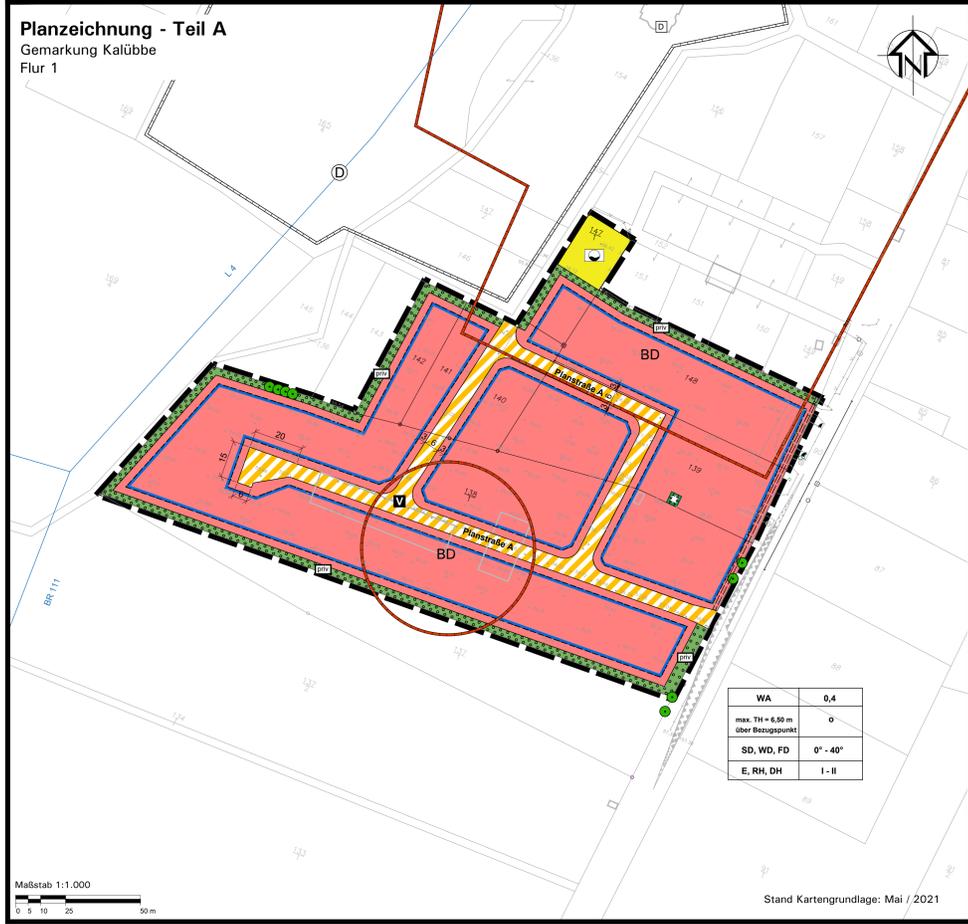


SATZUNG DER GEMEINDE BRESEN ORTSTEIL KALÜBBE über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO**
 - Für alle Baufelder wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schrägflanken von Außenwänden und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. (Höhenbezugssystem DHHN 2016).
 - Als maximale Traufhöhe werden 6,50 m festgesetzt.
 - Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,00 m wird eine maximale Dachneigung von 40° festgesetzt.
 - Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m wird eine maximale Dachneigung von 25° festgesetzt.

2. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauweise**
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2. Baugrenzen

- Es werden Baugrenzen festgesetzt.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

4. Grünflächen

- Es wird eine private Grünfläche festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Auf der in der Planzeichnung durch Planzeichen bestimmten Fläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsanbieter festgesetzt.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Füllungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Das Trafo ist zu erhalten.
- V3 Vor Abriss/Umbau der Straßeneinlässe ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzukündigen. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Artengruppe ggf. zusätzlich notwendige Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und die uNB, den Bauherren und die Gemeinde waterzuleiten.
- V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01.09 bis 15. 03

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Bäume, zu erhalten und eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen aus ortsnahen Baumschulen (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneebühl), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerenzircher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstammiger Obstbaum zu verpflanzen; Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen; Aa-Maßnahme z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klaffenpf, Gravastreiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünhaude, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlich Kurzbüchse, Birnen z.B. Korleminz, Clapps Liebling, Gute Graue, Burne Jubiläum, Pastoretinne, Kleine Landrose, Alexander Luc., Gute Luise, Tangero; Quitten z.B. Adelfeuchte, Birnenhülle, Konstantinopler Apfelquitt und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneebühl), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerenzircher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 20.500 Punkten sind 8.200 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 Anlage von Feldgehölzen" der HE auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes zu entwickeln und vertikal und dinglich zu sichern. Hier sind zur Strukturvermehrung in der Agrarlandschaft standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze zu pflanzen. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (Quercus robur 12 Stück), Vogelkirsche (Prunus avium 12 Stück), Holleirne (Prunus communis 15 Stück), Holzapfel (Malus sylvestris 12 Stück), Eberesche (115 Stück Sorbus aucuparia), 85 Stück Schlehe (Prunus spinosa), 265 Stück Pflehenhölzchen (Limonium europaeum), 265 Stück Schneebühl (Viburnum opulus), 75 Stück Weidenfarn (Crataegus laevigata), 110 Stück Strauchhasel (Corylus avellana), 150 Stück Brombeere (Rubus fruticosus), 225 Stück Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 195 Stück Biberrolle (Rosa pimpinifolia), 225 Stück Hundrose (Rosa canina). Anforderungen für die Anerkennung: nicht auf verteilten offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie im Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 in ausparierten Bereichen zur Strukturvermehrung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP). Folgende Fertigtellungs- und Entwicklungspläne eingehalten werden: Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren, Nachpflanzungen von Bäumen bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 ha Ausfall; bedarfswise Bewässerung und Instandhaltung der Schutzanrichtungen; Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen; Abbau der Schutzvorrichtungen bei geplanter Kultur; Irthümten nach 5 Jahren. Folgende Vorgaben der Unterhaltungspläne sind zu befolgen: Pflegemaßnahmen des Strauchbaumes beschränken sich auf seitliche Schnittrmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Mindestflächengröße 1.000 m², maximal 2,0 ha Alternativ werden 20.500 Okupunkte erworben.

CEf - Vorgesehene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

- CEf 1** Möglicher Verlust von Sommerquartiermöglichkeiten für Fledermause in der Schuppenmaue in der Schuppenrinne ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausfachkasten z.B. Typ IFF der Firma Schwelger oder Joes Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherren, Stadt/Gemeinde waterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.
- CEf 2** Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorn zu installieren. Die Ersatzquartiere sind durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Jalousie; und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8, Erzeugnis z.B.: Hersteller Jeno Krüger/Papendorf.

II. Örtliche Bauvorschriften oder Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. V. m. § 19 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

- Dächer**
Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind Satteldach, Walmdach sowie Flachdach zulässig.
- Dachdeckung**
 - Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.
 - Als Dachdeckung für Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen.

III. Hinweise

1. Baudenkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale:

- DM_596_1 Gutshaus mit Kalübbe 29
- DM_596_2 Wirtschaftshaus, Kalübbe 30
- DM_596_3 Park, Kalübbe 29;31/32

Umgebungsschutz der Bau- und Einzeldenkmale

Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalbehörde des Landkreises. Bedarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., wird gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V diese Entscheidung mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach Abs. 1 ersetzen.

2. Bodendenkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, siehe nachfolgende Karte. Es gilt: Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD“) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (f) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erhaltenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Entfernen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustralitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Herbert Weier, ÖVVL, Lindenstraße 16, 17109 Demmin, vom 12.05.2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte von Mai 2021.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 2016.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16, 17, 19 BauNVO
SD	Satteldach	§ 20 Abs. 1 BauNVO
WD	Walmdach	
FD	Flachdach	
TH	Traufhöhe	
40° - 45°	Dachneigungswinkel	
Bauweise, Baulinien, Baugrenze		
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
Grünfläche		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen		
	Fläche für Löschwasserversorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Fläche für Löschwasserversorgung	§ 14 Abs. 2 BauNVO
	Feuerlöscheinheit	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

- Rüine / Fundament alter Bestandsgebäude**

Bestandshöhe nach DHHN2016

Flurstücksgrenzen mit Nummer

Maßkette / Bemaßung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Kompensationsmaßnahmen K3 (CEF) und K4 CEF

Gewässer 2. Ordnung

3. Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Bresen, den

Bürgermeister

Verfahrensmerkmale

- Die Gemeindevertretung Bresen hat am 13.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2017 im Amtsblatt des Amtes Treptow-Tollenseewinkel "Amtskurier" und im Internet unter www.stadt-altentrepow.de über den Link „Bekanntmachungen“ ortsüblich bekannt gemacht.

Bresen, den

Bürgermeister

Bresen, den

Bürgermeister