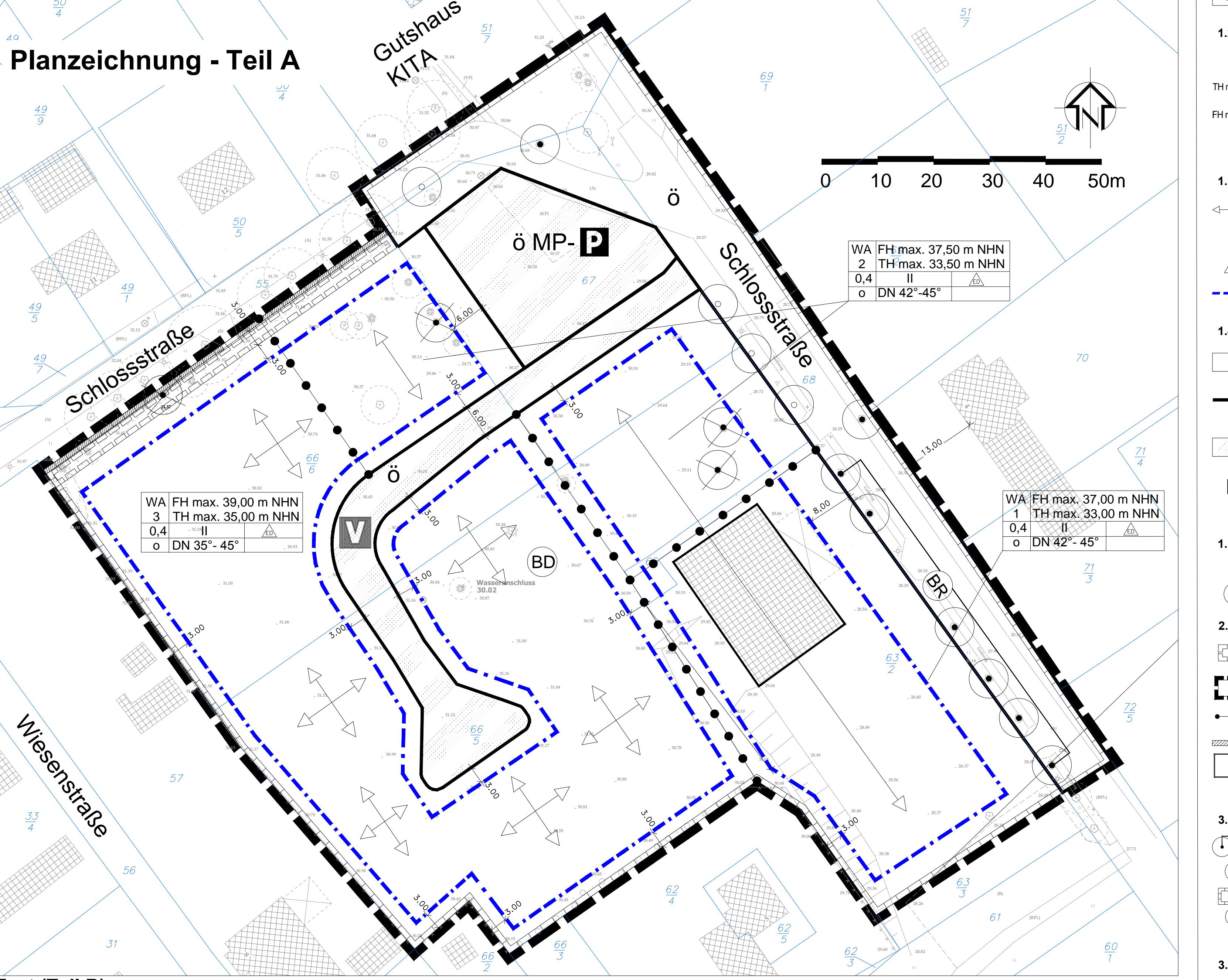


# SATZUNG DER GEMEINDE BRUNN

## Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"

### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



#### Text (Teil B)

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

##### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.1 Nr.6 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

- störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und

Tankstellen unzulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> bestimmt.

2.2 Es sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Garagen

§§ 12, 14, 23 BauNVO, § 9 Abs.4 und Nr.11 BauGB

3.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erst ab der Flucht der Hauptgebäude zurückgesetzt zur Straße und zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.

##### 4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 1a Abs.3 und 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB

4.1 Pflanzgebote - Auf den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind 3

Laubbäume - Winterlinde *Tilia cordata* 'Greenspire' und 1 Birke *Betula pendula*- Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Drahtballen; STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### 4.2 Anpflanzen von Sträuchern

Pro Grundstück sind auf einer Fläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> Sträucher heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleicher Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

Pflanzliste - Vorschlag: Hainbuche - *Carpinus betulus*, Weißbuche, Immergrüner Liguster - *Ligustrum vulgare* 'Atrorivis', Schneeball - *Viburnum opulus*, Kornelkirsche - *Cornus mas*, Hundsrösle - *Rosa canina*, Beerensträucher, Weigelie - *Weigela* in Sorten, Sommerflieder - *Buddleja* in Sorten, Salweide - *Salix* in Sorten).

##### 6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V

###### 6.1 Gestaltung von Fassaden

6.1.1 Zulässig sind nur Putz und Vormauerziegel.

6.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Fassaden, die zur östlichen Schlossstraße gerichtet sind, sind nur in Putz (Hellbezugswert > 60%) und in rotem Sichtmauerwerk zulässig.

6.1.3 Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40 % der Wandfläche zulässig.

###### 6.2 Gestaltung von Dächern

- 6.2.1 Für die geneigten Dächer sind nur Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen zulässig.
- 6.2.2 Im WA 1 und 2 sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer zulässig.
- 6.2.3 Im WA 3 sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 6.2.4 Bei Dächern, die im WA 1 und 2 östlich liegenden Schlossstraße gerichtet sind, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben und Mittelrisalite nicht zulässig.
- 6.3 Doppelhäuser sind einheitlich als ein Gebäude zu gestalten.
- 6.4 Einfriedungen
- 6.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur gestaltet als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel oder Natursteinmauer.
- 6.4.2 Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor der Baufuge des Hauptgebäudes sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
- 6.4.3 Die Höhe der Einfriedungen entsprechend 6.4.1 und 6.4.2 ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 6.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche
- Innerhalb der Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude sind nur maximal 30% befestigte oder bekierte Flächen zulässig.
- 6.6 Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO M-V
- 6.6.1 Entgegen 6.1.1 Fassaden nicht in Putz oder Vormauerziegel errichtet und entgegen 6.1.2 die Fassaden entlang der östlichen Schlossstraße nicht in Putz mit einem Hellbezugswert > 60% und nicht in rotem Sichtmauerwerk ausführt und entgegen 6.1.3 Holz und andere Materialien von über 40 % der Wandfläche anbringt.
- 6.6.2 Entgegen 6.2.1 andere Dachfarben als in grauen, roten und braunen Tönen verwendet und entgegen 6.2.2 im WA 1 und WA 2 kein symmetrisches Satteldach errichtet sowie entgegen 6.2.3 im WA 3 keine symmetrisch ausgebildeten Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer errichtet und entgegen 6.2.4 auf Dächern entlang der östlichen Schlossstraße Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Gauben und Mittelrisalite errichtet.
- 6.6.3 Entgegen 6.3 Doppelhäuser uneinheitlich gestaltet.
- 6.6.4 Entgegen 6.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer ausführt und entgegen 6.4.2 Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung mit Hecken errichtet.
- 6.6.5 Entgegen 6.4.3 die Höhe der Einfriedungen entsprechend 6.4.1 und 6.4.2 von 1,20m überschreitet.
- 6.6.6 Entgegen 6.5 den Vorgarten mit einer befestigten oder bekierten Flächen von über 30 % ausführt.

## Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH max.35,00 m NHN maximale Traufhöhe über NHN

FH max.39,00 m NHN maximale Firsthöhe über NHN

### 1.3 Bauweise / Baugrenzen

Stellung der Hauptgebäude (Trauf- und Giebelstellung zur Straße)

offene Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO

### 1.4 Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche ö - öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ö - öffentliche Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

### 2.0 Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zur Unterhaltung der Mauer zu Gunsten der Gemeinde Brunn

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Stützmauer-Erhalt- Bestandsschutz

§ 1 Abs. 10 BauNVO

Gebäude mit erweitertem Bestandsschutz

§ 1 Abs. 10 BauNVO

### 3.0 Nachrichtliche Übernahme

gesetzlich geschützter Baum

§ 18 NatSch AG M-V

gesetzlich geschützte Baumreihe

§ 19 NatSch AG M-V

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal ehemaliger Wirtschaftsteil der Gutsanlage Brunn

§ 19 NatSch AG M-V

### 3.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO MV

DN 35°-45° Mindest- und maximale Dachneigung

### 4.0 Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

vorhandene Neben- und Gewerbeanlagen

eingemessener Baum

Abbruch geschützter Baum

Bemaßung in Meter

28.11 Geländehöhe im Meter über NHN

Hecke

### Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung

maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt

maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse

nur Einzelhaus und Doppelhäuser

Bauweise

Dachneigung

### 7.0 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

7.1 Für das Wirtschaftsgebäude in der Schlossstraße besteht folgender erweiterter

Bestandsschutz.

Im Falle einer Sanierung ist die vorhandene Gebäudehülle und die Gestaltung

der Fassade und des Daches zu erhalten. Um die vorhandene Traufhöhe,

das flachgeneigte Satteldach mit bituminöser Dacheindeckung zu erhalten, sind

die vorhandene Traufhöhe mit > 33,00 m NHN, die vorhandene Dachneigung

mit < 42° und die Dacheindeckung mit bituminösem Material entgegen den

sonstigen Festsetzungen zulässig.

## Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmals auf dem ehemaligen Wirtschaftsteil der Gutsanlage Brunn. Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalfreien Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalfreie Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem von Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altstandortverdachtsflächen (vererdeite Mühlkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) auftreten, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu