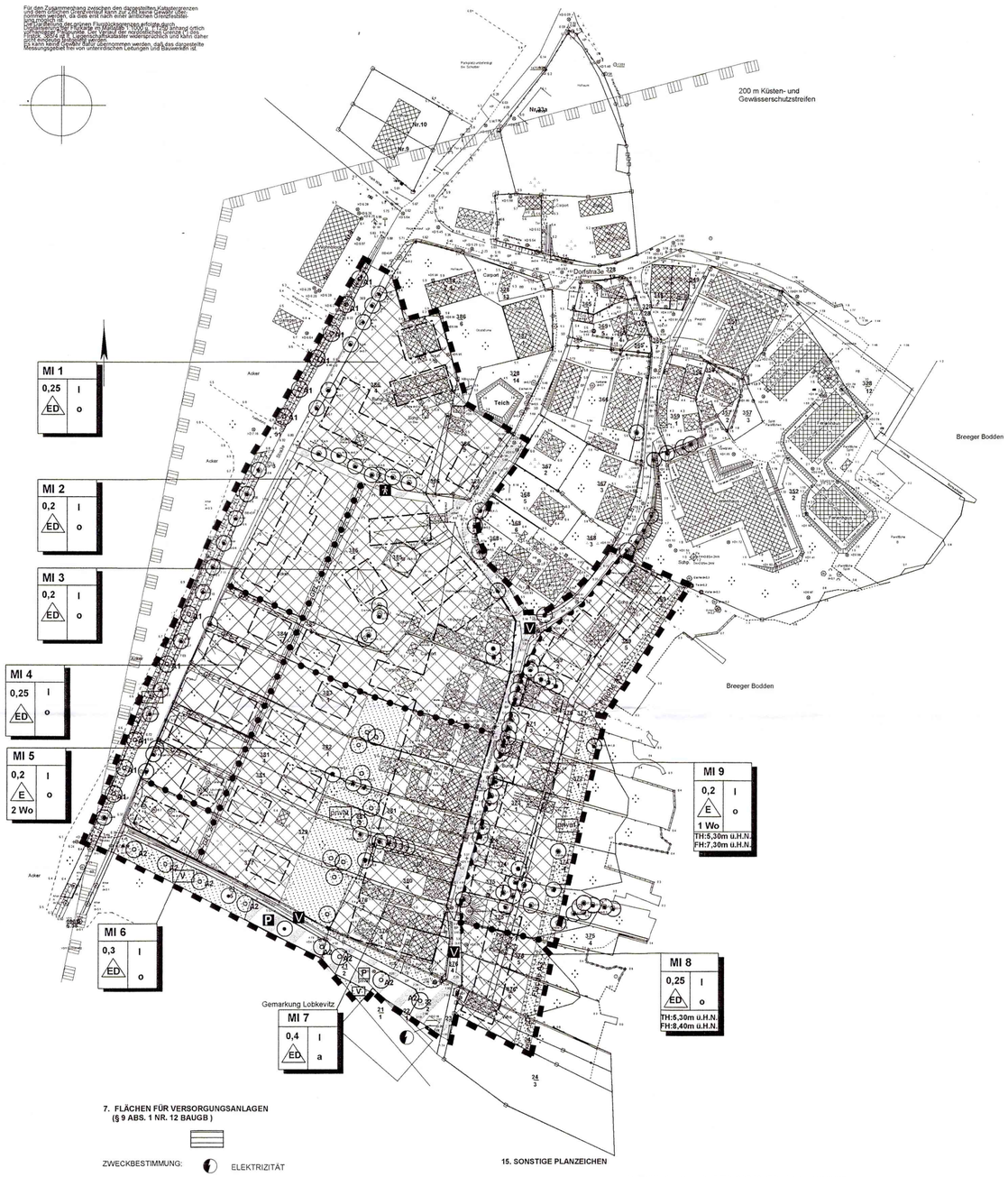
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Darüber hinaus können auf Grund der Planung keine Ansprüche gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern geltend gemacht werden, nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

III.7) Bodentragfähigkeit

Es wird empfohlen, für geplante Bauvorhaben vor der Durchführung Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Für den Zutreffenbereich zwischen den digitalisierten Katastergrenzen und den Grenzen der Bebauungsplanes sind die Katastergrenzen nicht zu nehmen sein, da diese erst nach exakt amtlichen Grenzfestsetzungen feststehen.
Die Lage der in den einzelnen Flurstücksgrenzen enthalte durch Katastervermessung noch nicht eingemessenen Leitungen ist anhand örtlich vorhandener Anzeichen (Kabelverläufe, Hausanschlüsse, Schachtdeckel usw. prüfen. Sollte eine Leitung nicht vorhanden sein, so ist der Kataster widersprüchlich und kann daher zu keinen Ansprüchen führen.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das digitalisierte Messungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.



LEGENDE gemäß PlanzV

Kursiv und fett gedruckte Angaben beziehen sich auf die 1.Änderung des Bebauungsplanes

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02	MI	MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)
01.05.01	2 Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN / FERIENWOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00	0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
	a	ABWEICHENDE BAUWEISE
03.01.01	E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.01.04	ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
03.04.00		BAULINIE
03.05.00		BAUGRENZE

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

06.01.00		STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
06.02.00		
06.03.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

06.03.03	V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
06.03.03	FUSSGÄNGERBEREICH	
06.03.03	P privat	PARKPLATZ, PRIVAT
	P	PARKPLATZ, ÖFFENTLICH

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

06.04.00 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00

ZWECKBESTIMMUNG: V VERKEHRSGRÜN; privat PRIVATE GÄRTEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.01.00

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN — ERHALTUNG

BÄUME

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr 21 BAUGB) hier: GFL 1 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER ANWOHNER ***IN DER ZWEITEN BEBAUUNGSREIHE*** ***hier: GFL 2 LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER***
15.13.00	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

LEGENDE sonstiger Festsetzungen

FIRSTAUSRICHTUNG (Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2006. Bekanntgemacht durch Aushang vom 07.02.2006 bis 24.02.2006.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 (1) BauGB bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hochzeitsberg" beteiligt worden, sie ist von der Aufstellung informiert worden.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei Schreiben vom 02.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zur 1. Änderung aufgefordert worden.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2006 den Entwurf der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 27.02.2006 bis zum 31.03.2006 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr,
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr

durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.02.2006 bis zum 10.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der von der 1. Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 25.5.05 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen den 25.5.05 i.V. Vermessungsbüro B-Plan

8) Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 28.6.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

9) Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

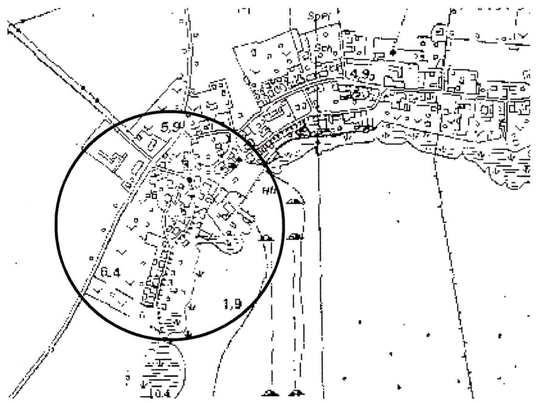
Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

10) Die Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... ., als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 5.10.2006 bis zum 20.10.2006 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist am 20.10.2006 in Kraft getreten.

Breege, den 27.9.06 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hochzeitsberg".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.9.06 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hochzeitsberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



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

Gemeinde Breege / Rügen
1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 9 "Hochzeitsberg"

Satzung

Fassung vom 21.03.2006 Maßstab 1: 1000