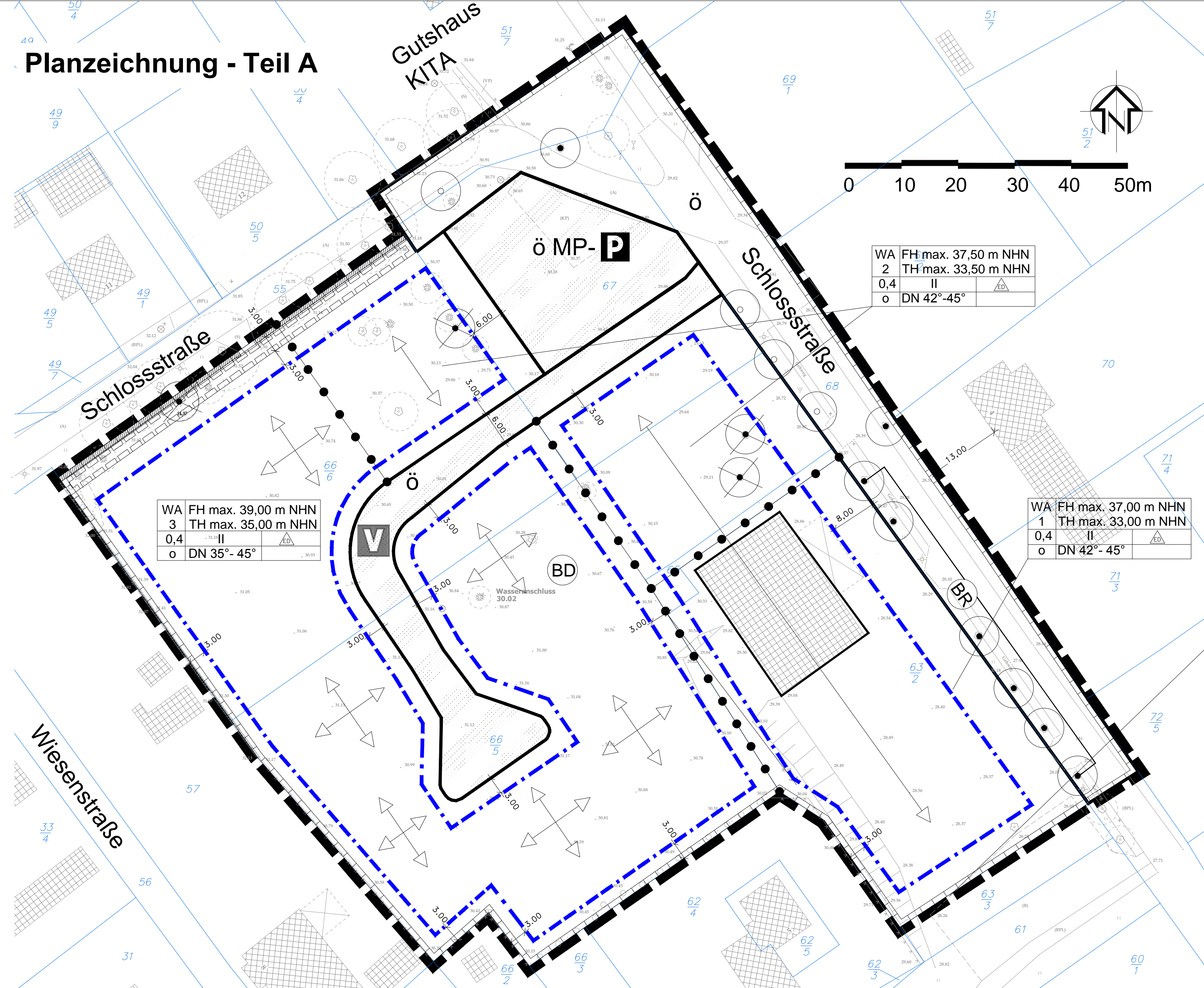


SATZUNG DER GEMEINDE BRUNN  
Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



**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 m² bestimmt.

**2.2** Es sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Garagen §§ 12, 14, 23 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.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 zurück-gesetzt 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.2 und 25 BauGB**

**4.1** Pflanzgebote - Auf den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind 3 Laubbäume - Winterlinden Tilia cordata 'Greenspire' und 1 Birke Betula pentula - 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 m² 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 'Atrovirens', Schneeball - Viburnum opulus, Kornelkirsche - Cornus mas, Hundrose - Rosa canina, Beerensträucher, Weigelia - Weigelia 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.

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brunn vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung- Teil A und dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

**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 zur östlich liegenden Schlossstraße gerichtet sind, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Guben 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 gestattet als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer.

**6.4.2** Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor der Bauflucht des Haupt- gebäudes 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 Vorgartengebiete**  
Innerhalb der Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

**6.6 Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO M-V**  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

**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, Guben und Mittelrisalite errichtet.

**6.6.3** entgegen 6.3 Doppelhäuser uneinheitlich gestaltet.

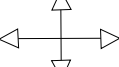





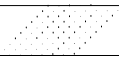

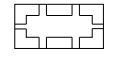

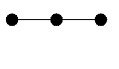
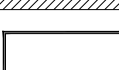

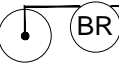
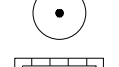
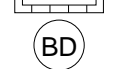
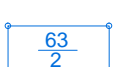
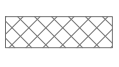
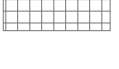




**6.6.4** entgegen 6.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer ausführt und entgegen 6.4.2 Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung mit Hecken errichtet.

**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 bekieste Flächen von über 30 % ausführt.

Planzeichnungserklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>										
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO										
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>										
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO										
TH max.35,00 m NHN maximale Traufhöhe über NHN	§ 16 BauNVO										
FH max.39,00 m NHN maximale Firsthöhe über NHN	§ 16 BauNVO										
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß											
<b>1.3 Bauweise / Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>										
 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										
<b>1.4 Verkehrsfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</b>										
 Straßenverkehrsfläche ö - öffentliche Verkehrsfläche											
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung											
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ö - öffentliche Verkehrsfläche											
<b>V</b> Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	<b>P</b> öffentlicher Parkplatz MP - Multifunktionaler Platz										
<b>1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>										
 Anpflanzen von Bäumen											
<b>2.0 Sonstige Planzeichen</b>											
 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										
<b>3.0 Nachrichtliche Übernahme</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB										
 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										
<b>3.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO MV</b>											
DN 35°- 45° Mindest- und maximale Dachneigung											
<b>4.0 Darstellungen ohne Normcharakter</b>											
 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											
<b>Nutzungsschablone</b>											
<table><tr><td>Gebietsbezeichnung</td><td>maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>maximale Traufhöhe über Bezugspunkt</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Anzahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td></td><td>nur Einzelhaus und Doppelhäuser</td></tr><tr><td></td><td>Dachneigung</td></tr></table>	Gebietsbezeichnung	maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt	Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe über Bezugspunkt	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse		nur Einzelhaus und Doppelhäuser		Dachneigung	
Gebietsbezeichnung	maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt										
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe über Bezugspunkt										
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse										
	nur Einzelhaus und Doppelhäuser										
	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 denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom 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 Werktage 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 Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

4. Gebäudeabbrüche, Gehölzrodungen und Eingriffe in Busch- und Strauchwerk sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Außerhalb der Brutzeit sind Gehölzrodungen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. In diesem Fall sind die Sträucher und Gehölze vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten. Gebäudeabbrüche sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 05.07.2018 (GVOBl. M-V 2018, S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

Geltungsbereichsgrenzen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 63/2, 65, 66/5, 66/6, 67 und Teile der Flurstücke 55 und 68 der Flur 2 der Gemarkung Brunn und wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch das ehemalige Gutshaus, heute Kindergarten auf den Flurstücken 50/4 und 51/7 der Flur 2 der Gemarkung Brunn sowie die Schlossstraße, Flurstück 55
- im Westen: durch das Wohngrundstück Wiesenstraße 6, 7, 8 auf dem Flurstück 57 der Flur 2 der Gemarkung Brunn
- im Süden: durch Gartenland auf den Flurstücken 66/2 und 66/3, das Wohngrundstück Schlossstraße 5 auf dem Flurstück 62/4 und die Zufahrt zu diesem Grundstück auf dem Flurstück 63/3 der Flur 2 der Gemarkung Brunn
- im Osten: durch die östlich an die Schlossstraße angrenzenden Grundstücke 69/1, 69/2, 70, 71/3 und 72/5 der Flur 2 der Gemarkung Brunn.

Das Plangebiet ist 1,69 ha groß.

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan der Gemarkung Brunn, Flur 2  
Heiko Hoffmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,  
Woldegker Straße 27, 17033 Neubrandenburg vom 16.05.2019  
Lagesystem: ETRS 89, UTM Zone 33, NHN - Normalhöhe Null im Höhensystem DHHN 2016

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.	
Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.	
Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt und im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
-----------------------	---------------

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	

Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	

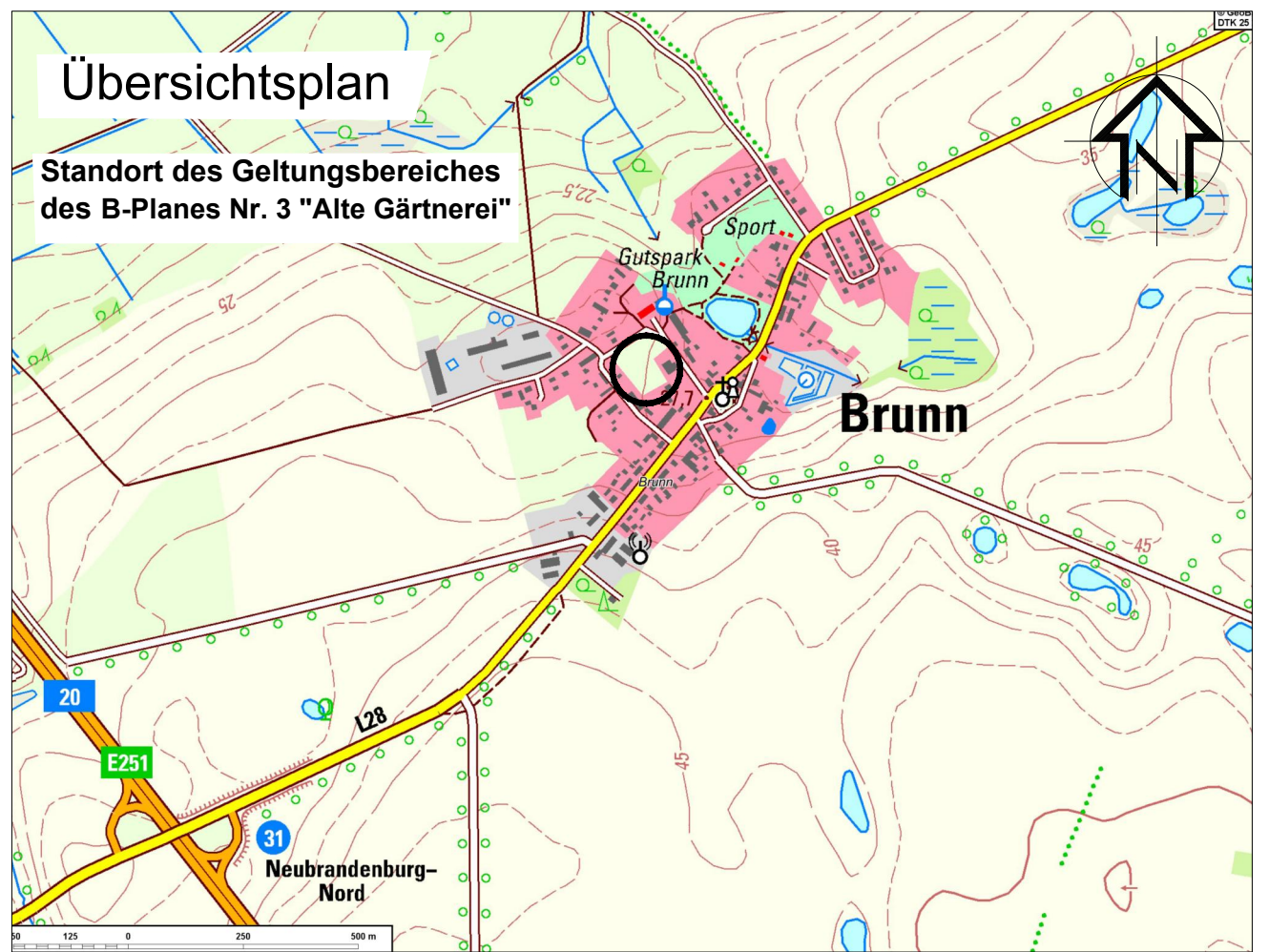
Neubrandenburg, .....	Siegel öffentlich bestellter Vermesser
-----------------------	---

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... 2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... 2019 in Kraft getreten.	

Gemeinde Brunn, .....	Bürgermeister
-----------------------	---------------

GEMEINDE BRUNN  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Entwurf

Gemarkung: Brunn	Flur: 2
Bearbeitungsstand: August 2019	Maßstab im Original 1:500