

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

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

01.01.02 **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
 02.07.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
 02.08.00 z.B. FH 9,0 m max. Firsthöhe in Metern über nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt
 5,5m HN Höhenbezugspunkt in m HN

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

03.03.00 a18 Abweichende Bauweise (siehe TF I.3)
 03.01.03 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 03.05.00 Baugrenze

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

06.03.00 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

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

09.01.00 Grünflächen (privat), hier: Wiese/Weide

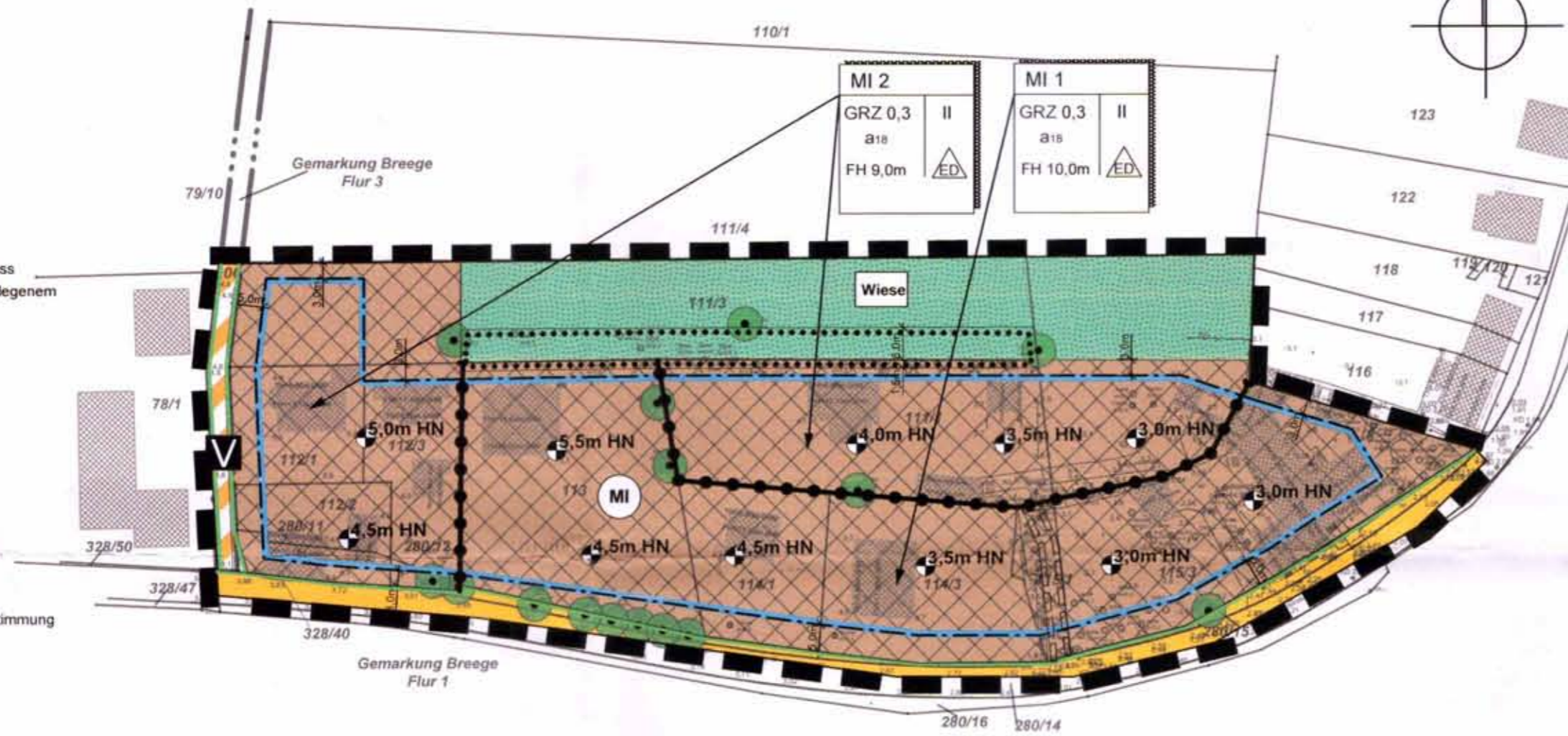
13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.02a Erhaltung von Bäumen
 13.02.02b Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 15.14.00 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 „Alte Bäckerei“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 3.4.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 „Alte Bäckerei“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

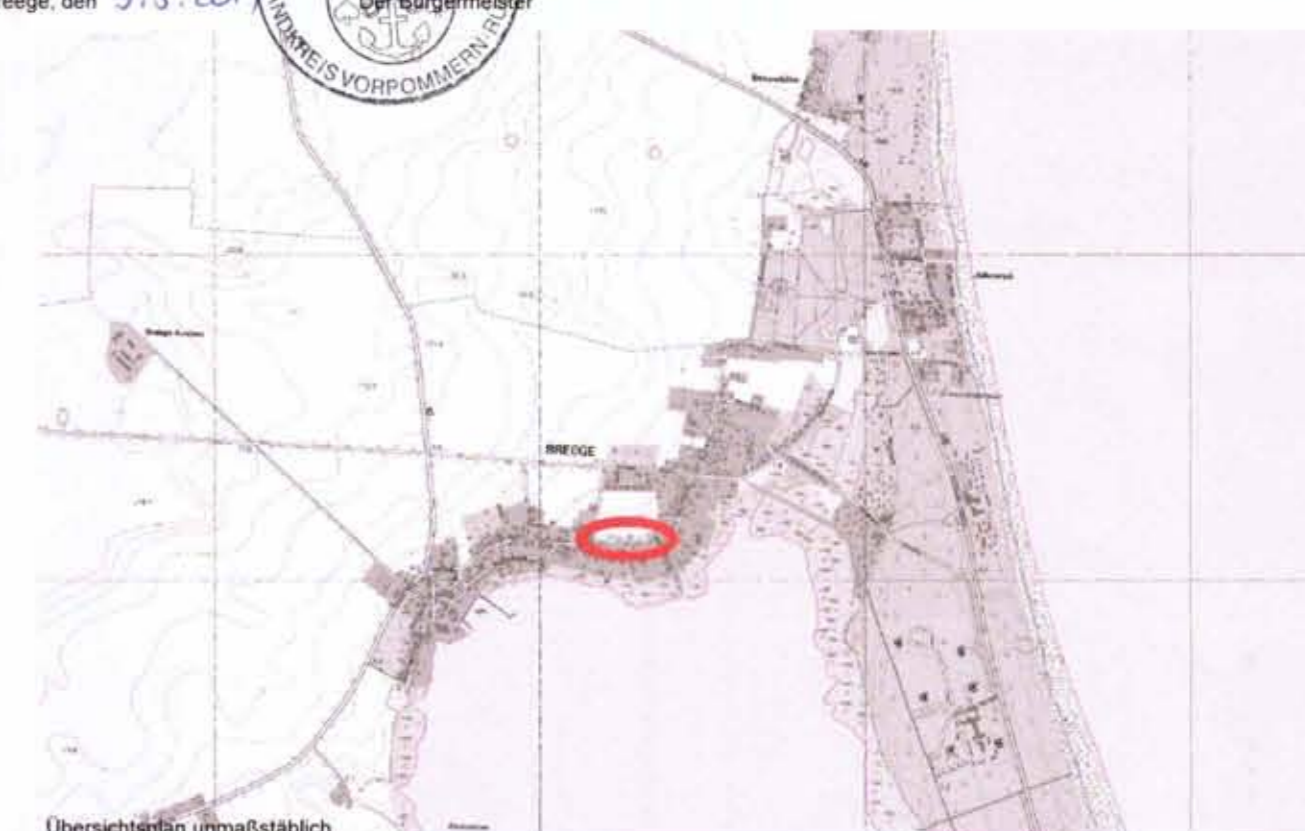
I) Planungsrechtliche Festsetzungen
I.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 a) Zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mind. 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
 b) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes c) eingehalten wird.
 c) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig bis zu einer GRZ von 0,5. Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.
I.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sowie oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
I.3 Bauweise und Stellung (§9 Abs. Nr.2 BauGB)
 a) a18 = abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO). Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden.
 b) Gebäude mit einer Grundfläche von über 180 qm müssen mit ihrer Längsachse parallel zur Dorfstraße errichtet werden.
I.4 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
 Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.
I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
 b) Wege innerhalb der Baugebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
 c) Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen, soweit es die örtliche Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
II.1) Dachform / -material
 Der obere Abschluss von Hauptgebäuden muss durch ein geneigtes Dach mit mind. 17 Grad Neigung oder durch Ausbildung als Staffelgeschoss gemäß I.1.a) gestaltet werden. Für geneigte Dächer sind als Dachform zulässig: Satteldächer; Walim- bzw. Krüppelwalm dächer jeweils in einer Dacheindeckung mit Ziegeln/Dachsteinen in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Glasierte Ziegel sind unzulässig. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 25 Grad ist ergänzend eine Blecheindeckung 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 sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).
II.3) Fassaden
 Hauptgebäude sind mit Putzfassaden in hellen Farbtönen (Hellbezugswert über 80%) oder mit Sichtmauerwerk- / Klinkerfassaden in Braun- oder dunkleren Grautönen zu gestalten. Holzverkleidungen sind für einzelne Bauteile sowie für vom Hauptvolumen abgesetzte Baukörper zulässig. Für straßenseitig sichtbare Fassaden sind nur stehende Fensterformate zulässig.
II.4) 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 begrüntem Flachdach auszuführen.
II.5) Stellplätze und Zufahrten
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster, etc.).
II.6) Einfriedungen
 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzhecken aus heimischen Arten bis zu einer Höhe von 1,2 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig. Ergänzende Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig.
II.7) Ordnungswidrigkeit
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 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 (III.1 un2) gem. §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise
III.1 Bodendenkmäler
 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
III.2 Baumfällungen und Baumpflegemaßnahmen
 Nach § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Baumpflegemaßnahmen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
III.3 Artenschutz
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentieller Teillebensräume von Fledermäusen und anderer gebäudebewohnenden Tierarten sollten vor Beginn jeglichen Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden artenschutzfachliche Kontrollen durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.2.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist nach Anhörung der Betroffenen am 3.4.2013 bis 21.3.2013 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung in der Zeit vom 23.2.2013 bis 6.4.2013 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 4.3.2013 bis 21.3.2013 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 11.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 3.1.2014 bis 6.2.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr; Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 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 13.12.2013 bis 10.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten lagen nicht vor. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 3.4.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 3.4.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.4.2014 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 28.09.2014 entsprechen dem Stand des Liegenschaftskataster.
- Der Bebauungsplan wird hiermit genehmigt.
- 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 13.5.14 bis 4.8.2014 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 Falligkeit und das Erlöschen von Schadensansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist auf dem www.b-planpool.de in Kraft getreten.



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. 23
"Alte Bäckerei"
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung