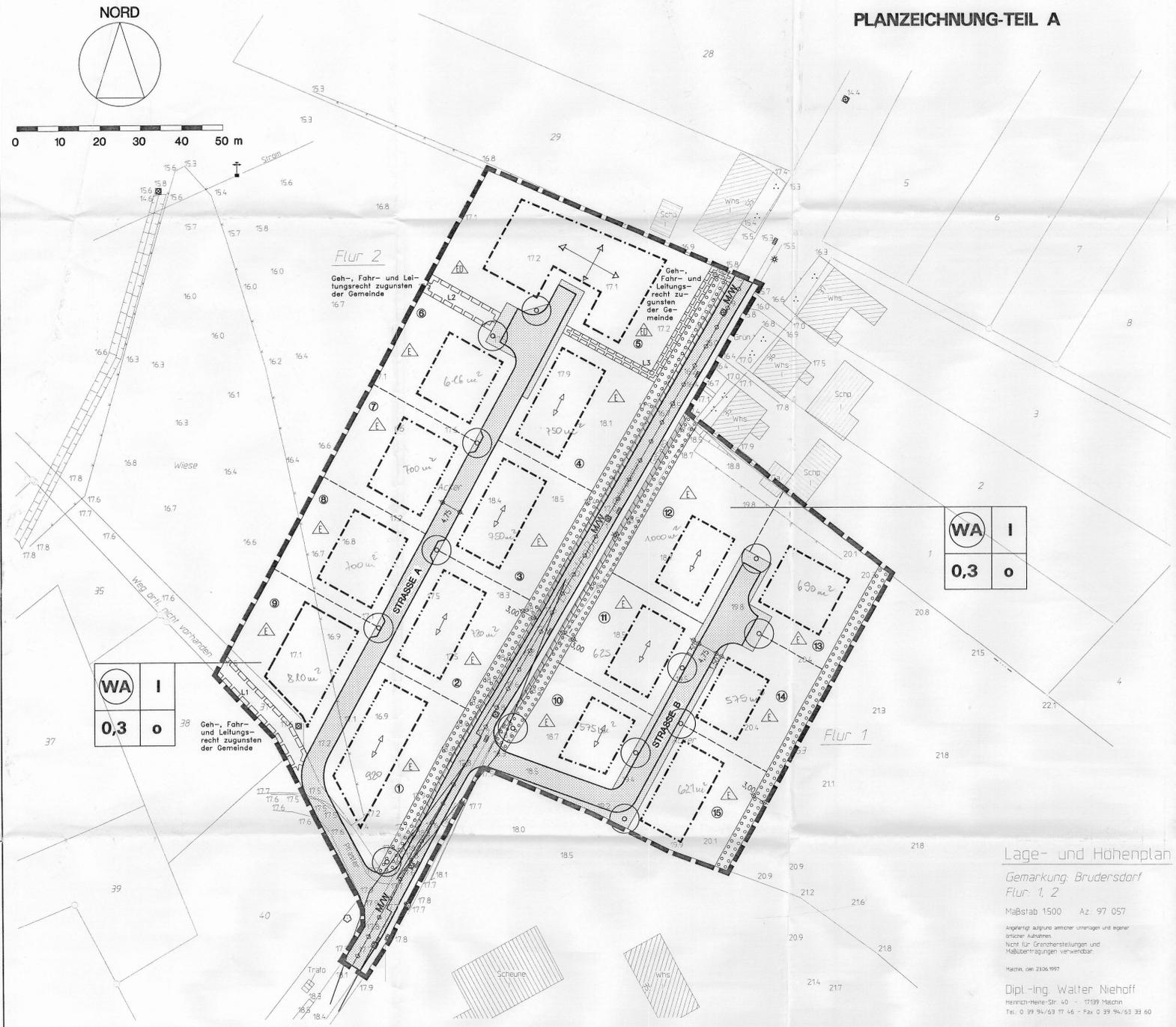


BRUDERSDORF LANDKREIS DEMMIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-02 "ZUR HÄUSLEREI"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. I des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 28.04.1994 (GVBl. S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02-02 für das Gebiet Brudersdorf "Zur Häuslerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHNUNG-TEIL A

Lage- und Höhenplan
 Gemarkung: Brudersdorf
 Flur: 1, 2
 Maßstab 1:500 Az. 97 057
 Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener
 örtlicher Aufnahmen.
 Nicht für Grenzfeststellungen und
 Höhenübertragungen verwendbar.
 Datum: 08.21.04.1997
 Dipl.-Ing. Walter Niehoff
 Heinrich-Henze-Str. 40 - 17139 Machin
 Tel. 0 39 94/63 17 46 - Fax 0 39 94/63 23 60

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.1996.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im öffentlichen Anzeiger des Amtes Dargun vom erfolgt.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 21 Abs.1 (GVO-Blatt M-V Nr.12/92) des Landesplanungsgesetzes und § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. dem Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 12.07.1996 (Amtsblatt M-V Nr.23/96) beteiligt worden.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
Brudersdorf, Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text-Teil B, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten im Amt Dargun montags 7-12 Uhr und 13-16 Uhr, donnerstags 7-12 Uhr und 13-19 Uhr dienstags 7-12 Uhr und 13-16 Uhr, freitags 7-12 Uhr mittwochs 7-12 Uhr und 13-16 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im öffentlichen Anzeiger des Amtes Dargun ortsüblich bekanntgemacht worden.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt - scheinlich. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Brudersdorf, Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, wurde mit dem Verfügen des Landrates des Landkreises Demmin vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Demmin vom Az.: bestätigt.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, wird hiermit ausgerufen.
Brudersdorf, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, 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 im Amtsblatt des Amtes Dargun ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Brudersdorf, Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Planfestsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Bauweise / Baugrenzen / Baulinie

 - o offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - △ nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Baulinie § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Verkehrsfächen

 - ▨ Straßenverkehrsfäche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 - unterirdisch § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - W - Wasserversorgung
 - M - Mischwasserentsorgung

Grünflächen

 - ▨ Grünfläche, Zweckbest.: Verkehrsgrün § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 - ▨ Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - Anpflanzgebot Bäume § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - ← Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung der Hauptdächer § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - ▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (unf. Variouf) § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Parzellierungsvorschlag
 - ① Grundstücksnummerierung
 - △ Sichtdreieck

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
- Bestandsangaben**
 - ▨ vorhandene Gebäude
 - 10.5 Höhenpunkte
 - ▨ Feldsteinmauer

Text - Teil B

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1-3 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Um den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten, wird für das allgemeine Wohngebiet als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt (§ 17 Abs.1 BauNVO).
 - Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs.4 BauNVO).
 - Wohnbebauung ist nur einreihig zur Erschließungsstraße zulässig. Wohnbebauung in zweiter Reihe ist unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).
 - Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig, um die Grundstücke von einer rückwärtigen Bebauung freizuhalten (§ 14 Abs.1 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO).
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4 Abs.3 BauNVO nicht zu.
 - Auf den Grundstücken sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten (§ 12 Abs.2 BauNVO).
 - Es ist nur eine Erdgeschosfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über Niveau der Straßenebene des zum Grundstück gehörenden Straßensegmentes zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 - Gemäß § 14 Abs.1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren allgemein zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und 15 BauGB**
 - Der nicht bebaute Teil der Baugrundstücke ist als Nutz- und Erholungsgarten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Notwendige Bestandteile: Rosen, Büsche, Sträucher. Mögliche Bestandteile: Blumen und Staudenrabatten, Grabelände, Wege, Teiche, Mauern, Pergolen und Sitzplätze. Landschaftsgärtnerische Elemente wie Treppe, Mauer, Weg sind aus natürlichen Materialien herzustellen (Stein, Holz, Kies, Rindenmulch).

- Bei der Anlage freiwachsender Hecken und Formschnitthecken im Straßenraum sind ausschließlich laubtragende Gehölzarten auszuwählen.
- Der Grünstreifen (Verkehrsrän) im östlichen Planungsgebiet ist mit Rosen oder bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Es sind mittelgroßkronige oder kleinkronige Bäume der Planzeichnung entsprechend zu pflanzen. Der Mindestabstand eines Baumstammes von der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück soll 2 m betragen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18195, Bl.2 zu sichern und zum Wiedereinsatz vorschriftsmäßig zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.
- Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Zisternen, Sickergruben) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
- Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:
 - Beschränkung der Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
 - Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken

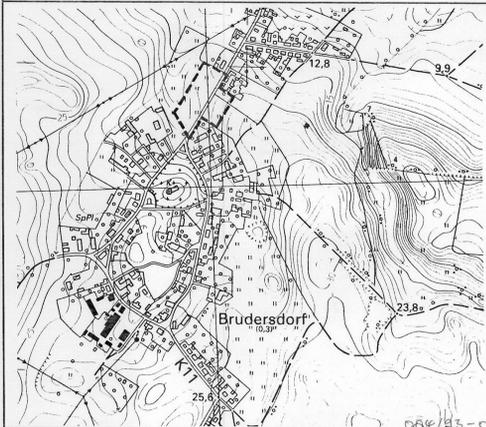
4. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- Für die dargestellte Baumpflanzbindung im Straßenbereich werden Winterlinden (Tilia cordata) "Randa" als hochstämmige Ballenware mit einem Stammumfang von 18-20 cm vorgeben.
- Im Abstand von 1,00 m zur vorhandenen Feldsteinmauer ist eine einreihige freiwachsende, durchmischte, 0,7 - 1,5 m hohe Laubgehölzhecke aus Ziersträuchern zu pflanzen. Als Qualität ist Ballenware zu verwenden. Der Abstand in der Reihe soll im Durchschnitt 1,00 m betragen.
- Die mindestens 3,00 m breite, 2-reihige Schutzhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen ist innerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze anzulegen. Der Abstand in der Reihe soll im Durchschnitt 1,00 m betragen.
- Im Sichtdreieck von Straßeneinmündungen sind freiwachsende Sträucher mit einer natürlichen Wuchshöhe von max. 0,7 m zu pflanzen.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) und nach § 9 Abs.2 § BauGB

- Außenwände**
 - Auf den Bauflächen 1-5 sind nur Außenwände aus Mauerwerk mit roten bis rotbraunen Klinkern zulässig.
 - Auf den Bauflächen 6 bis 15 sind auch verputzte Außenwände zulässig. Die Putzfächer sind in der Farbgebung nur in Anlehnung an folgende RAL-Farbtöne auszuführen: 1000-Grünbeige, 1001-Beige, 1002-Sandgelb, 1013-Perlweiß, 1014-Elfenbein, 1015-Hellelfenbein, 1019-Graubeige, 6019-Weißgrün, 6021-Blaugrün, 7000-Feinrot, 7001-Silbergrau, 7030-Silbergrau, 7032-Kieselgrau, 7035-Lichtgrau, 7038-Achtgrau, 7044-Steingrau, 9001-Cremweiß, 9002-Grauweiß, 9018-Papirusweiß. Im Sockelbereich sind zusätzlich die RAL-Farbtöne 1011-Braunbeige, 1019-Graubeige, 1020-Olivgelb, 5014-Taubengrau, 6003-Olivgrün, 6006-Graublau, 6007-Flaschengrün, 6008-Braungrün, 6009-Tannengrün, 6011-Resedagrün, 6014-Gelblich, 6022-Braunlich, 7000-7043 Grünbeige, 8000-Grünbraun, 8001-Ockerbraun, 8002-Signolbraun, 8003-Lehmbraun, 8004-Kupferbraun zulässig.
 - Teillflächen aus Holz oder Glas sind zulässig.
 - Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind unzulässig.
 - Kunststoffe als Außenwandverkleidung sind nicht zulässig.
- Dächer**
 - Die Hauptdächer sind nur als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42-49° zulässig.
 - Für Garagen und andere Nebenanlagen sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Carports.
 - Es ist nur eine Dachneigung aus Beton- oder Stahlbetondecken bzw. Tandachziegeln in den Farbgebungen rot bis rotbraun zulässig. Jahreszahlen oder Werbeschriften aus dem Dachneigungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.
- Nebenanlagen**
 - Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.
 - Füllstoffsbehälter und Gastanks dürfen oberirdisch nicht aufgestellt werden.
- Einfriedrungen**
 - Einfriedrungen an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen sind als standortgerechte, laubtragende Hecken, aus Holz oder als Feldsteinmauer zulässig. Natursteinpfeiler oder -sockel und Pfeiler aus Mauerwerk sind zulässig.
 - Einfriedrungen aus Holz und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m bis 1,20 m und Feldsteinmauern eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
 - Zusätzliche Zäune oder Hecken auf den Feldsteinmauern sind unzulässig.
 - Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern oder einer Hecke bepflanzt werden.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen an der Dorfstraße (Straße zur Häuslerei) sind Maschendrahtzäune unzulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die für Brudersdorf charakteristischen Feldsteinmauern an der Straße zur Häuslerei dürfen nicht durch von der Planzeichnung abweichende Zufahrten oder Zugänge zerstört werden.

GEMEINDE BRUDERSDORF LANDKREIS DEMMIN BEBAUUNGSPLAN NR.02-02 "ZUR HÄUSLEREI"



Landesplanung
Gebäudeplanung
Verkehrsplanung
Dorfentwicklung
Stadtentwicklung
Bauleitplanung

A & S - architekten & stadplaner GmbH
 August-Milarch-Str.1, Postfach 1129
 17001 Neubrandenburg
 Telefon: 0395/581020
 Telefax: 0395/581025

Stand der Bearbeitung	Stand des Verfahrens	Planverfasser:
Vorentwurfsplanung	§ 4 Abs.1 BauGB	26.2.1998 Dipl.-Ing. (FH) Brunhilde Ott Architektin für Stadtplanung
Entwurfsplanung	§ 3 Abs.2 BauGB	30.4.1998 Master of Urban Planning/USA Natalie Weber
Genehmigungsplanung	§ 11 BauGB	Dipl.-Ing. Helke Wöhe Landschaftsarchitektin