



Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 4 BauNVO)**
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - In dem WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO und § 47 LBauO M-V)
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.
 - Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante der Straßenseite der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche und wird mit 15,2 m ü. NHN festgelegt.
 - Zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 8,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Zulässige Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Die Traufhöhe soll max. 7,50 m betragen, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf in dem Wohngebiet 2 (WA2) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- Räume für freie Berufe im Wohngebiet (§ 13 BauNVO)**
Räume für freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sind allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Bruttogeschossfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht übersteigt.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**
 - Nebenanlagen für die Tierhaltung (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Einrichtungen und Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind unzulässig.
 - Nebenanlagen zur Versorgung der Baugelände (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
Die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationsanlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
- Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V**
Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsräume mit besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (Kraftfahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger) festgesetzt.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)**
 - Schutzmaßnahme (S1)
Sofort Bauarbeiten im gehöhen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/B bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzaune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.
Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare im Wurzelbereich sind bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.
Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Rissbildungen zu vermeiden.
 - Ausgleichsmaßnahme (A1)
Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weiteren 300 m² ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (Hst, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm bzw. Stammumfang 10 - 12 cm bei Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Ersatzmaßnahme (E1)
Zur Kompensation der Eingriffe wird das Ökotopteil VG-015 „Insel Görmitz“ herangezogen. Die Maßnahmen des Ökotoptes umfassen die Entwicklung und Erhaltung von standorttypischen Satzweiden durch extensive Beweidung sowie die Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland auf Mineralstandorten durch extensive Beweidung.
Das Ökotopteil umfasst insgesamt ein Flächenäquivalent von 742.032 m² und steht gemäß der Ausweisung der frei verfügbaren Ökotopteile (Stand 02.02.2017) in ausreichender Größe zur Verfügung.
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 3.274 m² Flächenäquivalenten, der sich aus der Überplanung von Biotoptypen ergibt, wird durch anteilige Nutzung des Ökotoptes „Insel Görmitz“ vollständig ausgeglichen.
 - Gestaltungsmaßnahmen (G1)
Anlage einer privaten Grünfläche
Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets wird als gestalterische Maßnahme und als Abgrenzung zum Nachbargrundstück eine Pflanzfläche ausgewiesen.

8.5 Pflanzliste

Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzqualität
3xv; mDb; 18-20 (Hochstamm, 3 x verpflanzt; mit Drahtben; Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm)

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstgehölze:

Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Äpfel
Prunus in Sorten	Pflaume
Prunus in Sorten	Sauer- bzw. Süßkirsche
Pyrus in Sorten	Birne

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V, § 9 BauGB)

- Die zulässige Dachneigung ist zwischen 15°-45° auszuführen.
- Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Putzmauerwerk oder Klinkerfassade zu verkleiden. Kombinationen mit anderen Materialien sind in einem Verhältnis von bis zu 30 % des Gebäudes zulässig.
- Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht größer als 1 m² sein. Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
- Verkehrsräume
Verkehrsräume für Kfz sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Naturstein, Betonsteinpflaster) auszuführen. Asphaltdecke als Befestigungsmaterial ist unzulässig.
- Solaranlagen sind auf dem Dach der Gebäude zulässig.
- Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen.
- Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Gelb- oder Schwarzgeld geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. Hinweise

- Baumschutz**
Während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
- Die Geländeoberfläche an den privaten Verkehrsräumen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzumutbare Belastungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und abzuführen bzw. ggf. zu versickern.
- Bodendenkmale/ Denkmalschutz**
Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalschutzmaßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Präambel

Auf der Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2309), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brünzow vom 29.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am Fischerweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Brünzow vom 13.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 15.09.2016 bis 05.10.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Rahmen der Bauausschusssitzung am 20.06.2017 öffentlich durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung Brünzow hat am 25.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 22.08.2017 bis zum 25.09.2017 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Montag, Mittwoch und Donnerstag 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 13.00 - 18.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 02.08.2017 bis zum 21.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.08.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 29.07.2018 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 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung Brünzow hat die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brünzow, den 29.07.2018 Der Bürgermeister

Brünzow, den 02.08.2018 Der Bürgermeister

