

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen"

## Planzeichnung (Teil A)

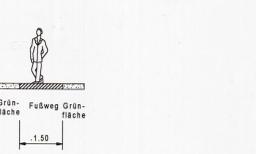
Maßstab 1 : 1.000



Schnitt A - A' Maßstab 1 : 100



Schnitt C - C' Maßstab 1 : 100



Schnitt B - B' Maßstab 1 : 100



Kartengrundlage:  
Digitale Katasterkarte des Katasteramtes des  
Landkreises Nordvorpommern vom 06.07.2001  
Gemeinde Brandshagen, Gemarkung Woltershagen  
Flur 1, Gemarkung Middelshagen Flur 2

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 Geschossflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - P Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)
  - V Fußgängerbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- O Öffentliche Grünfläche
  - S Spielplatz
- Wasserflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserfläche
  - F Löschwasserentnahmestelle
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung von Bäumen
  - Erhaltung von Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - Biotop, gesetzlich geschützt nach § 20 LNatG-MV
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Fahrrecht für die Feuerwehr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Brandshagen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
- 82/3 Flurstücksnummer
  - Parzellengrenze
  - Sichtdreieck (Anfahrtsbreite)

## Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer (§ 11 DSchG M-V).

## Text (Teil B)

- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 des BauGB i. V. m. § 4 Bau NVO
- In den als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Bauflächen können ausnahmsweise folgende Anlagen zugelassen werden:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) BauNVO).
- Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 Bau NVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Anlagen für Verwaltung
  3. Gartenbetriebe
  4. Tankstellen
- Gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind so zu errichten und zu betreiben, dass in deren Einwirkungsbereich die zulässigen Lärm-Immissionswerte (gem. TA-Lärm vom 26.08.1998) nicht überschritten werden.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 des BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäuseite zur Straßeneckante) liegen. Bei ansteigendem Gelände ist die Höhenlage um das Maß der natürlichen Steigerung zu vermehren und bei abfallendem Gelände zu vermindern (§ 9 (2) BauGB).
3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
- Abweichend von § 23 (5) BauNVO dürfen die Baugrenzen entlang der Straßen (Bredenbeker Straße, Strandstraße, Kormoranweg, Sundbick und Boddenring) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nicht überbaut werden. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung sind unzulässig.
4. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Im Bereich des Solls ist der niederrangstypische Baumbestand zu erhalten.
- Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist mit kleinkronigen Laubbäumen von mindestens 20 cm Stammumfang auszuführen.
- Öffentliche Grünflächen (Wohngebietspark und Kinderspielflächenbereich) sowie straßenunabhängige Fuß- und Radwege sind mit einheimischen, vorwiegend Laubgehölzen, zu bepflanzen.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 50 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Pflanze je m<sup>2</sup> in einer Qualität von 2 x verpflanzt, 80-100 cm zu verwenden.
- Je 20 m<sup>2</sup> ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau-Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder ein Obstgehölz als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht beplanten Flächen sind als Wiesenflächen zu entwickeln.
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

## Präambel:

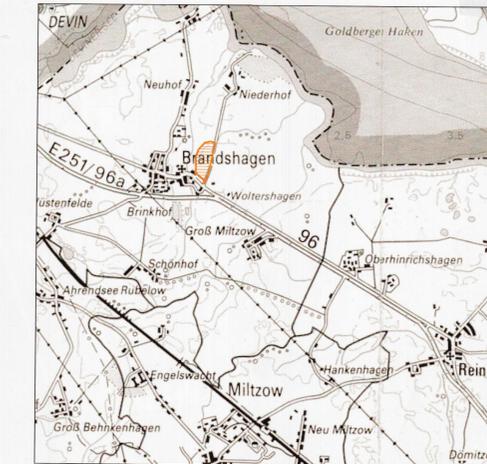
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Mecklenburg-Vorpommern) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 847), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Brandshagen vom 27.07.2002 und mit Genehmigung des Landrates des LK Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" (westlich des Niederhöfer Weges und nördlich der Dorfstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1990 i. V. m. dem Aktualisierungsbeschluss Nr. 21/01 vom 24.04.2001. Der Auslegungsbeschluss Nr. 15-3/90 ist durch Aushang in der Zeit vom 28.08.1990 bis 01.10.1990 und der Aktualisierungsbeschluss Nr. 21/01 in der Zeit vom 07.09.2001 bis 28.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlatM-VV beauftragt worden.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2001 mit Beschluss Nr. 59/01 den Entwurf des B-Plans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2002 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 28.01.2002 bis 18.02.2002 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen:  
Montag von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Dienstag von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.45 Uhr  
Mittwoch von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Freitag von 7.00 - 12.15 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift im Amt Miltzow - SG Bau- und Ordnungsamt, Bahnhofstraße 8a in 18519 Miltzow, vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 28.01.2002 bis 18.02.2002 (2 Wochen) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
7. Der katastermäßige Bestand am 31.12.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
8. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der berührten Träger öffentlicher Belange am 23.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
9. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.04.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss-Nr. 27/02 vom 23.04.2002 von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
10. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" der Gemeinde Brandshagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu, wurde mit Verfügung des Landrates des LK Nordvorpommern mit Schreiben vom 11.02.2003 AZ: 47.21.2 mit Nebenbestimmungen (Maßgaben und Auflagen) erteilt.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
11. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Das wurde durch den LK Nordvorpommern vom 22.02.2003 AZ: 47.21.2 bestätigt.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
12. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu, wird hiermit ausgefertigt.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu 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 22.02.2003 durch Aushang in der Zeit vom 22.02.2003 bis 23.02.2003 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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu, ist mit Ablauf des 22.02.2003 in Kraft getreten.
- Brandshagen, den 24.09.2002 Der Bürgermeister *[Signature]* Siegel

## Gemeinde Brandshagen Kreis Nordvorpommern

Übersichtsplan Maßstab 1 : 50.000



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen"

Datum: 05. März 2003

Logo für:  
Ortsentwicklung,  
Landschafts- und  
Freizeitanplanung  
OLAF

Auf den Höfen 7  
18519 Brandshagen  
Tel.: 0 38 328 / 65 735  
Fax: 0 38 328 / 65 734