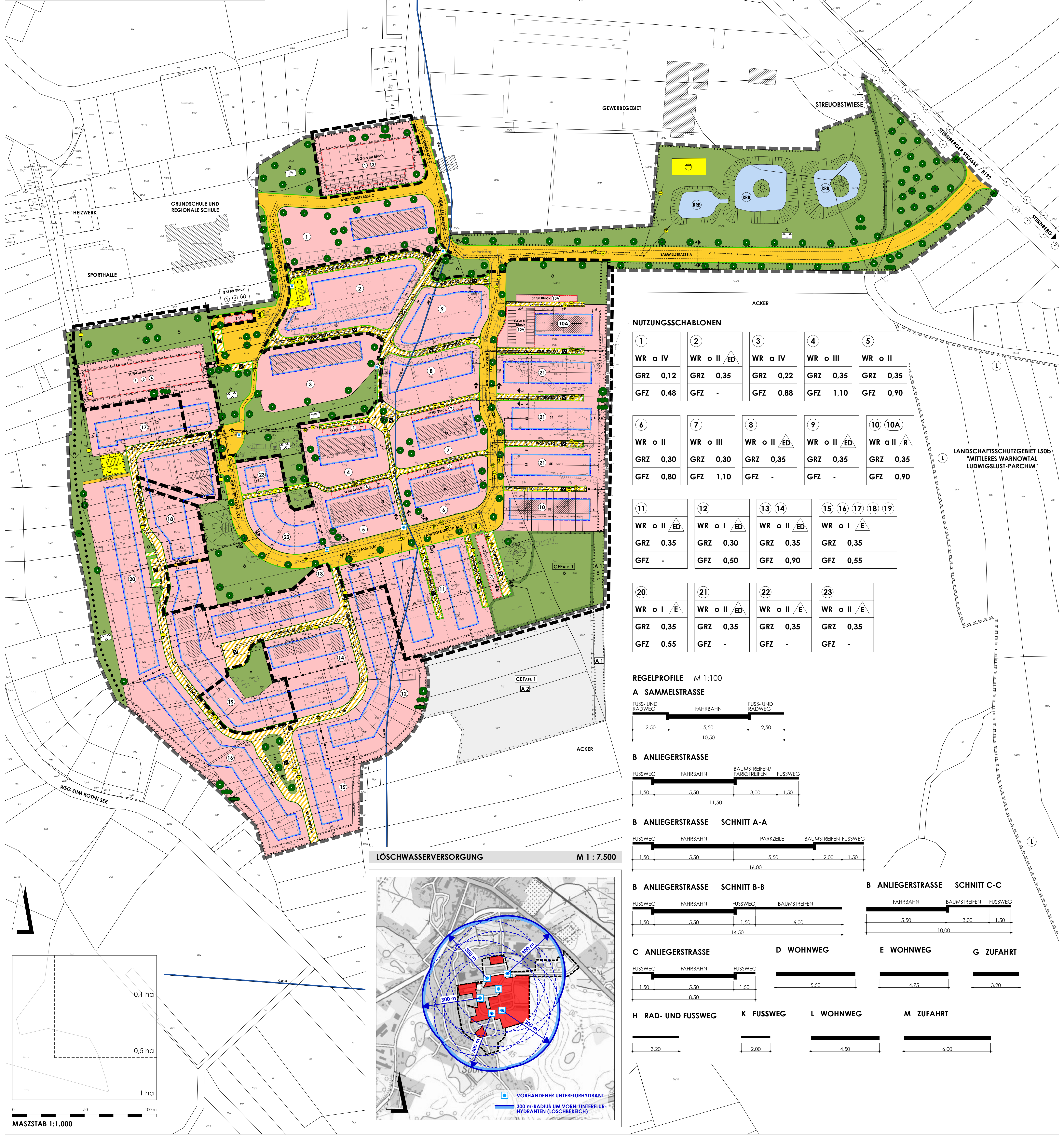
SATZUNG DER STADT BRÜEL ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "MÜHLENBERG"

NÖRDLICH UND WESTLICH EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM "WEG ZUM ROTEN SEE", SÜDLICH EINES SCHULKOMPLEXES UND EINES GEWERBEGEBIETES, WESTLICH DER B192

DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DER ORIGINALSATZUNG, DEREN 1. ÄNDERUNG SOWIE DEREN 1.-3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG!

TEIL A - PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

①	WR a IV	GRZ 0,12	GFZ 0,48
②	WR o II ED	GRZ 0,35	GFZ -
③	WR a IV	GRZ 0,22	GFZ 0,88
④	WR o III	GRZ 0,35	GFZ 1,10
⑤	WR o II	GRZ 0,35	GFZ 0,90
⑥	WR o II	GRZ 0,30	GFZ 0,80
⑦	WR o III	GRZ 0,30	GFZ 1,10
⑧	WR o II ED	GRZ 0,35	GFZ -
⑨	WR o II ED	GRZ 0,35	GFZ -
⑩ ⑩A	WR a II R	GRZ 0,35	GFZ 0,90
⑪	WR o II ED	GRZ 0,35	GFZ -
⑫	WR o I ED	GRZ 0,30	GFZ 0,50
⑬ ⑭	WR o II ED	GRZ 0,35	GFZ 0,90
⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲	WR o I E	GRZ 0,35	GFZ 0,55
⑳	WR o I E	GRZ 0,35	GFZ 0,55
㉑	WR o II ED	GRZ 0,35	GFZ -
㉒	WR o II E	GRZ 0,35	GFZ -
㉓	WR o II E	GRZ 0,35	GFZ -

REGELPROFILE M 1:100

A SAMMELSTRASSE
FUSS- UND RADWEG 2,50 | FAHRBAHN 5,50 | FUSS- UND RADWEG 2,50 | 10,50
B ANLIEGERSTRASSE
FUSSWEG 1,50 | FAHRBAHN 5,50 | BAUMSTREIFEN/PARKSTREIFEN 3,00 | FUSSWEG 1,50 | 11,50
B ANLIEGERSTRASSE SCHNITT A-A
FUSSWEG 1,50 | FAHRBAHN 5,50 | PARKZEILE 5,50 | BAUMSTREIFEN 2,00 | FUSSWEG 1,50 | 16,00
B ANLIEGERSTRASSE SCHNITT B-B
FUSSWEG 1,50 | FAHRBAHN 5,50 | FUSSWEG 1,50 | BAUMSTREIFEN 6,00 | 14,50
B ANLIEGERSTRASSE SCHNITT C-C
FAHRBAHN 5,50 | BAUMSTREIFEN 3,00 | FUSSWEG 1,50 | 10,00
C ANLIEGERSTRASSE
FUSSWEG 1,50 | FAHRBAHN 5,50 | FUSSWEG 1,50 | 8,50
D WOHNWEG 5,50
E WOHNWEG 4,75
G ZUFAHRT 3,20
H RAD- UND FUSSWEG 3,20
K FUSSWEG 2,00
L WOHNWEG 4,50
M ZUFAHRT 6,00

LÖSCHWASSERVERSORGUNG M 1 : 7.500

300 m
VORHANDENER UNTERFLURHYDRANT
300 m-RADIUS UM VORH. UNTERFLUR-HYDRANTEN (LÖSCHBEREICH)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 3 BauNVO

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 16, 17, 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
I / II / III / IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
R	nur Reihenhäuser mit einer Frontlänge über 50 m zulässig (Zusatzzeichen)	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
▬	Baugrenze	§ 23 BauNVO
⟷	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung (Zusatzzeichen)	

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
🟨	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
▼	Einfahrt	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
§ 9 (1) 12 und 14 BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
◐	Trafostation	
⊖	Abwasser	
◒	Wasser	
⦶	Fernwärme	
▲	Temporäre Aufstellfläche für Müllbehälter	

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 (1) 13 BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-◇-◇-◇-	unterirdische Leitungen	

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) 15 BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
Ö	öffentliche Grünflächen	
🟩	Parkanlage	
🟩	Spielplatz	
P	private Grünflächen	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
§ 9 (1) 16 BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
RRB	Wasserflächen -Regenrückhaltebecken-	
GW III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen -Schutzzone für Grundwasser Zone III-	

FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) 20, 25, 25a u. 25 b BauGB und § 9 (6) BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
⊥⊥⊥⊥	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
○○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	
●●●	Anpflanzen von Sträuchern	
●●●	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen	
▭	Umgrenzung von Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes (außerhalb des Plangebietes)	§ 9 (6) BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet L50b "Mittleres Warnowtal Ludwigslust-Parchim" (außerhalb des Plangebietes)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
▭	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
St	Stellplätze	
▭▭▭	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner u. der Medienträger	§ 9 (1) 21 BauGB
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Originalsatzung (einschl. Anpassung gem. der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)	§ 9 (7) BauGB
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsbereiche der 5. Änderung	§ 9 (7) BauGB
-●-●-●-	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG
Baublock Art der baul. Nutzung, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Hausform Grundflächenzahl - GRZ Geschossflächenzahl - GFZ	Nutzungsschablone
▲- - - -▲	Schnittlinie der Straßenquerschnitte
4/19	Flurstücksbezeichnung
—	Flurstücksgrenze
. 30,15	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92
▨	vorhandene Gebäude
▭	vorhandene Gebäude (keine Vermessung, nachrichtliche Übernahme)
-SW-	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)
-RW-	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)
-●-	vorhandene unterirdische Gas-Mitteldruckleitung (nachrichtlich)
● ● W ● ●	Wanderweg
⊗	Abholzung
5 m	Maßkette-notwendige Abstände in m
①	Baublocknummer
- - - -	geplante Baugrundstücke
A ...	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme der 5. Änderung des Bebauungsplanes
CEFAFB ...	Bezeichnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz der 5. Änderung des Bebauungsplanes
▣	vorhandener Unterflurhydrant

TEIL B - TEXT - SATZUNG

Für die von der 5. Änderung betroffenen Bereiche gelten folgende textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. **Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 2, 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

2. **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze**
(§ 9 (1) 2, 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den Baublöcken für Einzel- und Doppelhäuser sowie in den Baublöcken mit Reihenhäusern oder mehrgeschossigem Wohnungsbau zulässig.

3. **Gebäudehöhen in den Baublöcken 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23**
(§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) 4 u. § 18 (1) BauNVO)

Traufhöhe (sh. Nebenzeichnung 1)
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut.
Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit max. 4,0 m festgesetzt.

Firsthöhe (sh. Nebenzeichnung 1)
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit max. 9,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt (sh. Nebenzeichnung 2)
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse.
Steigt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite ≥ 1,0 m kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe um die jeweilige Höhendifferenz des steigenden Geländes zugelassen werden.
Fällt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite ≥ 1,0 m ist die zulässige Trauf- und Firsthöhe um die jeweilige Höhendifferenz des fallenden Geländes zu reduzieren.

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z.B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, Fernwärmeleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) ist so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte nach Herstellerangabe in db(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Mindestabstand in m	0,8	1,2	1,9	3,0	4,5	6,7	9,7	13,9	19,7	25,4	31,8

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 20 und 25a, b BauGB)

1. **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

1.1 **Vermeidungsmaßnahme V1**

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur von Fachunternehmen zurückgeschnitten werden.. Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

1.2 **Schutzmaßnahme S1**

Bäume im Umfeld von 1,50 m zum Bauvorhaben sind mit einem Einzelstammschutz von mind. 2,0 m Höhe auf Polsterung zu versehen.

1.3 **Vermeidungsmaßnahme V$_{AFB}$1: Beschränkung des Zeitraumes für Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung**

Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April-31. Juli) ist unzulässig.

1.4 **Vermeidungsmaßnahme V$_{AFB}$2: Anlage von Fangtrassen und Reptilienschutzzäunen für Zauneidechsen, Errichten von Brutvogelvergrämungsstangen**

Um die jeweiligen Baufelder sind vor Baubeginn temporäre Reptilienschutzzäune zu errichten. Der Fang der Zauneidechsen ist von geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang ab Mitte/Ende April bis spätestens Ende Mai vor Eiablage und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen geführt werden vorzunehmen. Anschließend sind die Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden bzw. südlich des Plangebietes (CEF$_{AFB}$1) zu verbringen. Der Reptilienschutzzaun ist über den Zeitraum der Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechsen ist der Oberboden flach abzuschieben, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen.

2. **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz**

2.1 **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF$_{AFB}$1: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker als Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel**

Auf einer Fläche von 3.300 m² innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind kurzfristig strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Hierzu sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen anzulegen.
Auf einer Fläche von 8.830 m² außerhalb des Plangebietes sind langfristig Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen (A2).

3. **Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

3.1 **Kompensationsmaßnahme A1: Anlage einer freiwachsenden Hecke**

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7 (anteilig), 163/8 (anteilig), 163/40 (anteilig)

An der östlichen Plangebietsgrenze (innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes) und weiterführend in südliche Richtung (außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes) ist auf einer Länge von insgesamt 131,0 m eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die Breite beträgt einschließlich eines 3,0 m breiten Krautsaumes 7,5 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1,0 m und zwischen den reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12,0 m versetzt zu pflanzen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Heister:

Pflanzqualität:	Heister, 2 x v., o. Ballen, 150 - 200 cm
Anzahl:	6 Stck.
Arten:	Sand-Birke (Betula pendula) Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher:

Pflanzqualität:	Sträucher, 2 x v., o. Ballen, 60 - 100 cm
Anzahl:	ca. 246 Stck.
Arten:	Hundsrose (Rosa canina) Schlehe (Prunus spinosa) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Haselnuss (Corylus avellana)

Die Hecken sind mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.

3.2 **Kompensationsmaßnahme A2: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker als Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel**

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7 (anteilig), 163/40 (anteilig)

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Es wird eine regelmäßige abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren festgesetzt. Das Mähgut ist abzutransportieren.Es sind Reisig- und Lesesteinhaufen anzulegen und Wurzelstöcke u. -stubben als Sonnenplätze einzubringen. Die Steinhaufen sind bis 1,0 m tief und 1,0 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmem Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

3.3 **Zuordnungsfestsetzung**
(§9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes

- A1 - Anlage einer freiwachsenden Hecke (Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7 (anteilig), 163/40 (anteilig)
- A2 - Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker als Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7 (anteilig), 163/40 (anteilig)

sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der Änderungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet.

4. **Pflanzungen auf den Baugrundstücken**

4.1 **Anlage von Feldgehölzhecken entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Entlang des äußeren Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. Planzeichnung eine 5 m breite 6-reihige Feldgehölzhecke anzulegen.

Pflanzliste Feldgehölzhecke:

Heister:

Pflanzqualität:	Heister, 2 x v., o. Ballen, 125 - 150
Arten:	5% Stieleiche (Quercus robur) 2% Wildbirne (Pyrus communis) 3% Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Pflanzqualität:	Sträucher, 2 x v., o. Ballen, 60 - 100
Arten:	10% Feldahorn (Acer campestre) 10% Hainbuche (Carpinus betulus) 15% Hasel (Corylus avellana) 10% Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) 10% Hartriegel (Cornus sanguinea) 10% Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 15% Schlehe (Prunus spinosa) 5% Hundsrose (Rosa canina) 5% Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

4.2 **Vorgartenbereiche**

Die Vorgartenzone ist als Rasenfläche auszubilden. Bekiesungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Zuwegungen.
Zulässig ist das Anpflanzen von Laubbäumen, Bodendeckern, niedrig wachsenden Sträuchern und Gräsern.

4.3 **Nebenanlagen**

Die Außenwände der Nebenanlagen sind pflanzlich zu begrünen.

5. **Stellplatz- und Garagenanlagen**

Private Stellplatz- und Garagenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB sind mindestens auf 25% der Bruttofläche mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen.

6. **Sichtdreiecke - von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

In den Sichtdreiecken sind Bepflanzungen unzulässig, wenn sie eine Höhe von 0,70 m gemessen ab Fahrbahnoberkante überschreiten.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 **Fassadengestaltung**
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Die Außenwände aller Hauptgebäude sind in Klinker oder Putz herzustellen, wobei hier Teilflächen in Holz oder Klinker ausgeführt werden dürfen.

Bei Doppelhäusern sind die Außenwände in einheitlichem Material und Farbton herzustellen.

Als Material für die Außenwände von Nebengebäuden ist nur Ziegelmauerwerk, Putz oder ausnahmsweise Holz zulässig.

1.2 **Dachgestaltung**
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Material für die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachflächen in einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.

Dachneigung bei Hauptgebäuden in den Baublöcken 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23 von 28° bis 48°.

In den Baublöcken 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Der max. zulässige Dachüberstand wird mit 1,10 m festgesetzt.

Es sind nur Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung zulässig.

2. **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für die Einfriedungen eine Höhe von max. 0,70 m festgesetzt.
Für den Abschluss der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Straßen sind Gabionenwände unzulässig.

Einfriedungen im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, begrünte Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.

3. **Definition der Geländeoberkante im Sinne des § 6 LBauO M-V**

Als Geländeoberkante im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

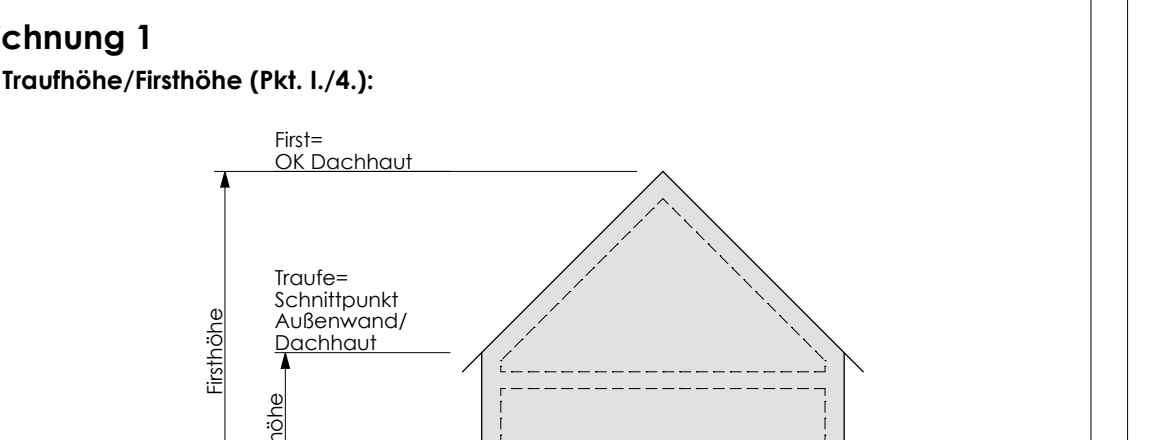
IV. Hinweise

1. **Bodendenkmalschutz**
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

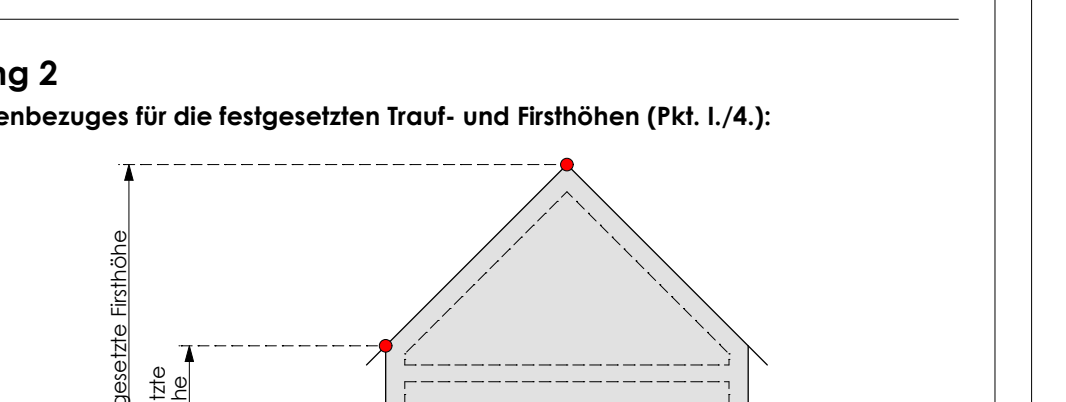
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für denEntdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 (3) DSchG M-V).

NEBENZEICHNUNGEN

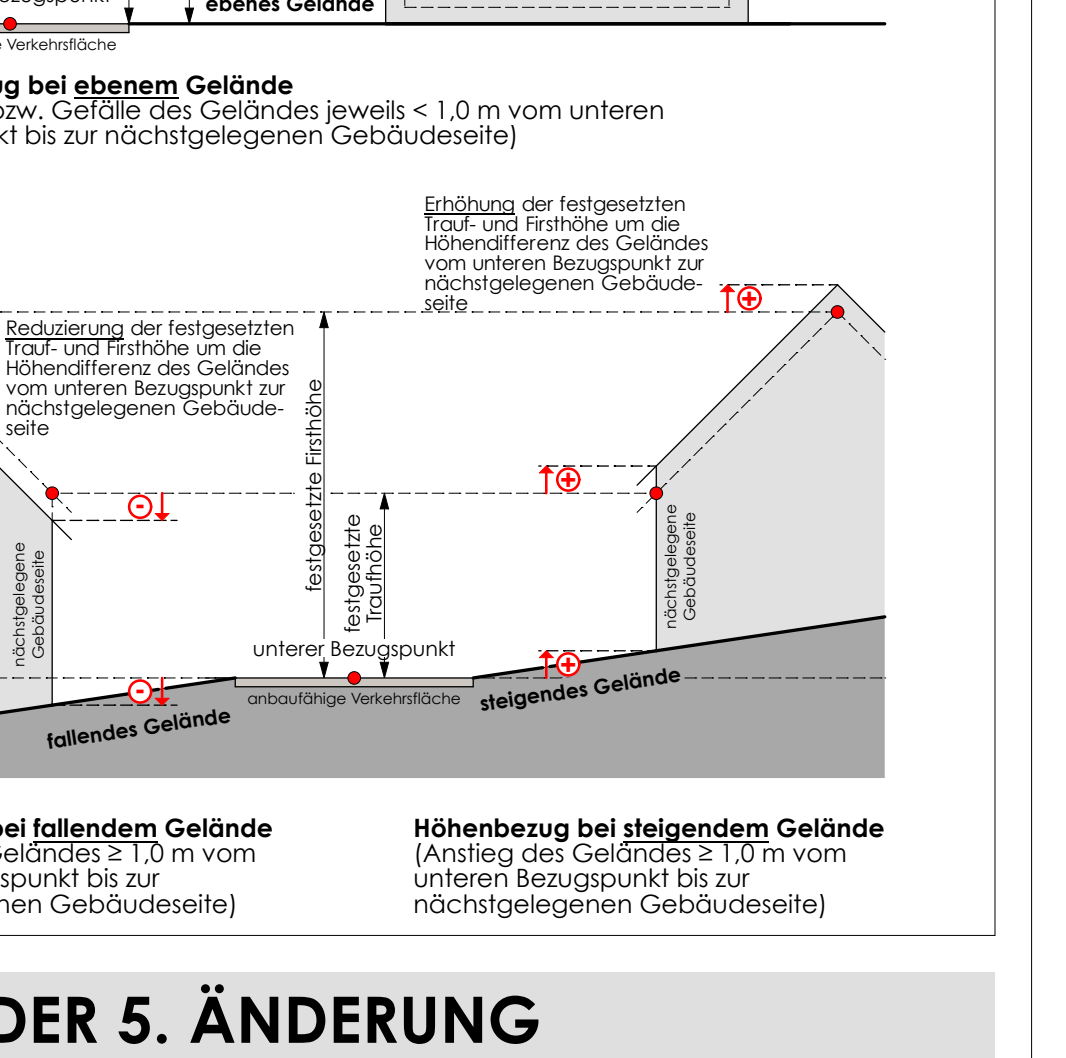
Nebenzeichnung 1
Prinzipskizze Traufhöhe/Firsthöhe (Pkt. I./4.):



Nebenzeichnung 2
Darstellung des Höhenbezuges für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (Pkt. I./4.):



Höhenbezug bei ebenem Gelände
(Steigung bzw. Gefälle des Geländes jeweils < 1,0 m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)


Erhöhung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe um die Höhendifferenz des Geländes vom unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäude-seite
Reduzierung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe um die Höhendifferenz des Geländes vom unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäude-seite
nächstgelegene Gebäudeseite
festgesetzte Firsthöhe
festgesetzte Traufhöhe
nächstgelegene Gebäudeseite
unterer Bezugspunkt
anbaufähige Verkehrsfläche
fallendes Gelände
steigendes Gelände

Höhenbezug bei fallendem Gelände
(Gefälle des Geländes ≥ 1,0 m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Höhenbezug bei steigendem Gelände
(Anstieg des Geländes ≥ 1,0 m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

INHALTE DER 5. ÄNDERUNG

Zeichnerische Änderungen in der Planzeichnung

Baublock	Änderung
	- Aktualisierung der Plangrundlage (Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen und des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes gem. Vermessung bzw. nachrichtlicher Übernahme) - Einarbeiten der Inhalte der Originalsatzung sowie der 1.-4. Änderung des Bebauungsplanes - Anpassung der Schutzgebiete im Plangebiet bzw. im Umfeld an den aktuellen Verlauf (Schutzzone für Grundwasser Zone III und Landschaftsschutzgebiet L50b) - Nachrichtliche Übernahme von vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen (SW, RW, Gas) gem. den vorliegenden Leitungsauskünften - Anpassung der Verkehrsflächen an die Erfordernisse der künftigen Nutzungen im Plangebiet und an das Verkehrskonzept der Stadt Brüel vom 11.02.2020 - Anpassung der Zuordnung der Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen an die künftigen Nutzungen im Plangebiet (Zuordnung für Baublöcke 2, 8, 9, 11 entfällt - künftig Einzelhausbebauung, daher Realisierung der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken) - Anpassung der Nutzungsschablonen und der Regelprofile an die Inhalte der 5. Änderung
2	- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen (vorhandene Fernwärmestation) westlich des Baufeldes 2 - Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel-und Doppelhausbebauung in Baublock 2 (vorher WR-Gebiet mit Bestand Wohnblock, mittlerweile zurückgebaut)
5	- Ausweisung des östlichen Teils des WR-Gebietes des ehem. Baublockes 5 als WR-Gebiet für Einzelhausbebauung, daraus folgend Trennung in Baublock 5 und 22
5,6,7	- Anpassung der Baugrenzen an die Bestandsbauung
4,5,6,7	- Ausweisung von Stellplätzen zwischen Baugrenze und Zuwegung
8,9	- Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel-und Doppelhausbebauung in Baublock 8 und 9 (vorher WR-Gebiet ohne Festsetzung der Hausform)
10	- Umwandlung des nördlichen Baufeldes des ehem. Baublockes 10 in eine öffentliche Grünfläche - Herausnahme der mittleren Baufelder aus dem ehemaligen Baublock 10, daraus folgend Trennung in Baublock 10, 10A und 21 - Ausweisung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen westlich des Baublockes 10A und Anpassung der Baugrenze - Ausweisung einer Fläche für Stellplätze nördlich des Baublockes 10A - Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel-und Doppelhausbebauung in Baublock 21 (vorher WR-Gebiet für Reihenhausbebauung), hier Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung - Ausweisung von temporären Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Entsorgung an der Anliegerstraße B für die Grundstücke in Baublock 21 - Umwandlung der Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen südlich des Blockes 10 in eine öffentliche Grünfläche
11	- Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung in Baublock 11 (vorher WR-Gebiet für Reihenhausbebauung), hier Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung - Ausweisung von temporären Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Entsorgung an der Anliegerstraße B (A bzw. B)
12	- Vergrößerung des WR-Gebietes in Baublock 12 um ca. 2,5m in nördliche Richtung und Anpassung der Baugrenze zur Sicherung der Bebaubarkeit
13	- Umwandlung des südlichen Teils der öffentlichen Grünfläche nördlich des Baufeldes 13 in private Grünflächen - Entfall der Festsetzung „Spielplatz" auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche
17	- Vergrößerung des WR-Gebietes in Baublock 17 um ca. 5m in westliche Richtung und Anpassung der Baugrenze zur Sicherung der Bebaubarkeit - Entfall der Festsetzung „Spielplatz" auf der öffentlichen Grünfläche an der Plangebietsgrenze nördlich des Baublockes 17
18	- Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Baublock 18, daraus resultierend durchlaufende Baugrenze - Ausweisung der ehem. Fläche für Versorgungsanlagen (Zisterne) östlich des Baublockes 18 als öffentliche Grünfläche - im Verlauf der Gasleitung westlich des Baublockes 18 Ausweisung von 2 öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlicher Verkehrsfläche als Zufahrt (vorher Teil der jetzt in der Breite reduzierten Anliegerstrasse B(C))
19	- Anpassung der Baugrenze im nördlichen Baufeld des Baublockes 19 gem. Zustimmung vom 21.03.2013 zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes - Umwandlung einer Teilfläche des WR-Gebietes südlich der Wendeanlage in eine private Grünfläche, daraus folgend Anpassung der Baugrenzen in den umliegenden Baufeldern des Baublockes 19
21	- sh. 10
22	- sh. 5
23	- Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" in ein WR-Gebiet für Einzelhausbebauung

Änderungen des Satzungstextes und der Planzeichenverordnung

- Umstrukturierung der textlichen Festsetzungen und Änderung gem. den Inhalten der 5. Änderung
- Umstrukturierung und Anpassung der Planzeichenerklärung gem. PlanzVO und Änderung gem. den Inhalten der 5. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.1994 rechtskräftig.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

2. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.1996 rechtskräftig.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

3. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.1996 rechtskräftig.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

4. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.1996 rechtskräftig.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

5. Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.05.1999 rechtskräftig.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat auf der Sitzung am .... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... erfolgt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

7. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

8. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am .... durchgeführt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

9. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde am .... durchgeführt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

11. Die Stadtvertretung hat am .... den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

12. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum ....während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite ....gemäß §4a (4) BauGB erfolgt ist.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....
Kataster- und Vermessungsamt

14. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .... gebilligt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

16. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates vom ...., AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

17. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom .... AZ: .... bestätigt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

18. Die 5. geänderte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Brüel, ...
Der Bürgermeister

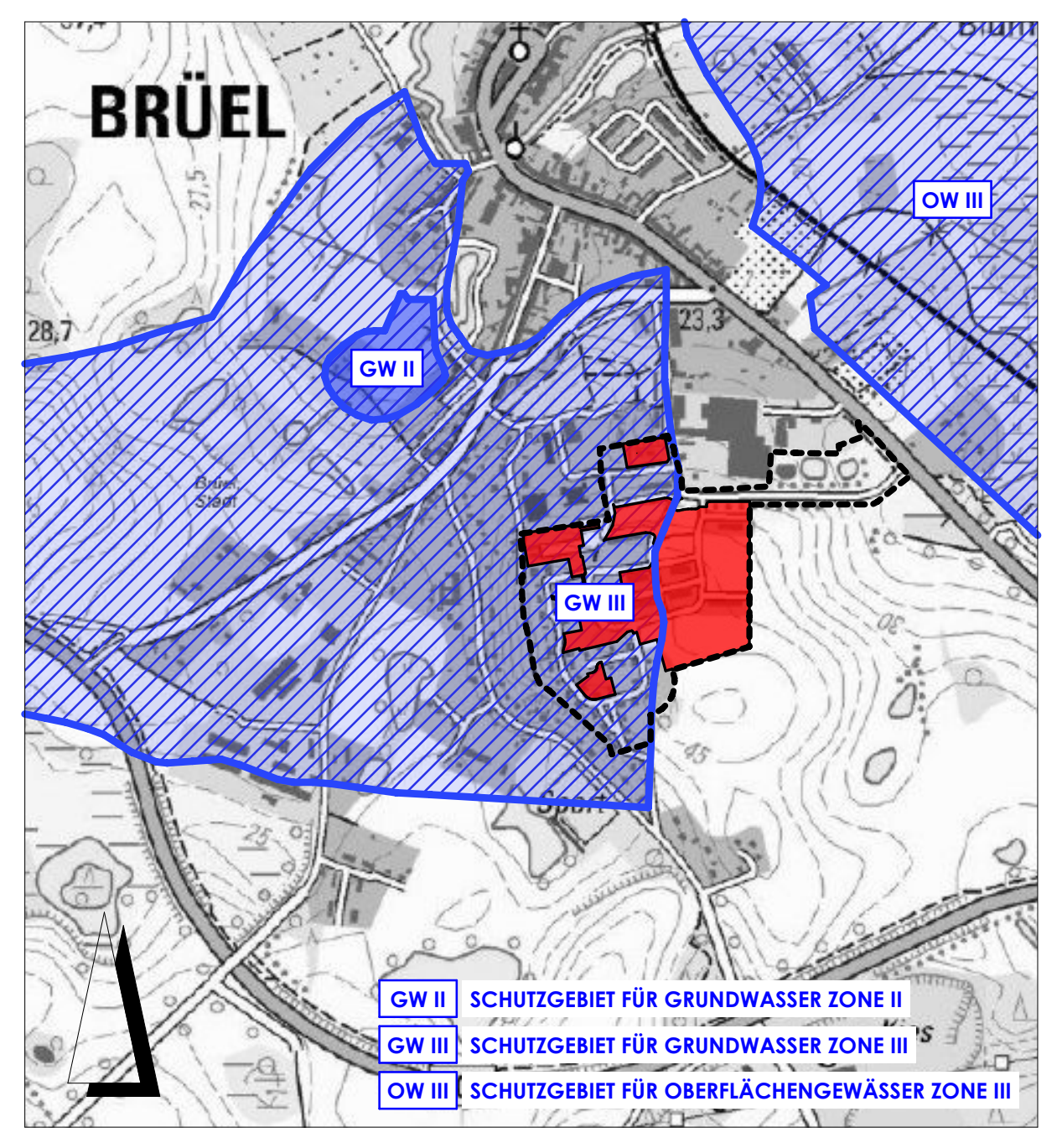
19. Der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

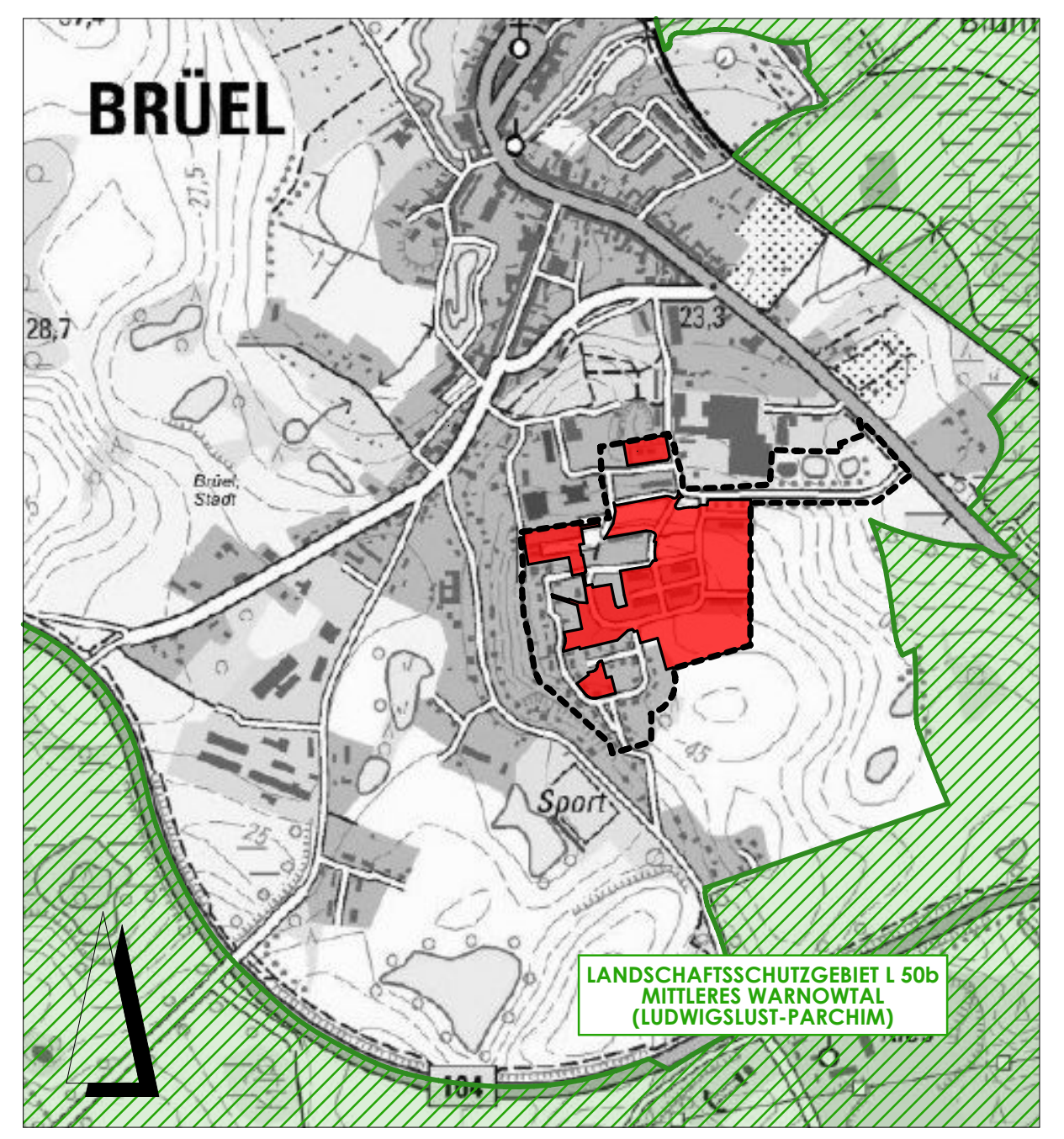
Brüel, ...
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

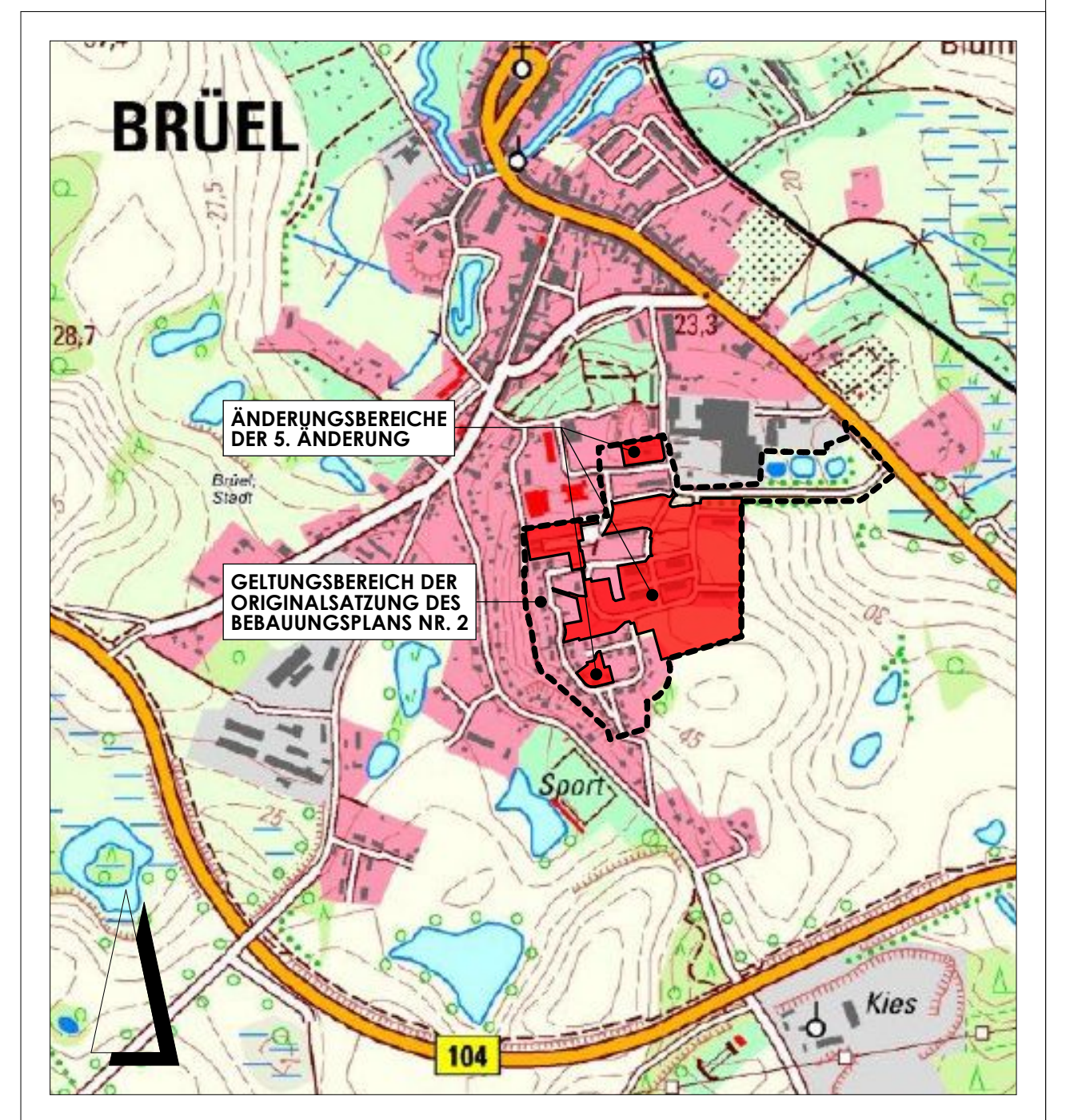
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Brüel am .... folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

SCHUTZGEBIETE IM PLANGEBIET UND IM UMFELD M 1 : 10.000


BRÜEL
GW II
GW III
OW III
GW II SCHUTZGEBIET FÜR GRUNDWASSER ZONE II
GW III SCHUTZGEBIET FÜR GRUNDWASSER ZONE III
OW III SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENGEWÄSSER ZONE III


BRÜEL
Sport
104
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET L 50b MITTLERES WARNOWTAL (LUDWIGSLUST-PARCHIM)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000


BRÜEL
ÄNDERUNGSBEREICHE DER 5. ÄNDERUNG
GELTUNGSBEREICH DER ORIGINALSATZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2
Sport
Kies
104

Index a	Einarbeiten von Hinweisen aus der frühzeit. Behördeninform. gem. § 4 (1) BauGB	13.05.2020

Planung:	stutz & winter architekten stadtplaner Mecklenburgstrasse 13 19053 Schwerin	Telefon : 0385 / 7610665 Fax : 0385 / 7610735	
Auftraggeber:	**Stadt Brüel**		
Vorhaben:	**Satzung der Stadt Brüel über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Mühlenberg"**		
Bezeichnung:	**ENTWURF / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB**		
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter		Maßstab 1 : 1.000
Zeichner:	Frau Rosenquist		
Bl.-Gr.:	87 x 1,88	Datum: 17.04.2019	1a