SATZUNG ÜBER DEN*

GEMEINDE BREEGE BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "MISCHGEBIET AN DER ALLEE NACH ALTENKIRCHEN"

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN*

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Örtliche Straßenbegrenzungslinie der Altenkirchener Allee
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (3) Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung / Maß der baulichen Nutzung* (Art und Maß der Nutzung siehe im übrigen Textteil)

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Künftig fortfallende* Abstandsgrenze
- Eingemessener Baumstandort an der Allee nach Altenkirchen
- Vorgeschlagener Standort für eine Trafostation

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 27.11.1996 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Allee nach Altenkirchen" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil nach folgenden Rechtsgrundlagen erlassen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 30.07.1994 (BGBl. I S. 1989)

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland (Investitionserleichterungsgesetz - InvG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)*

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Gebiet 1

Mischgebiet
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise

Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste B) anzupflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m² zusätzlicher nicht überbauter Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

Gebiet 2

Mischgebiet
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz bei der Geschoßfläche mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste B) anzupflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Fläche für Anpflanzungen und Bindung anzurechnen. Je angefangene 200 m² zusätzlicher nicht überbauter Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

Gebiet 3

Mischgebiet
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,3

Zahl der Vollgeschosse: I

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (gemäß Vorschlagsliste B) anzupflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Fläche für Anpflanzungen und Bindung anzurechnen. Je angefangene 200 m² zusätzlicher nicht überbauter Fläche ist ein weiterer Einzelbaum zu pflanzen.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg darf nicht wasserdurchlässig versiegelt werden.

Private Grünfläche / Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 70 % der privaten Grünfläche sind mit einer standortgerechten Vegetationsdecke anzusäen. Mindestens 30 % der privaten Grünfläche sind mit Gehölzen aus nachfolgender Auswahlliste I zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Sträucher darf 1 m nicht unterschreiten. Der vorhandene Ahorn, unterbewuchs aus Weißdorn, Holunder und Heckenrose sowie der Straßenbaum sind zu erhalten.

Auswahlliste I

Corylus avellana	-	Waldhasel
Prunus spinosa	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgrünende 3-reihige geschlossene Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (gemäß Vorschlagsliste B) anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Mindesthöhe der anzupflanzenden Sträucher darf 1 m, der Umfang der Bäume bei der Pflanzung einen Stammumfang von 14 bis 16 cm nicht unterschreiten.

Anzupflanzende Einzelbäume

Für die im Planblatt zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind ausschließlich hochstämmige einheimische Laubbäume (gemäß Vorschlagsliste B) mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen und zu unterhalten. Von den im Planblatt festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Gebiet 1

Äußeres Dachform:

Satteldach, Krüppelwalmdach; ausnahmsweise ist auch ein Flachdach zulässig, wenn die extensiv begrünt wird.

Äußerste Dachneigung:

Ungleiche rote bis rotbraune Dachziegel oder -steinen sowie Reihdach (Reet), intensiv begrünes Flachdach.

Äußerste Dachneigung:

Maximal 40°

Außenwandgestaltung:

Außenwände sind ausschließlich weiß zu verputzen bzw. zu verklinken.

Anlage von Stellplätzen:

Stellplätze dürfen nur aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Gestaltung der nicht Überbauten Flächen:

Betrieblich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben.

Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Undurchsichtige Mauern und sichtarme Einfriedungen sind nicht zulässig.

Gebiete 2 und 3

Äußeres Dachform:

Satteldach, Krüppelwalmdach; für Garagen und auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

Äußerste Dachneigung:

Ungleiche rote bis rotbraune Dachziegel oder -steinen sowie Reihdach (Reet).

Äußerste Dachneigung:

Mindestens 40° bis maximal 49° im Gebiet 2 bis maximal 55°.

Außenwandgestaltung:

Außenwände sind ausschließlich weiß zu verputzen bzw. zu verklinken. Gebäude sind mit einem Sockel zu versehen. Die Sockelhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Das Mauerwerk sich auf das zulässige Gebäude die jeweils angrenzende Erschließungsstraße*

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände beträgt dem mit Ziffer 2 bezeichneten Gebiet 3,7 m über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

Anlage von Stellplätzen:

Stellplätze dürfen nur aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Gestaltung der nicht Überbauten Flächen:

Betrieblich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben.

Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Undurchsichtige Mauern und sichtarme Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Vorschlagsliste I

Einheimische Bäume und Sträucher zur Heckenpflanzung

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogel-Beere
Frangula alnus	-	Faulbaum
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Salix caprea	-	Salweide
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe

Vorschlagsliste II

Standortgerechte einheimische Laubbäume

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche

Vorschlagsliste III

Laubbäume zur Verwendung auf den nicht Überbauten Fläche der bebauten Grundstücke

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Sand-Birke
Betula pubescens	-	Moor-Birke
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Tilia cordata	-	Winter Linde

Lokale hochstämmige Obstbäume

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die allergehölze und während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Gebäudebegrünung

Ungegliederte, geschlossene Außenwände sollen mit Selbstklimmern begrünt werden.

Stellplatzgestaltung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellenden Fahrbahnbelägen sollen ausschließlich mit Rasengitterplatten, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder vergleichbaren technischen Systemen erstellt werden.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Baugrundbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, was aus Geschiebemergel aufgebaut ist. Dieser Lockergestein ist generell tragfähig, neigt im Verwitterungsbereich aber zu Staunässe.

Errichtung von Versickerungsanlagen

Falls zur Verwirklichung von Niederschlagswasser technische Versickerungsanlagen errichtet werden müssen (dort, wo durch bisher Abzuleitenden die Niederschlagsmenge nicht zur Versickerung gebracht werden kann) ist vor Errichtung einer solchen Versickerungsanlage eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.

* Kursive Texte wurden geändert oder ergänzt laut Genehmigungsverfügung des Landkreises Rügen vom 12.02.1997

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.1994.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.12.1994 bis 06.01.1995 erfolgt.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

2. Die TÖB-Unterrichtung und Landesplanung aufzutragende Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerunterrichtung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.11.1995 durchgeführt worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.1996 bis zum 02.08.1996 während folgender Zeiten

   Mo., Mi., Do.: von 7.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
   Di. von 7.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.30 Uhr
   Fr. von 7.30 bis 12.00 Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.06.1996 bis 05.06.1996 durch Aushang am Gebäude in Breege bekanntgemacht worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

7. Der Landesplanung ist am 29.11.1996 wird als richtig bescheinigt.

   Landratsamt Rügen
   - der Landrat -
   Dezernat Ländliche Entwicklung, Vermessungswesen
   Bergen / Rügen

   Bergen, 16.12.1996 — gez. Lehmann — Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (TÖB - Ja) geändert worden. Dieses wurde von der Landesplanung am 13.12.1996 gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 27.11.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.1996 gebilligt.

    Breege, 20.12.1996 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Satzung mit Verfügung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung des Landrates vom 13.02.1997 AZ. 610/406 bestätigt.

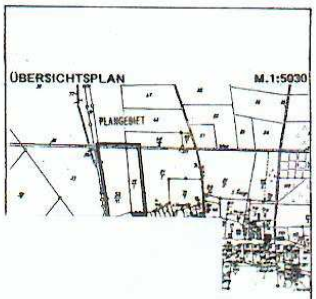
    Breege, 21.7.5.97 — Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

    Breege, 21.5.97 — Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 durch den Text vom ____ bis zum ____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Rückmeldungen sind nicht erfolgt. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und zusammenfassenden Erklärung vorschriftsmäßig und von Mängeln der Abwägung unter Berücksichtigung der §§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Mängel und Verletzungen von Verfahrensvorschriften (§ 214 Abs. 2 Nr. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____ in Kraft getreten.

    Breege, ____ — Der Bürgermeister



ger Badden

E
N

NR. 4
NACH ALTENKIRCHEN*

ENTWURF DEZEMBER 1995
ÄNDERT NOVEMBER 1996

Rechtswirksamer B-Plan