

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO bleiben unzulässig. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Traufhöhe: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sowie Gauben bleiben bei der Ermittlung der Traufhöhe unberücksichtigt.

b) Firsthöhe: Die Firsthöhe gibt den oberen Abschluss der Dachhaut an. Die zugelassene Firsthöhe darf mit technischen Anlagen (Schornsteinen, Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A1 Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von 12 Einzelbäumen, davon 8 Stück auf Flurstück Flst. 50/7, Gem. Breege, Fl. 3 sowie 4 Stück auf Flurstück 51, Gem. Breege, Flur 3 wie folgt:

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm, als Obstbäume Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 4 Vegetationsperioden. Abgestorbene Bäume sind während dieser Zeit durch Neupflanzungen zu ersetzen.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

I.3.2) Maßnahmen für den Artenschutz

CEF-Maßnahme E 1 Anbringen von drei Fledermausquartieren in den umliegenden Gehölzen nach folgenden Kriterien:

- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus), südliche bis südwestliche Exposition,
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch
 - die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und
 - durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum)
- Funktionalität muss vor Entnahme der Gehölze gegeben sein

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 27 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

III) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

III.2) Externe Kompensationsmaßnahme

Das in der Eingriffs-/Ausgleichbilanz ermittelte Kompensationsdefizit von 2.301 Kompensationsflächenpunkten wird im Rahmen einer externen Maßnahme durch Beteiligung an einem Ökotoonto ausgeglichen. Und zwar durch Beteiligung am Ökotoonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“. Vor Satzungsbeschluss ist der Gemeinde ein Beleg über die Reservierung der jeweils erforderlichen Ökopunkte vorzulegen.

III.3) Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 und/oder § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Vermeidungsmaßnahmen:

V 1: Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baufeldfreimachung inklusive der Entnahme der Gehölze betreut und das Baufeld im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen bzw. Brutstätten in den betroffenen Gehölzen oder im Ackerland werden die Arbeiten zur Baufeldfreimachung eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der UNB über das weitere Vorgehen ab.

V 2: Einschränkung der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des B-Plans. Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen. Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie einer Wellenlänge um 500 nm, niedriger G-Index.

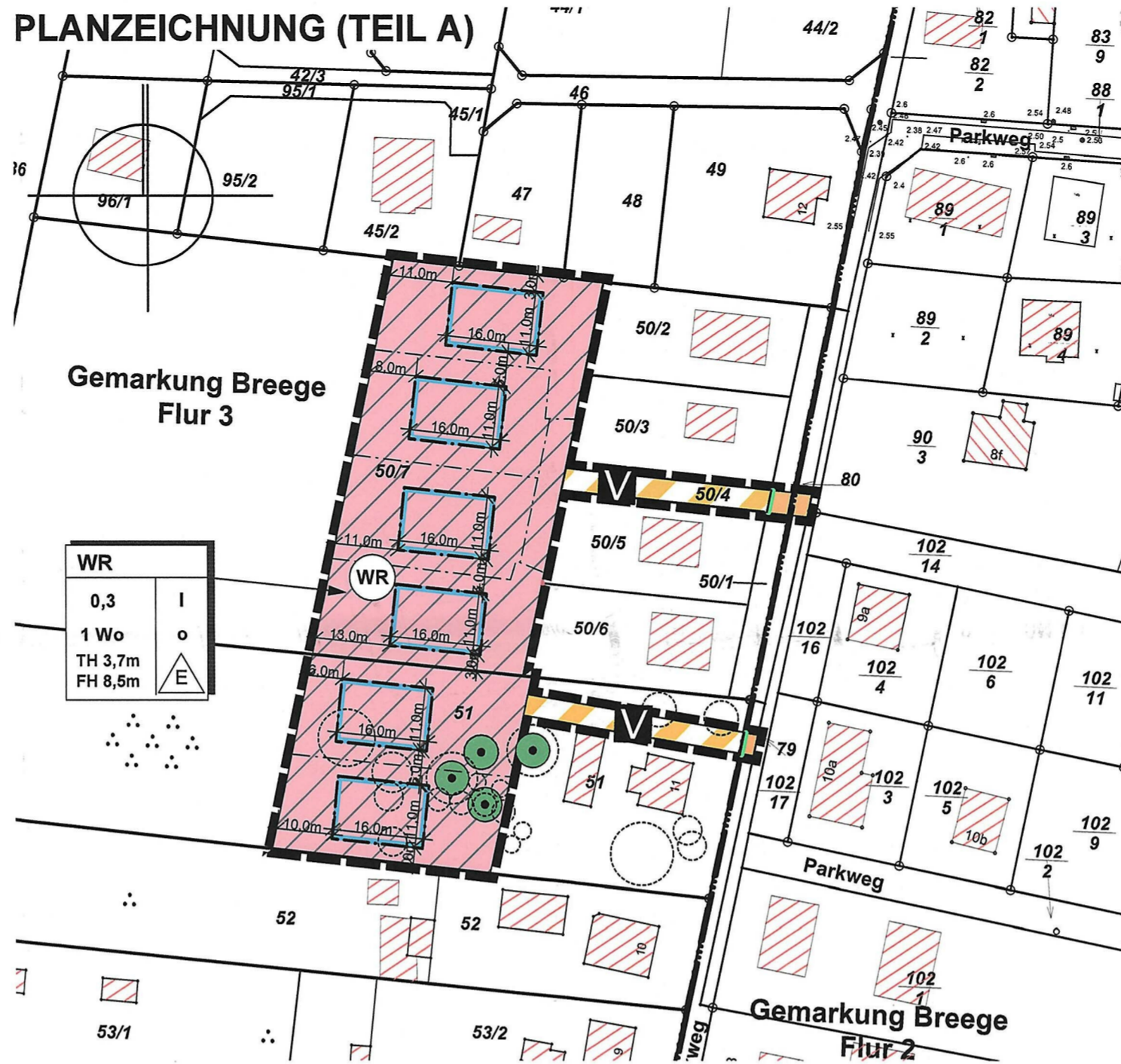
V 3: Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 30. September und dem 01. März und in Abstimmung mit einer fachlich versierten ÖBB erfolgen. Weiterhin müssen die Bauarbeiten nach der Baufeldfreimachung begonnen und ohne größere Unterbrechungen fortgeführt werden.

Die Arbeiten sind frühzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens fünf Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

III.4) Vogelschlag

Es wird auf das erhöhte Tötungsrisiko für Vögel durch Fensterkollisionen hingewiesen. Weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag sind erhältlich z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 15.10.2020 bis 4.11.2020 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 2.11.2022 bis 20.11.2022 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 15.10.2020 bis 4.11.2020 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2020 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 8.9.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am 8.9.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und einem Artenschutzfachbeitrag in der Anlage sowie einer umweltrelevanten Stellungnahme haben in der Zeit vom 21.10.2021 bis 23.11.2021 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 5.10.2021 bis 22.10.2021 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 9.3.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 9.3.2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und eine Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, weil durch die Änderungen Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
10. Die betroffene Öffentlichkeit und die betroffene Behörde wurden mit Schreiben vom 15.3.2022 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt.
11. Die Gemeindevertretung hat die erneut vorgebrachten Hinweise und Anregungen am 15.6.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 15.6.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.6.2022 gebilligt.
13. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 15.6.2022 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
14. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
15. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 04.08.2022 bis 18.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.08.2022 in Kraft getreten.

Breege, den 1.8.2022

A. Vetterick
Der Bürgermeister

Breege, den 25.7.2022

Unterschrift/Siegel Vermesser

Breege, den 1.8.2022

A. Vetterick
Der Bürgermeister

Breege, den 22.08.2022

A. Vetterick
Der Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.6.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 1 - 11 BauNVO)
 - 01.01.02 Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - 01.05.00 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); hier: max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 02.08.00 z.B.: TH 3,7 m max. Traufhöhe in Metern über Höhe Verkehrsfläche Planz.06.01.00 in der Mitte der Zufahrt zu Planz.06.03.00
 - z.B.: FH 8,5 m max. Firsthöhe in Metern über Höhe Verkehrsfläche Planz.06.01.00 in der Mitte der Zufahrt zu Planz.06.03.00
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 03.01.00 offene Bauweise
 - 03.01.01 nur Einzelhäuser zulässig
 - 03.05.00 Baugrenze
6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 06.01.00 Straßenverkehrsflächen (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
 - 06.02.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich (privat)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 - Geplante Flurstücksgrenze
17. NACHRICHTLICH
 - Baumstandorte



Übersichtskarte ohne Maßstab, Quelle Übersichtskarte: www.umweltkarten.mv-regierung.de

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Breege Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest"

Satzung

Fassung vom 17.06.2019, Stand 24.05.2022

Maßstab 1:1000