

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.5.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.5.2012 bis 13.6.2012 erfolgt.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 6.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

Breege, den 18.12.12 Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

- 01.01.02 WA Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
01.01.02 MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
01.05.00 2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohneinheiten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 z.B. FH 8,5 m max. Firsthöhe in Metern über festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 03.01.00 Offene Bauweise
03.01.03 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
03.05.00 Baugrenze

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

- 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
06.04.00 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 09.01.00 Grünflächen (öffentlich), hier: Parkanlage
hier: Spielplatz

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.02.00 Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.08.00 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, vgl. Textliche Festsetzung I.4.2 (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
15.03.00 Flächen für Nebenanlagen, hier: Gemeinschaftsstellplätze oder Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
15.05.00 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
15.11.00 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5) hier: Festsetzung I.1.2)
15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14.00 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Geplante Flurstücksgrenze

SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)
MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)
I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe
I.1.3) Maßgebliche Grundstücksfläche (§21a (2) BauNVO)
I.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
I.4) Grünordnungsmaßnahmen
I.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

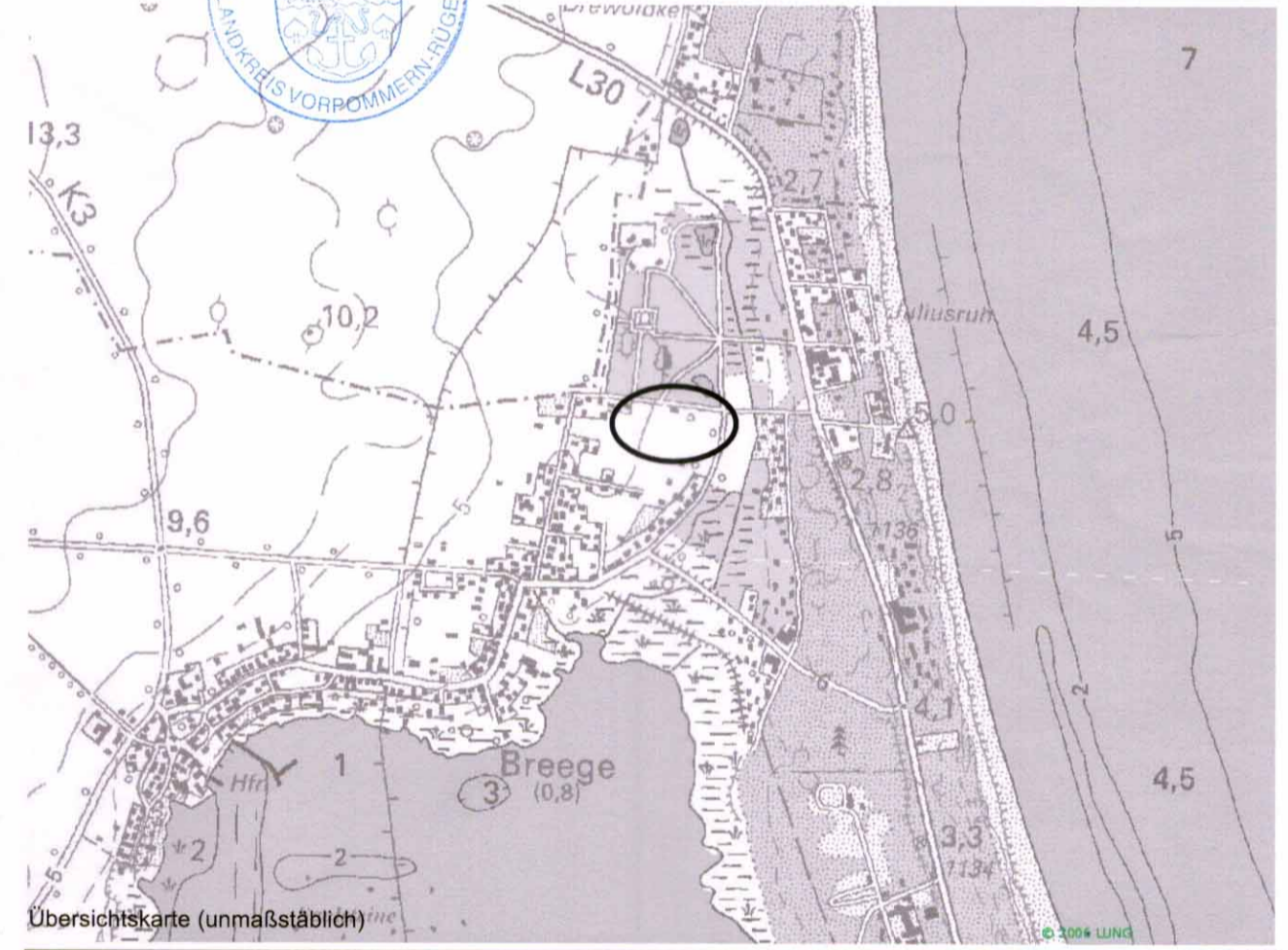
I.4.2) Schutzstreifen Park (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 20 BauGB)
In der mit Planzeichen 15.08 als von baulichen Anlagen freizuhalten festgesetzten Fläche sind sämtliche bauliche Anlagen (einschließlich Terrassen, Wege und Zäune) sowie die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -eindeckung
Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walmd- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.
II.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Bei Einzel- und Doppelhäusern müssen Gauben zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.
II.3) Garagen / Nebengebäude
Garagen / Nebenanlagen als Gebäude mit einer Grundfläche von über 20 qm sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.
II.4) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Okopflaster, etc.).
II.5) Ordnungswidrigkeit
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 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.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §9 (6) BauGB

III.1) Gartendenkmal „Park Juliusruh“ (§ 2 DSchG M-V)
Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar der denkmalgeschützte Park Juliusruh an, der in der Denkmalliste des früheren Landkreises Rügen unter dem Namen „Park Juliusruh“ Denkmal Nr. 349 geführt wird. Alle Maßnahmen an Baudenkmalen und in der Umgebung der Baudenkmalen bedürfen der Genehmigung nach § 7(1) bzw. (6) Denkmalschutzgesetz M-V.
III.2) Alleenchutz (§ 19 NatSchG M-V)
Im Wurzelbereich der geschützten Bäume (Traufbereich der in der Planzeichnung dargestellten Kronen zuzüglich 1,5m) sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der Bäume führen können (Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Material u.a.). Dies schließt das Verbot der Pflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäume ein.
III.3) Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)
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.
III.4) 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.
III.5) Artenschutz (§ 44 NatSchG)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teilhabensraumes der Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes bedürfen die benannten Tätigkeiten einer artenschutzrechtlichen Kontrolle durch einen fachliche qualifizierten Gutachter.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Breege
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
„Zwischen Parkweg und Dorfstraße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung
Fassung vom 16.04.2012, Stand 21.08.2012 Maßstab 1:1.000