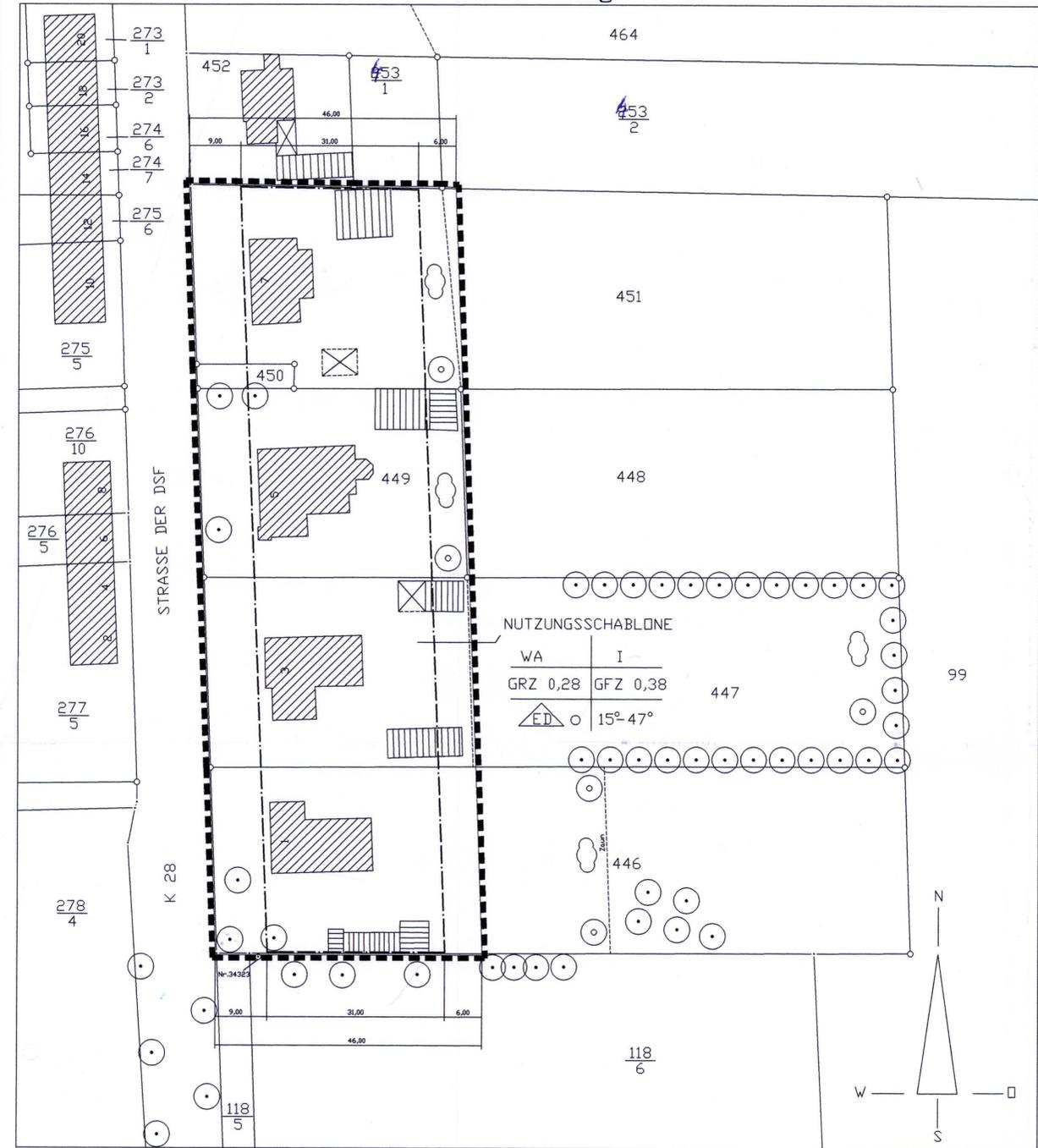


SATZUNG DER GEMEINDE BRÜSEWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 STRASSE DER DSF - Teilbereich ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Teil A Planzeichnung Auszug aus Flurkarte Flur 1 Brüsewitz



Maßstab 1:500

Nutzungsschablone

WA	I
GRZ 0,28	GFZ 0,38
ED 15°-47°	

Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 geändert am 22.07.2011

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und §16 BauNVO)

0,28 2.1 Grundflächenzahlen als Höchstmaß GRZ

0,38 2.2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß GFZ

I 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §822 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenzen



Satzung der Gemeinde Brüsewitz

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Verordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz. V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Präambel
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.10.2014 folgende Satzung der Gemeinde Brüsewitz über den Bebauungsplan Nr.11 „Strasse der DSF“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als einfachen Bebauungsplan an der südlichen Ortslage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Brüsewitz, den 28.10.2014
Der Bürgermeister: *Quß*

Teil B -Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB

- Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind zulässig.
- Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3+5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 60 cm über der mittleren natürlichen Geländehöhe errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene mittlere Geländehöhe.
- Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachkante) der Hauptgebäude darf nicht mehr als 4,20m betragen. Die Höchstgrenze der Firsthöhe (Höhenkante der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel) darf nicht mehr als 11,00 m betragen.
- Auf den Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm nicht zulässig.

2. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig

3. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

- Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Die Baugrenzen können mit Bauteilen (z.B. Erker) überbaut werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB

- als Maßnahmen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Die gem. Satzung der Gemeinde Brüsewitz geschützten Bäume im Plangebiet besonders im Ortsrandbereich (Nord- u. Ostseite) sind zu erhalten und zu schützen.
 - Bei jeder zusätzlichen Baumaßnahme ist je 50,00 qm überbaute Fläche ein Baum in der ausgewiesenen Art und Pflanzgröße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden zu pflanzenden Baum können auch 10 heimische Sträucher gepflanzt werden.
 - Die Anpflanzungen sollen am östlichen und nördlichen Rand der bestehenden genutzten Gärten als Ortsrandbegrünung ausgeführt werden. Alle Maßnahmen sind bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 - Folgende Qualitätsmerkmale sind zu beachten:
3 x verpflanzte Bäume mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm oder mehrfach verschulte Sträucher mit einer Höhe von 70 bis 90 cm aus der nachfolgenden Aufstellung sollen gepflanzt werden.

Bäume:	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
	Weiß-Birke (Betula pendula)
	Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
	Trauben-Eiche (Quercus petraea)
	Stiel-Eiche (Quercus robur)
	Winter-Linde (Tilia cordata)
	Holländische Linde (Tilia europea)
	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
	Feld-Ulme (Ulmus minor)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:	Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Hasel (Corylus avellana)
	Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Felsenbirne (Amelanchier)
	Heckenrose (Rosa corymbifera)
	Falscher Jasmin (Hydrangeaceae)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung der Hauptgebäude gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m §86 LBauO M-V

- Hauptgebäude sind mit Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Pultdächern zu bauen.
- Die zulässige Dachneigung erstreckt sich von 15 bis 47 Grad.

- Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachform wie bei den Hauptgebäuden oder mit einem Flachdach zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschossfußboden des Hauptgebäudes liegen.
- Außenwände sind als verlinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen. Fachwerkhäuser können genehmigt werden. Holzverkleidungen bis zu 30 % der Fassadenfläche sind zulässig.
- Dachvorsprünge bis zu 80 cm an den Giebeln und 80 cm an den Traufen sind erlaubt. Terrassen- und Eingangsüberdachungen sind zulässig.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 der LBauO M - V.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmäler betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archaische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muss 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalpflege angezeigt werden. Werden unvermutet Bodendenkmäler entdeckt, ist dieses gem. DSchG M-V in der Fassung vom 06.01.1998 und der letzten Änderung vom 12.07.2010 nach § 11 Abs. 1-4 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmäler sind gemäß Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M - V (DSchG M - V) § 2 Abs. 1 und 5, Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaften von Bedeutung sind.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.10.2014 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung im Amt Lützw - Lüstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützw vom 02.04.2014 bis 06.05.2014 während folgender Zeiten:
Mo 09.00 - 12.00 Uhr
Di 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Do 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

erfolgt.

- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.09.14 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 11.09.2014 bis 13.10.2014

während folgender Zeiten:

Mo	09.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 18.00 Uhr
Di	09.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 18.00 Uhr
Do	09.00 - 12.00 Uhr	und	13.00 - 18.00 Uhr

im Amt Lützw - Lüstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützw zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 28.10.2014 mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Brüsewitz, den 28.10.2014
Der Bürgermeister: *Quß*

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2; § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 27.10.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Brüsewitz, den 28.10.2014
Der Bürgermeister: *Quß*

- Der katastermäßige Bestand am 23.10.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlener
Wismar, den 23.10.2014
Der Katasteramt: *Quß*

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.10.2014 gemäß Hauptsatzung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 12.11.2014 in Kraft getreten.

Brüsewitz, den 28.10.2014
Der Bürgermeister: *Quß*

- Die Satzung ist gemäß §5 Abs.4 der Kommunalverfassung M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden.

Brüsewitz, den 28.10.2014
Der Bürgermeister: *Quß*



Übersichtslageplan Brüsewitz Flur 1 Maßstab 1:5000

SATZUNG DER GEMEINDE BRÜSEWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 STRASSE DER DSF - Teilbereich

ORTSTEIL BRÜSEWITZ
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Oktober 2014