

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (2) BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung  
 WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank und Speisewirtschaften-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Nicht zulässig sind (§ 15(6) BauNVO) - die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

I.1.2) Bedingung für die Zulässigkeit baulicher Nutzung (§ 9 (2) BauGB)  
 Die bauliche Nutzung im Teilbereich A ist nur bei Erteilung einer Ausnahme vom Alleenschutz nach § 27 LNatG M-V sowie nach Umwandlung des östlich angrenzenden Waldes zulässig.

I.2) Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)  
 Die Einfahrten dürfen eine Breite von maximal 3,50 Metern nicht überschreiten.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen  
 I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 2: Pflanzung Alleebaum als Einzelbaum  
 Pflanzung von 26 Alleebäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 3: Pflanzung Alleebaum als Einzelbaum  
 Pflanzung von 10 Alleebäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Carpinus betulus „Monumentalis“* (Säulen-Hainbuche). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.3.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 1: Die Grundstücksflächen sind nach Fertigstellung der Baukörper gärtnerisch anzulegen.  
 A 4: Wiederherstellung eines naturnahen Gewässers gemäß Planzeichnung.  
 Der Teich ist als offene Wasserfläche in Abstimmung mit Unterer Denkmalschutzbehörde und Unterer Naturschutzbehörde wieder herzurichten. Die Ablagerungen sowie die Reste der ehem. Kläranlage sind zu entfernen. Bei Erdarbeiten muss ein Vertreter der Unterer Denkmalschutzbehörde anwesend sein. Eine bauliche Fassung des Ufers ist unzulässig. Es ist ein Gewässerstrandstreifen in der Breite von 8,5 m als Wiesenband herzustellen; bauliche Anlagen sowie Zäune sind in diesem Bereich unzulässig. Eine Einzäunung der Privatgrundstücke gegenüber der öffentlichen Grünfläche (Wiesenband) ist zulässig.  
 Die Entschlammung bzw. Wiederherstellung der offenen Wasserfläche des Teiches ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum zwischen Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen. Ausnahmsweise können Arbeiten am Gewässer außerhalb dieser Zeit zugelassen werden, wenn die Zustimmung der Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen vorliegt. Die Wiesenfläche ist als öffentliche Grünfläche zu erhalten. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege des Gewässers in den der Ausführung folgenden 3 Jahren.  
 A 5: Öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Alleen sind in wassergebundener Wegedecke auszuführen. Das Verlegen von Leitungen ist nur in unterirdischen Verfahren zulässig. Jegliche Bauarbeiten sind der Unterer Naturschutzbehörde anzuzeigen.

## II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

### II.1) Gestaltung

#### II.1.1) Fassaden / -material (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

WA 1 und WA 2  
 Die Traufhöhe bzw. Wandhöhe (als Schnittpunkt Vorderkante Fassade mit Dachhaut; bezogen auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) wird auf ein mittleres Maß von 4,0 Metern ü.O.Kf. festgesetzt. Von der Traufhöhe darf um 0,25 Meter nach oben bzw. unten abgewichen werden.  
 Die Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche mehr als 60 %, jedoch weniger als 85 % der Gesamtfassadenfläche betragen.  
 Die Fassaden sind in folgenden Materialien auszuführen:  
 - Fachwerk mit vorwiegend geschlossener Ausföhrung.  
 - Ziegel und Klinker in roten bis rot-braunen nicht glänzenden Farbönen,  
 - Holzverschölung.

Materialmischungen sind nur bei der Wahl gleicher Farböne zulässig.  
 Gesimse, Traufkästen und Windbretter können farblich abgesetzt werden. Fensterflächen sind mit waagerechten Sprossen zu versehen und bei einer größeren Breite als 75 cm sind sie vertikal zu gliedern.  
 WA 3  
 Die Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Fenster übereinanderliegender Geschosse sind achsial aufeinander zu beziehen.  
 Die Fassaden sind in hellem Putz auszuführen. Gesimse, Traufkästen und Windbretter können farblich abgesetzt werden.

#### II.2) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Die festgesetzten Firstrichtungen sind in der Planzeichnung dargestellt.  
 Als Dacheindeckung ist zulässig:  
 - Ziegel bzw. Betonglännen in gedeckten roten, rot-braunen, schwarzen oder grauen Farbönen in nicht glänzender Ausführung.  
 - Reet / Rohrdeckung.  
 Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind als Sattel-, Walms- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Abweichend hiervon kann die Dachneigung bei Nebengebäuden geringer ausgeführt werden, sofern die Dachneigung mind. 15 Grad beträgt; einseitig geneigte Pultdächer sind für Nebengebäude zulässig.  
 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind Dächer nur als Satteldächer mit einer Neigung von 17° bis 25° zulässig.

#### II.3) Gauben (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zu Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechten) und zu Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

#### II.4) Einfriedigungen (§ 86 (1) 4 LBAuO M-V)

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Park- und öffentlichen/privaten Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedigungen sind ausschließlich zulässig:  
 - lebende Einfriedigungen (Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen) mit mind. 0,8 m und max. 1,4 m Höhe (auch als abgeplanter Stabgitterzaun).

#### II.5) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr. 11 LBAuO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 qm, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken.

#### II.6) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.4.1 bis II.4.5 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 500,00,- EUR geahndet werden kann.

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1,2, 3) UND HINWEISE (III.4)

### III.1) Gartendenkmal

Der Planbereich liegt zur Gänze innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs der historischen Parkanlage „Park Juliusruh“, eingetragen in die Denkmalliste unter Nr. 349.

### III.2) Alleenschutz

Die Alleen im Plangebiet unterliegen dem Alleenschutz nach § 27 LNatG M-V. Verkehrsflächen (einschließlich Grundstückszufahrten) im Wurzelbereich dürfen nur in wassergebundener Decke ohne Kantensteine befestigt werden. Die Bauweise ist auf die vorhandenen Alleebaumstandorte abzustimmen. Beeinträchtigungen des Wurzelraums der Alleebäume sind zu vermeiden. Alle Maßnahmen sind mit der Unterer Denkmalschutzbehörde oder der Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen abzustimmen. Leitungen sind in nur in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Die Verlegung von zusätzlichen Schmutzwasserleitungen im Wurzelbereich ist unzulässig.

### III.3) 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 Unterer 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 Unterer Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalfpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

### III.4) Sturmflutschutz / Dünenerschützungen

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens (Plan 15.1.1.01). Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufbau ist dem hinzuzufügen.  
 Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisauflagebildungen oder anderen Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## SATZUNG DER GEMEINDE BREEGE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Im Park".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Im Park", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

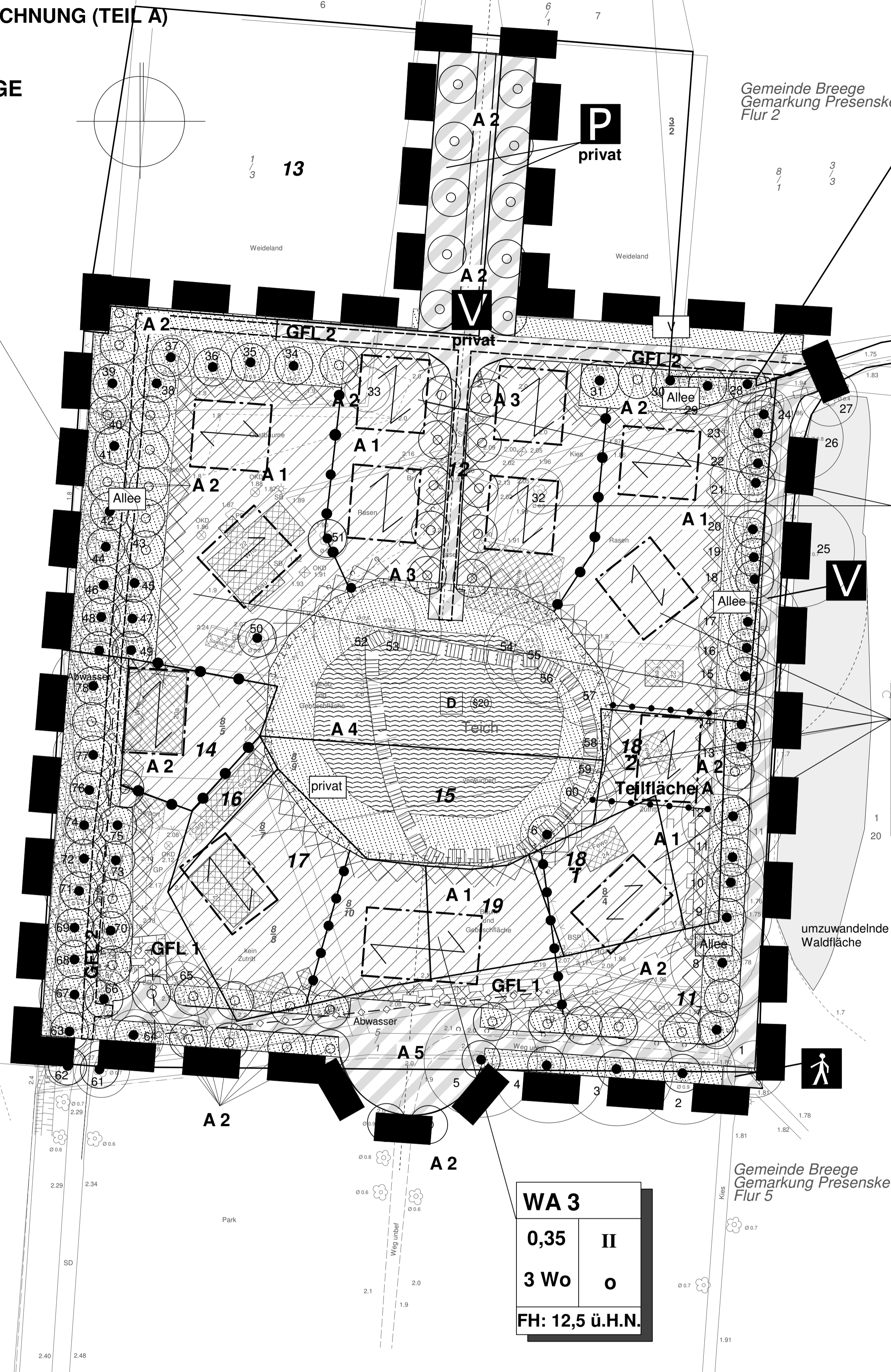
WA 2	
0,3	I
	O
FH: 12,5 ü.H.N.	

### LEGENDE gemäß PlanzV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
  - 01.00.00 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
  - 01.05.01 **2 Wo** BESCHRÄNKUNG DER ZAHL, DER WOHNEINHEITEN/FERIEWOHNUNGEN/IE WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
  - 02.00.00 **0,2** GRUNDFLÄCHENZAHLE
  - 02.07.00 **0,2** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
  - 02.08.00 **FH: 11,5 m ü.H.N.** HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS MITTLERES MAß HIER: TRAUFGÖHLE
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 52 UND 23 BAUNVO)
  - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
  - 06.02.00 STRASSENBEDECKUNGSLINIE
  - 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - 06.03.03 VERKEHRSBEREICH MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - 06.03.03 PARKEN, PRIVAT
  - 06.03.03 FÜßGÄNGERBEREICH
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
  - 08.01.00 UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
  - 09.00.00 PRIVATE GÄRTEN
  - 09.00.00 ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN FÜR ALLEEBÄUME
  - 09.00.00 PRIVATES VERKEHRSGRÜN
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNÄHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)
  - 13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
  - 13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
  - 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
  - 13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB), Hier: Biotop nach § 20 LNatG M-V
  - 13.03.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB), Hier: Biotop nach § 20 LNatG M-V
- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - 15.05.00 GFL1: MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGNUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN, DIE LEITUNGSRECHT SCHNITTEN DAS RECHT AN BEIENEN - BEIENEN ZUM ZWECHE DER LEITUNGSRECHTE EIN. (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
  - 15.13.00 GFL2: MIT GEHÖRCHTEN ZUGUNSTEN DER ALLEGMENHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
  - 15.14.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
  - 15.11.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNÄHMEN GEGEN NATURGEBIETEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

### LEGENDE sonstiger Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschrift I.4.2
- FIRSTRICHTUNG



WA 2	
0,3	I
	O
FH: 12,5 ü.H.N.	

WA 1	
0,2	I
	O
FH: 12,5 ü.H.N.	

WA 3	
0,35	II
3 Wo	O
FH: 12,5 ü.H.N.	

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....
- Breege, den Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom ..... wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.  
 Breege, den Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am ..... durchgeführt.  
 Breege, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Breege, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 Breege, den Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... örtlich bekannt gemacht worden.  
 Breege, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.  
 Breege, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
 Bergen den
- Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Breege, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
 Breege, den Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am ..... in ..... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... örtlich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 215 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
 Breege, den Bürgermeister



uhlig rath hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
 Waldhornstr. 25; 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Breege / Rügen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Im Park Offenlage-neu

Fassung vom 27.09.2007, Stand 20.05.2008 Maßstab 1: 500