

# Textliche Festsetzungen

Änderungen in Kursiv, Streichungen als solche sichtbar

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem Baugebiet WA-Gebiet sind gemäß § 4 BauNVO nur Einrichtungen zum Wohnen, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

### II. Maß der baulichen Nutzung gem. § 19(4) BauNVO

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 um bis zu 50% überschritten werden.

### III. Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In dem Baugebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 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) Nr. 4 BauGB

1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind in der vorderen Grundstückshälfte von der Planstraße A gesehen anzuordnen.

2) 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

1) Mindestens 80% der Grundstücksfreifläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. 30% der Grünflächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste „Grünflächen“ zu bepflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Hierzu ist je 1 qm bepflanzender Fläche ein Strauch und je angefangene 100 qm Grünfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

2) ---

3) ---

### VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1) Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Stellplatz dienen, zu begrünen. Befestigte Arbeits- und Lagerflächen sind hier nicht zulässig gem. § 86 LBauO M-V. 2) Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit offentliegendem Pflaster zu befestigen. Die anfallenden Niederschläge dieser Flächen sind kontrolliert abzuleiten. Niederschläge befestigter Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

3) ---

4) Die im Stellplatzbereich gepflanzten Bäume sind durch besondere Maßnahmen wie z.B. Baumschutzbügel von Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

5) Überbauungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume (Krone + 1,5m) sind unzulässig.

### VII. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1) Auf den in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahme dargestellten Standorten für flächige Gehölzpflanzungen (Hecken) sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Bäume mindestens der Qualität und Größenbindung Heister 3x verpflanzt und 60-100cm hoch einer BdB anerkannten Baumschule zu verwenden.

2) Die in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahmen dargestellten Bäume sind anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Qualität und Größenbindung: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm von einer BdB anerkannten Baumschule.

3) Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorte der neu anzupflanzenden Bäume können bis zu 4m 5m verändert werden.

### VIII. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im B-Plan Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sind von dem Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In jeder Bauphase besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen (DIN 218920 z.B. Bauzaun) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

### IX. Festsetzungen zur Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

1) Das Höhenausgangsmaß sind die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenpunkte, bezogen auf das Höhenmaß nach HN.

2) Die Firsthöhen dürfen die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen vom Höhenausgangsmaß nicht überschreiten. Ausnahmen sind Schornsteine.

3) Unterkellerungen unter den Gebäuden sind zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in diesem Fall +0,80m über Höhenausgangsmaß nicht übersteigen.

### X. Festsetzungen zur örtlichen Gestaltung gem. § 86 LBauO M-V

1) Für Hauptanlagen es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40°-50° zulässig. Flachdächer sind nur bei Nebenbauten zulässig. Ein Dachgeschossausbau ist zulässig.

2) Die Drempehhöhe bei Sattel- und Krüppelwalmdächern von 40°-50° darf 0,70m nicht überschreiten.

3) Garagendächer sind als Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung analog dem Hauptdach bzw. als Flachdächer auszuführen. Soweit überdachte Stellplätze mit Flachdächern errichtet werden, sind diese extern zu begrünen.

4) Oberhalb der Kehlbalckenlage des ausgebauten Dachgeschosses und im Spitzboden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss an der Gaubenunterkante mindestens 1,00m betragen.

5) Der Mindestabstand von der Gaubeneindeckung bis zum seitlichen Dachrand bzw. -Ortsgang muss mindestens 1,00m betragen, gemessen an der Gaubenunterkante. Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

6) Dachüberstände dürfen nicht größer als 70cm über Hauswände und Balkonaußenkanten hinausragen. Der Einbau von Solarzellen ist nur in Hartdächern zulässig. Sie sind dem Farbton der Dachhaut anzupassen. Die Schornsteinköpfe sind aus dem oberen Drittel des Daches zu führen.

7) Die Dächer von Hauptanlagen sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen zeigerlot, anthrazit und schiefelgrau einzudecken. Zulässig sind die Verwendung von Ton- und Zementziegeln. Bei Flachdächern ist ein beschichtetes Bitumendach zulässig. Als Dacheindeckung sind für diese Dächer zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten, Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

8) Ein weißgestrichenes Kalksandsteinmauerwerk, ein weißes Klinker- oder Putzputz als Glatt- oder Schlammputz in den Farbtönen RAL 9001-9002-9003-1010 sind zulässig. Reliefbildungen um Putz die bis 0,10m aufragen, sind zur Hervorhebung von konstruktiven oder funktionellen Bauelementen wie Gockel, Traufgesimse, Giebelbänke, Giebel, Fenster, Türen zulässig. Zierputze sind generell nicht zulässig.

9) Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20qm sind mit Gehölzen der Pflanzliste Kletterpflanzen flächig zu begrünen.

10) Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, pergolen o.ä.) und geeigneten Gehläng- und/oder Kletterpflanzen der Pflanzliste Kletterpflanzen abzuschirmen.

11) PKW-Stellplätze sind mit Betonrasensteinen zu befestigen und in die Begrünung mit einzubeziehen. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

12) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind unzulässig. Abweichend hiervon dürfen je Anwesen maximal zwei Hinweischilder für freie Zimmer an oder in unmittelbarer Nähe der Grundstücksbegrenzung angebracht werden.

13) Brennstoff, Lagerbehälter außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.

14) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind - als Hecke bis zu einer Höhe von 1,20m aus standortgerechten Gehölzen ausgenommen im Bereich der Sichtrieche von Straßeneinmündungen zulässig. Grundstückseitig sind hinter den Hecken diese nicht überragende Maschendrahtzäune zulässig. - als Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder - als Zaun aus vertikalen Holzlatzen oder filigranen Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (keine Jägerzäune).

15) Abgrenzungen von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind als freiwachsende naturnahe Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste Grünflächen anzulegen. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden.

16) Stacheldraht ist unzulässig.

17) Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter X.1 bis X.16 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 500.000,- EUR geahndet werden kann.

## XI) Tabelle Pflanzliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze

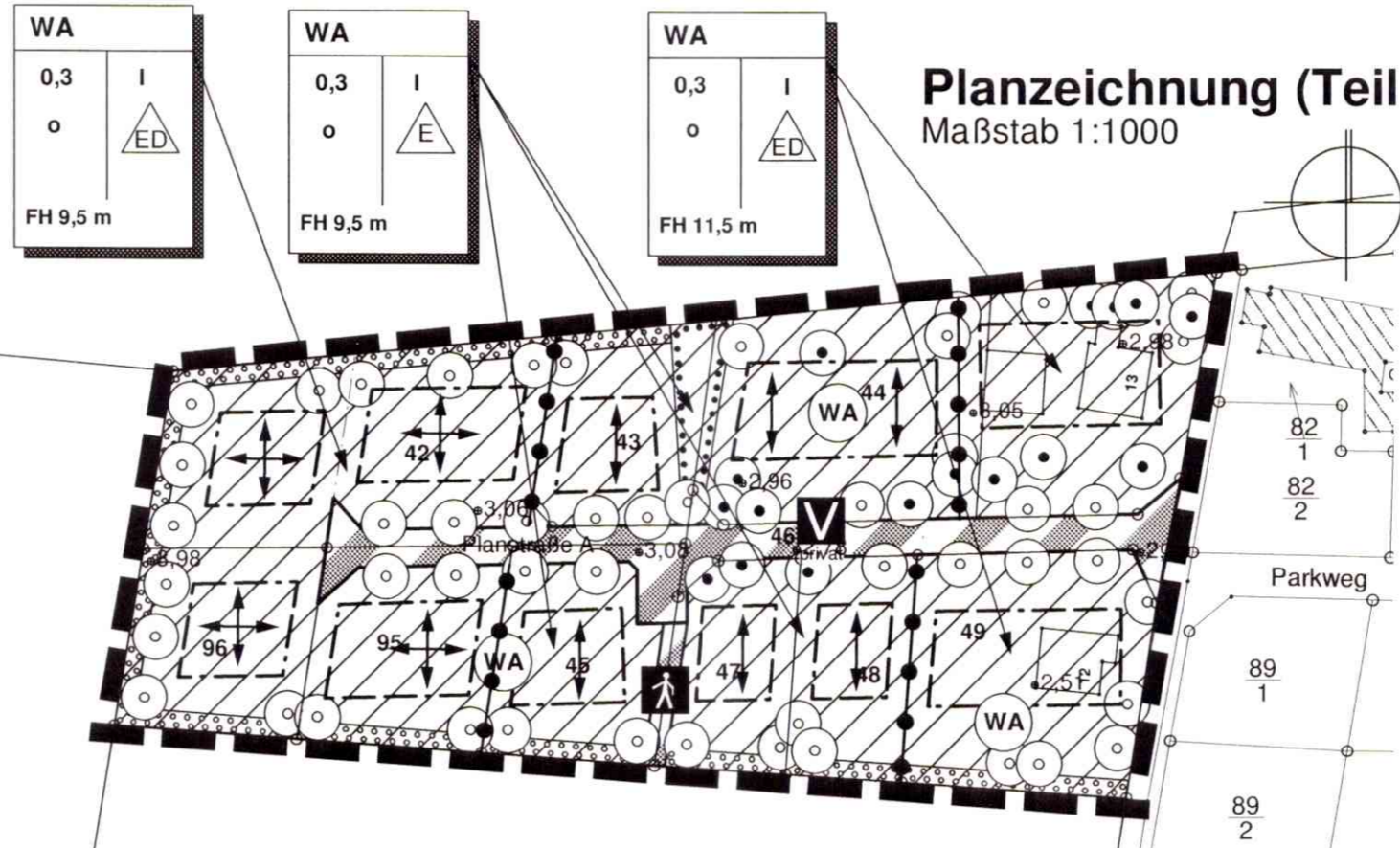
Deutscher Name	Botanischer Name	Grünflächen	Kletterpflanze	Deutscher Name	Botanischer Name	Grünflächen	Kletterpflanze
Feld-Ahorn	Acer campestre	x		Wilder Wein	Parthenocissus		x
Feuer-Ahorn	Acer ginnala	x		Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	x	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	x		Schling-Knöterich	Polygonum aubertu		x
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		x	Kirsche	Prunus	x	
Schwar-Erle	Alnus glutinosa	x		pflaume	Prunus	x	
grau-Erle	Alnus incana	x		Vogel Kirsche	Prunus avium	x	
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarcks	x		Steinweichsel	Prunus mahaleb	x	
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	x		Traubenkirsche	Prunus padus	x	
Sand-Birke	Betula pendula	x		Schlehe	Prunus spinosa	x	
Hainbuche	Carpinus betulus	x		Birne	Pyrus	x	
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	x		Trauben-Eiche	Quercus petraea	x	
Waldröbe	Clematis		x	Stiel-Eiche	Quercus robur	x	
Gewöhnliche Waldröbe	Clematis vitalba		x	Gemeiner Faulbaum	Rhamnus frangula	x	
Kornelkirsche	Cornus mas	x		Johannisbeere	Ribes	x	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	x		Rose	Rosa		x
Haselnuss	Corylus avellana	x		Brombeere	Rubus		x
Zweigfrügender Weißdorn	Crataegus laevigata	x		Weiden	Salix		x
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monegyna	x		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	
Besenginster	Cytisus scoparius	x		Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	x	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	x		Vogelbeere	Sorbus aucuparia	x	
Rot-Buche	Fagus sylvatica	x		Schneebeere	Symphoricarpos	x	
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	x		Flieder	Syrnga vulgaris	x	
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix		x	Winter-Linde	Tilia cordata	x	
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	x		Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	x	
Stechpalme	Ilex aquifolium	x		Flatter-Ulme	Ulmus laevis	x	
Waldnuss	Juglans regia	x		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	x	
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	x		Wasser Schneeball	Viburnum cplus	x	
Geißblatt	Lonicera		x	Blauregen	Wistena floribunda		x
Gewöhnl. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x					
Apfel	Malus	x					

## XII) Nachrichtliche Hinweise

1) Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden Fundregion, in der bei Erarbeiten mit der Entdeckung von Bodenfunden zu rechnen ist. Wenn während der Erarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines befugten Sachkundigen der Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Bauarbeiter vor Ort sind über diese Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes entsprechend zu informieren.

Der Beginn der Erarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse nachzuweisen..

III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr: Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,55 m HN festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.



## Planzeichenerklärung gem Anlage zur Planz 9 0

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

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

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

0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5 m	Firsthöhe über Höhenausgangsmaß (vgl. TF IX)

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

o	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
privat	hier: - Verkehrsberuhigter Bereich (privat)
	- Fußgängerbereich (privat)

Strassenbegrenzungslinie

### 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 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Anpflanzen von naturnahen, freiwachsenden Hecken
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Hecke - zu erhalten

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Firstrichtung
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Festsetzungen der Höhenlage (Höhenausgangsmaß, § 9(2) BauGB), hier: OK Gelände, hier z.B. 3,05m HN

# Verfahrensvermerke

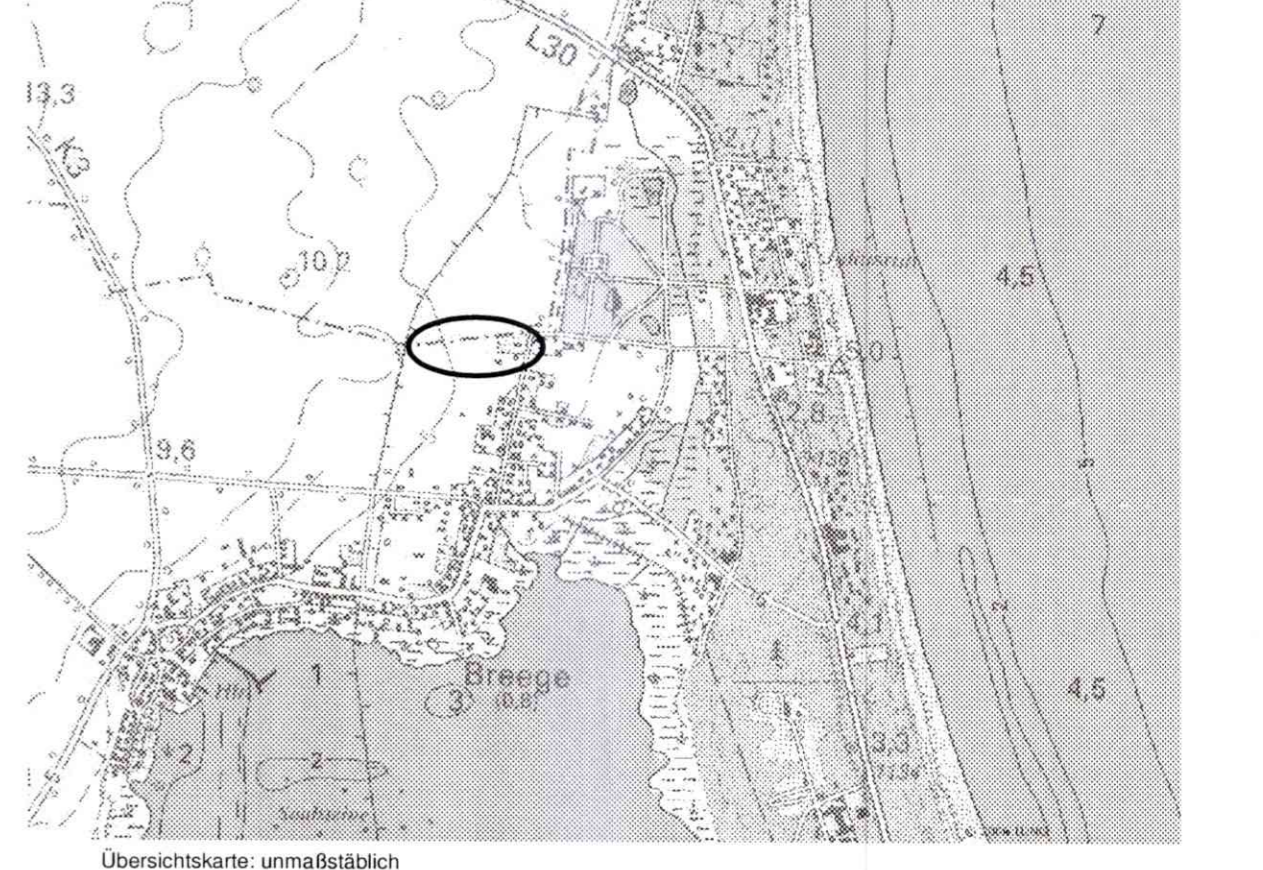
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.06.2010.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist durch Aushang vom 1.7. bis 22.7.2010 darüber informiert worden, dass die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 15.06.2010 durchgeführt.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 28.6.2010 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 15.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 19.7. bis zum 20.8.2010 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 jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 1.7. bis zum 22.7.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster Breege Bergen, den 2.3.2011
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 26.10.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Breege, den 2.3.2011 Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.  
Breege, den 26.3.2011 Bürgermeister

# Satzung der Gemeinde Breege

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Wohngebiet am Parkweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1994 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Wohngebiet am Parkweg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung erlassen.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76153 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

# Gemeinde Breege 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Wohngebiet am Parkweg"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung

## - Satzungsfassung -