

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Badeweg Juliusruh" der Gemeinde Breege



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art und Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 und 11 BauNVO
 - SO 1 FERIE** Sondergebiet (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.1)
 - SO 2** Sonstige Sondergebiete (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 und 11 BauNVO
 - z. B. 0,25 Grundflächenzahl
 - z. B. II Geschossflächenzahl
 - z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z. B. (FH) max. 5,50 m maximale Firsthöhe
 - z. B. (TH) 2,4 - 3,5 m Traufhöhebereich
- Bauweise, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstlichtungen
- Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Streifenverkehrsfläche - Bestand
 - Streifenbauweise
 - Ein- und Ausfahrten
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
§ 9 BauGB
 - ELT-Leitung NAVY-J185
 - unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Garagen im SO 1 sind unzulässig
- Sonstige Planzeichen**
§ 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Art der baulichen Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugeländen oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Flurstücknummer
 - Höhenknoten; Bezug: Höhe über HN in m
 - Flurstücksgrenze
 - Geländeböschung
 - Kanaldeckhöhe in Metern vom Revisionsschacht Abwasser
 - Kanaldeckhöhe in Metern vom Abwasser-Schacht
 - In Bestand befindliche Gebäude
 - zukünftig fortfallende Gebäude
- Flurstücke**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 96 teilweise, 97 teilweise, 98 bis 103, 107/5 und 107/18 bis 107/35 in der Flur 5, Gemarkung Pressenke.
- Planungsgrundlagen**
Planungsgrundlage ist ein digitalisierter Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung vom 12.09.2005 vom Vermessungsbüro Krawatschke, Meißner, Schreinemann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königsstrasse 11, 18528 Bergen auf Rügen.
- Präambel**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBo M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GS M-V. GL Nr. 2130-9), ist nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Breege vom ... dieser Bebauungsplan und seine Begründung vom ... als Satzung erlassen worden und am ... in Kraft getreten.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- ### Textliche Festsetzungen
- § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 BauNVO
- Art und Nutzung**
§ 9 (1) BauGB; § 10 und 11 BauNVO
 - Sondergebiet SO 1 Ferien, das der Erholung dient
Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind gemäss § 10 Abs. 4 BauNVO nur Ferienhäuser zulässig.
 - Sonstiges Sondergebiet SO 2, das dem Fremdenverkehr dient
Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind gemäss § 11 Abs. 2 BauNVO nur Hotels, Pensionen, Läden sowie Betriebswohnungen zulässig.
 - Höhe der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO
 - Definieren der Höhe
Die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude dürfen 5,50 m im SO 1-Gebiet und 12,00 m im SO 2-Gebiet ausgehend vom mittleren Maß der nächstliegenden Höhenpunkte nicht überschritten werden. Gleichbedeutend verhält es sich mit den festgesetzten Traufhöhen. Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen sind jeweils die im Plan eingemessenen HN-Höhenpunkte, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrössert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zu den eingemessenen nächstliegenden HN-Höhenpunkten.
Das maßgebliche mittlere Höhenmaß als Bezugspunkt Oberkante Gelände (OK G) wird im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsstellungsverfahren nach § 62 Landesbauordnung M-V, im Amtlichen Lageplan, vom Vermesser erstellt, festgesetzt.
 - Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und busserer Dachtrauf. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.
 - Im SO 1-Gebiet ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig.
 - Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 19, 22 und 23 BauNVO
 - Für das SO 1- und SO 2-Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.
 - Maximale überbaubare Grundfläche
Innerhalb des SO 1- und SO 2-Gebietes dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Im SO 1 sind Flächen zwischen landsittigem Dünenfuß und der 20-m-Abstandslinie als Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft, speziell einer möglichen Erweiterung der Düne als Hochwasserschutzanlage freizuhalten.
Im SO 2 sind jegliche bauliche Anlagen zwischen dem landsittigen Dünenfuß und der 20-m-Abstandslinie außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
 - Innerhalb der Flächen im 17 m - Waldabstand, gemessen ab Waldgrenze (Trauf), ist ein Ersatzneubau in den dargestellten Baugrenzen von zukünftig fortfallenden Gebäuden zulässig. Die Verriegelung von Zufahrten im SO 1-Gebiet ist unzulässig.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, die privatrechtlich gesichert sind, dürfen nicht überbaut werden. Eine Verriegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB
 - Im SO 1 sind je Grundstück 1 unversiegelter Stellplatz und 1 Carport bis max. 15 m² Grundfläche nur außerhalb des 17 m Waldabstandes oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Im SO 1 sind je Grundstück ein Nebengebäude von max. 6 m² nur außerhalb des Waldabstandes oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Innerhalb des SO 2 sind Garagen im Kellergeschoss zulässig.
 - Im SO 2 wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch die Nutzung geregelt. Die Stellplätze im SO 2 sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breege nachzuweisen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen GFZ gehen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Grundstücke erschlossen werden.
 - Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG
 - Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpfanzpflicht, d.h., es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 10/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsangebot zu sichern. Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig.
 - Auf allen außerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen privaten Grundflächen sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abnahme und Abgang von Bäumen besteht Nachpfanzpflicht, d.h., es sind standortgerechte Einzelbäume in erforderlicher Pflanzqualität mit Stammumfang 10/18 zu pflanzen und über 3 Jahre eine Anwachspflege, durch Bewässerungsangebot zu sichern.
 - Zugänge von Privatgrundstücken auf den Dünenbereich sind unzulässig.
 - Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bodenverdichtungen, Bodenauflage und abtrag sowie Abgrabungen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- § 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V
- Innerhalb des SO 1-Gebietes sind nur flachgeneigte Sattel-, Waln- und Zeltdächer zulässig.
Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 28°.
 - Innerhalb des SO 2-Gebietes sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° - 45° und Mansarddächer mit maximal 70° zulässig.
Nurdachhäuser sind unzulässig.
 - Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6010, 6029, 7016 und 9021 zulässig.
Zusätzlich sind im SO 1-Gebiet Dachneigungen zulässig.
 - Für die Fassadengestaltung sind Minerale in mineralischen Farben und Putze im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1018, 1021, 5002, 5010, 5012, 6002 und 6018 zulässig.
 - Warenautomaten
Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im SO 2-Gebiet zulässig.
 - Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine max. Werbeflächenfläche für das SO 1-Gebiet von 0,50 m² und für das SO 2-Gebiet von 2,00 m² besitzen.
 - Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen mit Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

Hinweise

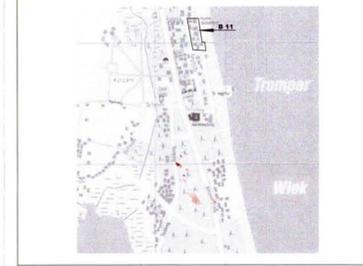
- Es gilt die Bauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenerklärung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.
- Der Umweltbericht mit Sachverhalt zum Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil der Begründung.
- Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige unter 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 hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
- Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugeliet wiederzuverwenden (§ 20 BauGB).
- Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen liegen vom Vermessungsbüro vor, welches die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lageunauflagen können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regelmassnahmen geltend gemacht werden.
- Eingemessene HN-Höhenknoten liegen vom Vermessungsbüro flächendeckend den vorhandenen und geplanten Bereichen baulicher Anlagen vor. Diese Festsetzung ist nicht bindend, weil keine Geländeausgleichungen vorgenommen werden.
- Eingemessene HN-Höhenknoten liegen vom Vermessungsbüro flächendeckend den vorhandenen und geplanten Bereichen baulicher Anlagen vor. Diese Festsetzung ist nicht bindend, weil keine Geländeausgleichungen vorgenommen werden.
- Die Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Für das SO 1 ist die Kompensationsmaßnahme aber auch innerhalb des Plangebietes möglich.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2006. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Breege vom ... erfolgt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäss § 17 LPFG M-V über die Ablicht. einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom ... wurde die Übernahmestellung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die förmliche Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erläuterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 3.5.2006 durchgeführt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... frühzeitig nach § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Ausserung auch über den Umfang der Umweltauflage informiert.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die von der Planung beauftragten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gestellt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und den Öffentlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der Begründung vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:
- montags, mittwochs und donnerstags 07.30 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 Auslegungzeit von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsfest bekannt gemacht worden.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ... mitgeteilt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
H. Krawatschke
Off. bestellter Vermessungsingenieur
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Der Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und den Öffentlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gestellt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und den Öffentlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit aufgestellt.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister
- Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann abgehoben werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... als Bekannmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsfest bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 u. 215 BauGB sowie § 91V M-V) und weitere auf Fälligkeit und Erdschön von Entschädigungsansprüchen (§§ 30 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ... in Kraft getreten.
Breege, den 21.6.2007
B. Kuntze
Bürgermeister

GEMEINDE BREEGE

Übersichtsplan



SATZUNG
Stand vom: 07.03.2007

Bebauungsplan Nr. 11 "Badeweg Juliusruh" der Gemeinde Breege

Planung: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing.(FH) Jörg Nalenz
Stadt- und Landschaftsplanung Architektur und Statik
Energiebauschichtplanung an Gebäuden Visualisierung
Dammackweg 107 • 18437 Stralsund • Fax: 03831/494588 • Fax: 482350 • Mobil-Phone: 0170/2123100