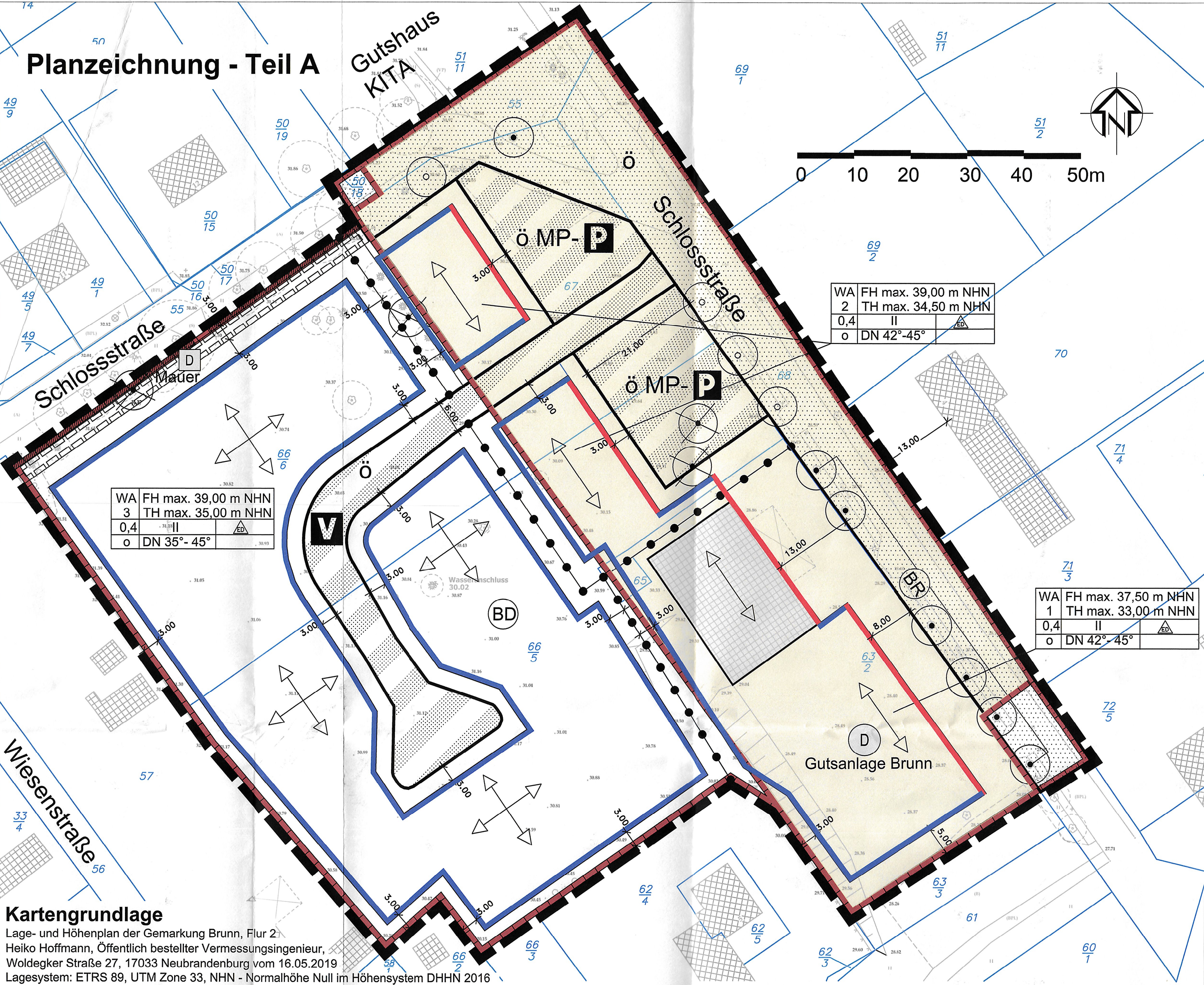


SATZUNG DER GEMEINDE BRUNN
Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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 29.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung- Teil A und dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



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
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
- 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 Pro Wohngebäude sind nur eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung 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.20 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 pendula- Hochstamm; 3 x verpfälzt 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, Immergrüner Liguster - Ligustrum vulgare 'Atrovirens', Schneeball - Viburnum opulus, Kornelkirsche - Cornus mas, Hundrose - Rosa canina, Beerensträucher, Weigelle - Weigelia in Sorten, Sommerflieder - Buddleja in Sorten, Salweide - Salix in Sorten).
5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V
5.1 Gestaltung von Fassaden
5.1.1 Zulässig sind nur Putz und Vormauerziegel.
5.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Fassaden, die zur östlichen Schlosstraße gerichtet sind, sind nur in Putz (Hellbezugswert > 60%) und in rotem Sichtmauerwerk zulässig.

5.1.3 Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40 % der Wandfläche zulässig.
5.2 Gestaltung von Dächern
5.2.1 Für die geneigten Dächer im WA 1 und 2 sind nur Dachfarben in roten und braunen Tönen zulässig. Edel- und Glanzengoben sind nicht zulässig.
5.2.2 Für die geneigten Dächer im WA 3 sind nur Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen zulässig.
5.2.3 Im WA 1 und 2 sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer zulässig.
5.2.4 Im WA 3 sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
5.2.5 Bei Dächern, die im WA 1 und 2 zur östlich liegenden Schlosstraße gerichtet sind, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Glauben und Mittelrisalite und Solaranlagen nicht zulässig.
5.3 Doppelhäuser sind einheitlich als ein Gebäude zu gestalten.
5.4 Einfriedungen
5.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur gestattet als Hecke, Metallzaun, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer.
5.4.2 Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor der Bauflucht des Hauptgebäudes sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
5.4.3 Die Höhe der Einfriedungen entsprechend 5.4.1 und 5.4.2 ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
5.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche
Innerhalb der Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.
5.6 Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO M-V
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
5.6.1 entgegen 5.1.1 Fassaden nicht in Putz oder Vormauerziegel errichtet und entgegen 5.1.2 die Fassaden entlang der östlichen Schlosstraße nicht in Putz mit einem Hellbezugswert > 60% und nicht in rotem Sichtmauerwerk ausführt und entgegen 5.1.3 Holz und andere Materialien von über 40 % der Wandfläche anbringt.
5.6.2 entgegen 5.2.1 im WA 1 und WA 2 andere Dachfarben als in roten und braunen Tönen, Edel- oder Glanzengoben verwendet, entgegen 5.2.2 im WA 3 andere Dachfarben als in grauen, roten und braunen Tönen verwendet, entgegen 5.2.3 im WA 1 und WA 2 kein symmetrisches Satteldach errichtet sowie entgegen 5.2.4 im WA 3 keine symmetrisch ausgebildeten Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer errichtet und entgegen 5.2.5 auf Dächern entlang der östlichen Schlosstraße Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Glauben und Mittelrisalite und Solaranlagen errichtet.
5.6.3 entgegen 5.3 Doppelhäuser uneinheitlich gestaltet.

Planzeichnungenerklärung
Planfestsetzungen gemäß PlanZV
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
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
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Stellung der Hauptgebäude (Trauf- und Giebelstellung zur Straße) § 22 Abs. 2 BauNVO
offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 Abs. 3 BauNVO
Baulinie § 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
1.4 Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
öffentliche Verkehrsfläche § 16 Abs. 5 BauNVO
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 1 Abs. 10 BauNVO
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung § 1 Abs. 10 BauNVO
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
öffentlicher Parkplatz MP - Multifunktionaler Platz
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 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
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- Bestandschutz § 1 Abs. 10 BauNVO
Gebäude mit erweitertem Bestandschutz § 1 Abs. 10 BauNVO
3.0 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
gesetzlich geschützter Baum laut § 18 NatSch AG M-V § 9 Abs. 6 BauGB
gesetzlich geschützte Baumreihe laut § 19 NatSch AG M-V § 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmal - ehemaliger Wirtschaftsteil der Gutsanlage Brunn § 9 Abs. 6 BauGB
Denkmal "Gutsanlage Brunn"
Einzelndenkmal, Mauer
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
Bemaßung in Meter Abbruch geschützter Baum
28.11 Geländehöhe im Meter über NHN Hecke
Nutzungsschablone
Gebietsbezeichnung maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt
max. Grundflächenzahl maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
max. Anzahl der Vollgeschosse max. Anzahl der Vollgeschosse nur Einzelhaus und Doppelhäuser
Bauweise maximale und minimale zulässige Dachneigung

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 (Planzeichenverordnung-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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- 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 Schlosstraße, 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 Schlosstraße 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 Schlosstraße 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.
Verfahrensvermerke
1. Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2019 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 bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
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 04.11.2019 bis zum 05.12.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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.

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2020 geprüft. Der Plan wurde geändert und eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und eine erneute Auslegung bestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der geänderte 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 08.02.2021 bis einschließlich 10.03.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. 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 sind gemäß § 4 Abs. 2 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Belangen aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 29.06.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2021 gebilligt.
9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestands entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
10. 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 ausgefertigt.
11. 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 20.06.2021 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 22.08.2021 in Kraft getreten.

