

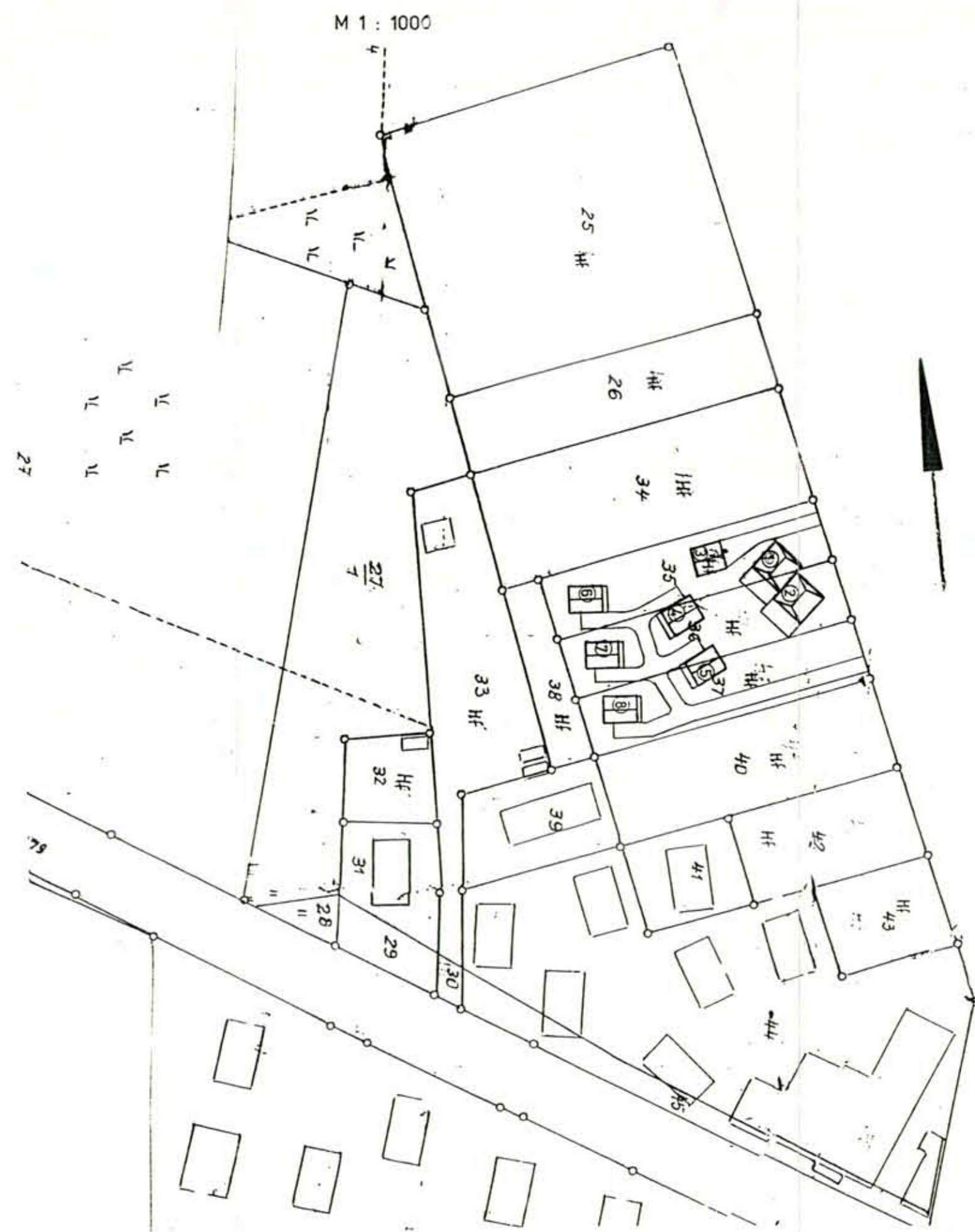
# Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 , Breege, Waldweg 15 , Flur 2 , Flurstücke 35 , 36 , 37

gesetzl. Grundlage: § 7 Baugesetzbuch/Maßnahmegesetz in der Fassung der Neubekanntmachung auf Grund Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland ( Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz ) vom 28.4.93.  
Gesetzliche Grundlage: Gesetzblatt GS , M/V GL. Nr. 2130-3  
 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26.4.94 86 ; (örtliche Bauvorschriften)

## Teil A

### Auszug aus dem Katasterplan

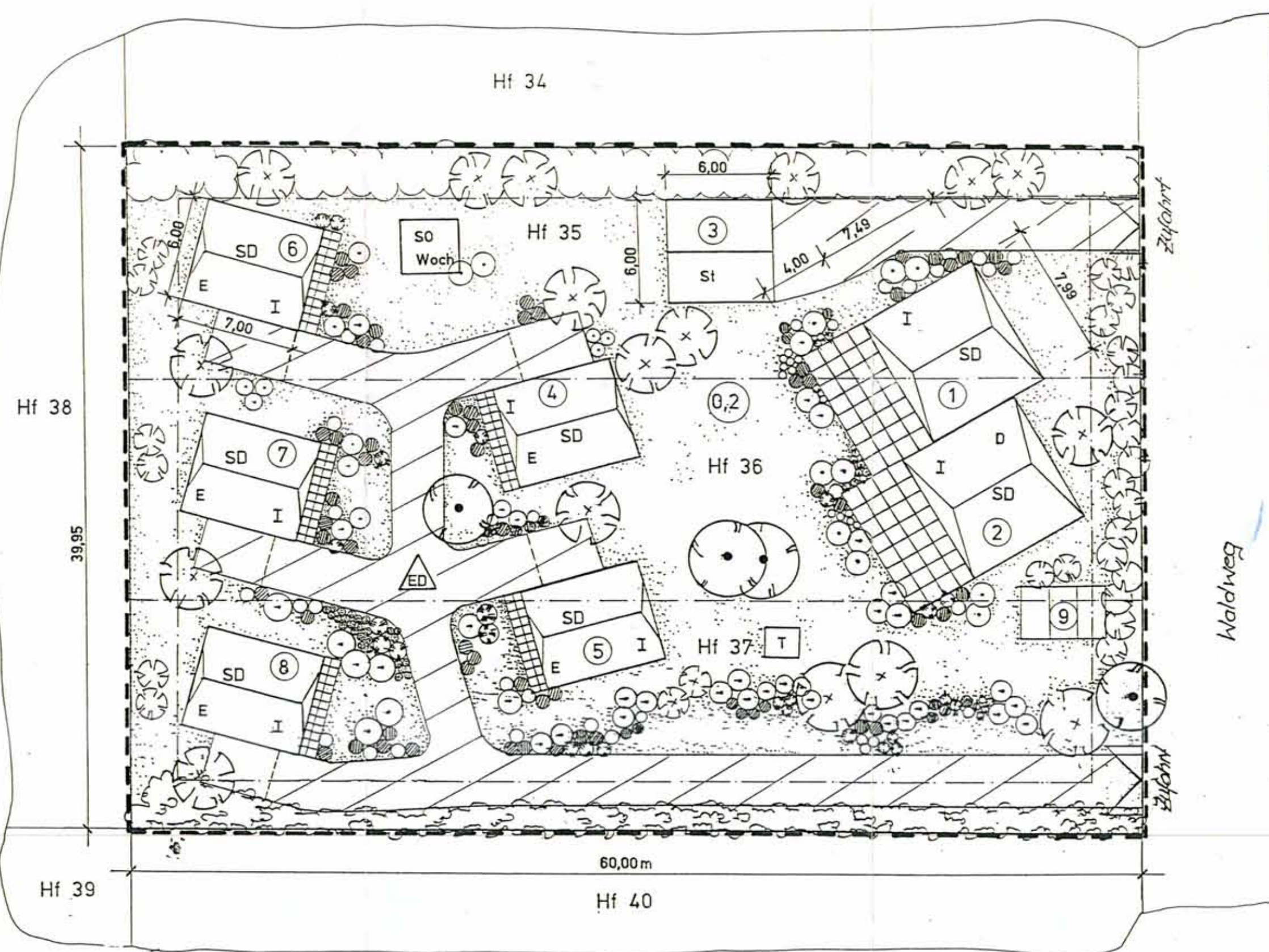
Gemarkung Breege , Flur 2 , Flurstück 35,36,37



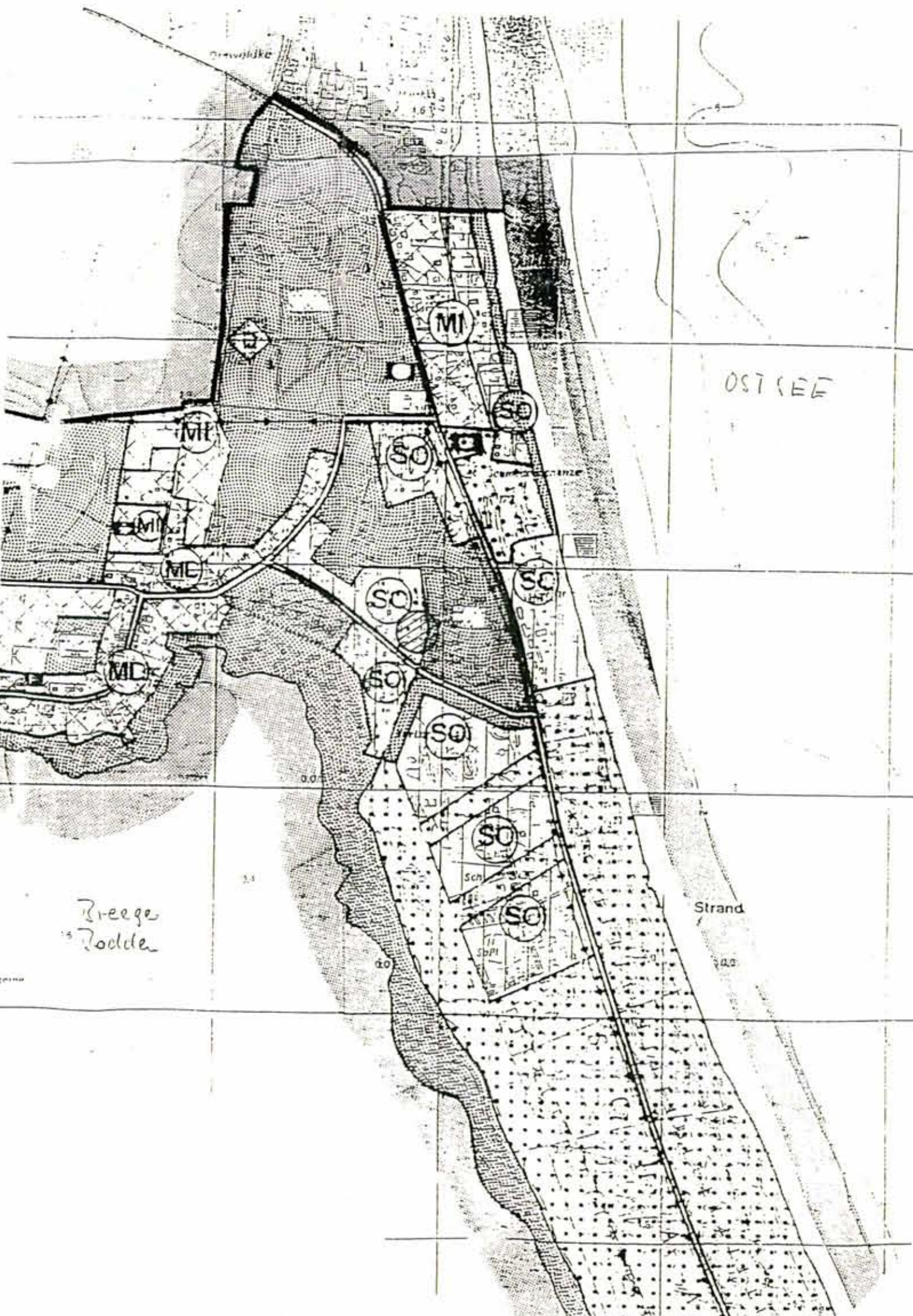
### Sollbelegung des Grundstückes Flur 2

Flurstück 35 , 36 , 37

M 1: 250



### Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege



### LEGENDE

- vorhandene Bäume
- Neupflanzung Bäume
- (Ausweisung) Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden
- Schnittarbeiten/Ausweiden

### Festsetzungen Grünordnungsplan

#### Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Grünordnungsplan (Anlage 3)

#### Festsetzungen:

- Anpflanzung einer Hecke  
Fläche ca. 100m<sup>2</sup>  
Arten: Sanddorn, Hartriegel, Schlehe, Liguster, Tamarix
- Gestaltung der Stellplätze und Zugangswege  
Fläche ca. 500m<sup>2</sup>  
Arten: verschiedene Staudengruppen und Gräser
- Wildrasen mit Bäumen und Gehölzgruppen  
Fläche: ca. 1000m<sup>2</sup>

## Festsetzungen

### Geplante Bebauung

Es werden auf dem Grundstück zwei Ferienhäuser mit ortstypischen Aussehen errichtet.  
 Die Ferienhäuser werden als eingeschossige Bauten mit einem symmetrischen Satteldach mit kurzem Waln auf den Giebelseiten ausgeführt.  
 Auf den Längsseiten werden Hochgärten angeordnet.  
 Das Dach wird in traditioneller Bauweise als Schilfdach ausgeführt.  
 Die Häuser werden in Mauerwerkbauweise, verklüftet errichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen gemäß dem Lageplan fünf kleinere eingeschossige Bungalows in traditioneller Bauweise errichtet werden.  
 Die Bungalows haben eine Traufhöhe von 2,60 m, und eine Firsthöhe von 6,55 m.

### Erschließung und Medienversorgung

Das Grundstück ist wasser- und abwasserseitig bereits erschlossen. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück bereits ein Elektroanschluss.  
 Es ist geplant diese Anschlüsse weitestgehend zu nutzen.  
 Das Abwasser wird zur Zeit über ein vorhandenes 3 Kammer Abwasserkanal von Grundstück abgeleitet.  
 Nach Information des Abwasserwerkverbandes "Wittow Süd-Ost" wird im Herbst 1994 mit dem Bau einer zentralen Abwasserleitung begonnen (vorl. Fertigstellungstermin 1999).  
 Für diesen Zeitraum ist geplant, das Abwasser über eine abfließende Sammelgrube zu entsorgen.  
 Nach Errichtung des zentralen Abwasserkanals wird das Grundstück an dieses Netz angeschlossen.  
 Das anfallende Regenwasser wird über Regenwasserkanäle wieder in den Boden geleitet.  
 Die Medienanschlüsse zu den Häusern werden generell erneuert. Die Leitungsführung erfolgt größtenteils in der Grundstücksgrenze, entsprechend dem Medienplan.  
 Die Heizung der Gebäude erfolgt über Elektroheizkörper.

### Außenanlagen Festsetzungen

- Alle Zufahrtsflächen, einschließlich der Parkflächen, werden mit Rasengittersteinen befestigt.  
 Es wird für die Zufahrt der Feuerwehr eine Durchfahrbreite von 3 m eingehalten.  
 Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Aus dem Grünordnungsplan (Anlage 3) ergeben sich folgende Festsetzungen:
- Anpflanzung einer Hecke
  - Fläche ca. 100 m<sup>2</sup> mit ortstypischen Heckenorten
  - Stellplätze und Zufahrtswege sind durch Büsche und Einfriedungen durch Gebüsche zu gestalten
  - Fläche ca. 500 m<sup>2</sup>
  - anzulegende Rasenflächen sind mit Wildrasen in Verbindung mit Blumen und Gehölzgruppen zu versehen.
  - Fläche ca. 1000 m<sup>2</sup>

### Ermittlung der Grundflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: 39,95 m x 60 m = 2397 m<sup>2</sup>

#### Hauptanlagen:

Ferienhäuser mit Terrasse (2 Stück):	7,99 m x 11,49 m = 91,80 m <sup>2</sup>
Bungalow mit Terrasse (5 Stück):	6 m x 8 m = 42,00 m <sup>2</sup>
Gesamtliche Hauptanlagen:	423,61 m <sup>2</sup>

#### Nebenanlagen:

Carport:	6 m x 6 m = 36 m <sup>2</sup>
Zuwegungen (Rasengittersteine):	134 m x 3 m = 402 m <sup>2</sup>
Summe:	438 m <sup>2</sup>

Summe Hauptanlagen + Nebenanlagen: 423 m<sup>2</sup> + 438 m<sup>2</sup> = 861 m<sup>2</sup>

zul. Grundfläche der Hauptanlagen:	2397 x 0,2 = 479,4 m <sup>2</sup>
zulässige Überschreitung 50 %:	239,7 m <sup>2</sup>
zulässige Gesamtgrundfläche:	719,1 m <sup>2</sup>
vorhandene Gesamtgrundfläche:	861 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen der anzurechnenden bebaulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) um bis zu 50 % überschritten werden. In Einzelfällen kann von der 50 % Grenze abgewichen werden, wenn durch diese Anlage keine bzw. nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben ist ( Parag. 19 Abs. 4 Satz 4 BauVO)

Die Zufahrtsflächen und die Stellplätze werden in Rasengittersteinen ausgeführt, so daß die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sehr gering sind.

GRZ Hauptanlage: 428  
 2397 = 0,178

Die GRZ wird durch die Hauptanlage nicht überschritten

GRZ gesamt: 861  
 2397 = 0,36

Kappungsgrenze: 0,8  
 Kappungsgrenze wird nicht erreicht.

### Ermittlung der Geschossflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: 2397 m<sup>2</sup>

Geschossflächen:	
Ferienhäuser:	
FG	7,49 m <sup>2</sup> x 7,99 m <sup>2</sup> = 59,84 m <sup>2</sup> je Ferienhaus
GG	7,99 m <sup>2</sup> x 4,93 m <sup>2</sup> = 39,39 m <sup>2</sup> je Ferienhaus
Bungalows:	
FG	7,00 m <sup>2</sup> x 6,00 m <sup>2</sup> = 42,00 m <sup>2</sup> je Bungalow

Daraus resultiert eine Gesamtgeschossfläche von 406 m<sup>2</sup>.

Das obere Geschöß der Bungalows bleibt unberücksichtigt, da das obere Geschöß nicht als Vollgeschöß im Sinne der Bauordnung zählt (weniger als 2/3 der Geschößfläche haben eine lichte Höhe von 2,30 m) ( § 4 BauVO).

Es ergibt sich daher eine Geschößflächenzahl von 0,17.

GRZ für Sondergebiete ist gleich 0,2.

### Zimmerzahl

Ferienhäuser:	je Geschöß 2 Zimmer
Bungalows:	je Bungalows 2 Zimmer
Gesamtanzahl:	18 Zimmer

### Hinweise:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStB M-V (GdL) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmittler 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 Bodendenkmalpflege 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbrieflich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte der Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. DStB M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verjährungen der Baumaßnahme vermieden.

## Teil B

### Verfahrensmerkmale

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in V. m. Abs. 1 BauVO beteiligt worden.

Breege, den 4.8.95...

Breege, den 4.8.95...

Breege, den 4.8.95...

Der Entwurf des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, haben in der Zeit von 28.8.94... bis 13.9.94... gemäß § 7 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB ausliegen.

Breege, den 4.8.95...

Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit von 16.8.94... bis 16.10.94... durch Aushang öffentlich bekanntgegeben worden.

Breege, den 4.8.95...

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, am 12.11.94... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Breege, den 4.8.95...

Der katastrmäßige Bestand am 7.10.94... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, werden als richtig bescheinigt.

Breege, den 4.8.95...

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.12.94... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.12.94... gebilligt.

Breege, den 4.8.95...

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfertigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.7.95... als **Habenbestimmungen und Hinweise** erteilt. **St. 05-61.006 (9)**

Breege, den 4.8.95...

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungshändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.12.94... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfertigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.7.95... bestätigt.

Breege, den 4.8.95...

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 4.8.95...

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, 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, sind am 10.12.94... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 94, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.8.95... in Kraft getreten.

Breege, den 13.9.95...

### Bauherr/Investor:

Herr Manfred Pirch, Falkenstraße 18, 16761 Hennigsdorf  
 Herr Uwe Wedemeyer, Clara-Zetkin-Straße 6, 16556 Borgsdorf

### Entwurfsverfasser/Planung:

MW & Partner Bauingenieure GmbH i. G.  
 Dipl.-Ing. Harald Menzel  
 Spandauer Allee 2 - 4  
 16761 Hennigsdorf

### Zeichenerklärung - Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	Nutzungsarten
SO Woch	Wohnendhausgebiet
0,2	Grundflächenzahl
0,2	Geschößflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
SD	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O	offene Bauweise
- - -	Baugrenze
E	Einzelhaus
D	Doppelhaus
- - - -	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Planes

### Legende Sollbebauung

1	Ferienhaus mit Terrasse	59,84m <sup>2</sup>
2	Ferienhaus mit Terrasse	59,84m <sup>2</sup>
3	Carport	36,00m <sup>2</sup>
4	Bungalow	42,00m <sup>2</sup>
5	Bungalow	42,00m <sup>2</sup>
6	Bungalow	42,00m <sup>2</sup>
7	Bungalow	42,00m <sup>2</sup>
8	Bungalow	42,00m <sup>2</sup>
9	Abwassergrube	42,00m <sup>2</sup>
10	Trinkwasserzuleitung	
11	Elektrozuleitung	
Summe		365,70m <sup>2</sup>

Halbzeug / Werkstoff		Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 , Breege		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang.	
Benennung		Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 4		Mafstab	
AZ		Mitteltung		Blanz Blanz	
1994		Datum		Messe	
Bearb.		Name		Zeichnungs-Nr.	
Konstr.		Name		MW 94. 47. 001 AZ 1	
Technol.		Name		MW & Partner	
gez.		Ers. für		Bauingenieure GmbH	
Stand.		Ers. durch		Allgemeiner Hoch-, Tief-, Stahl- und Straßenbau	