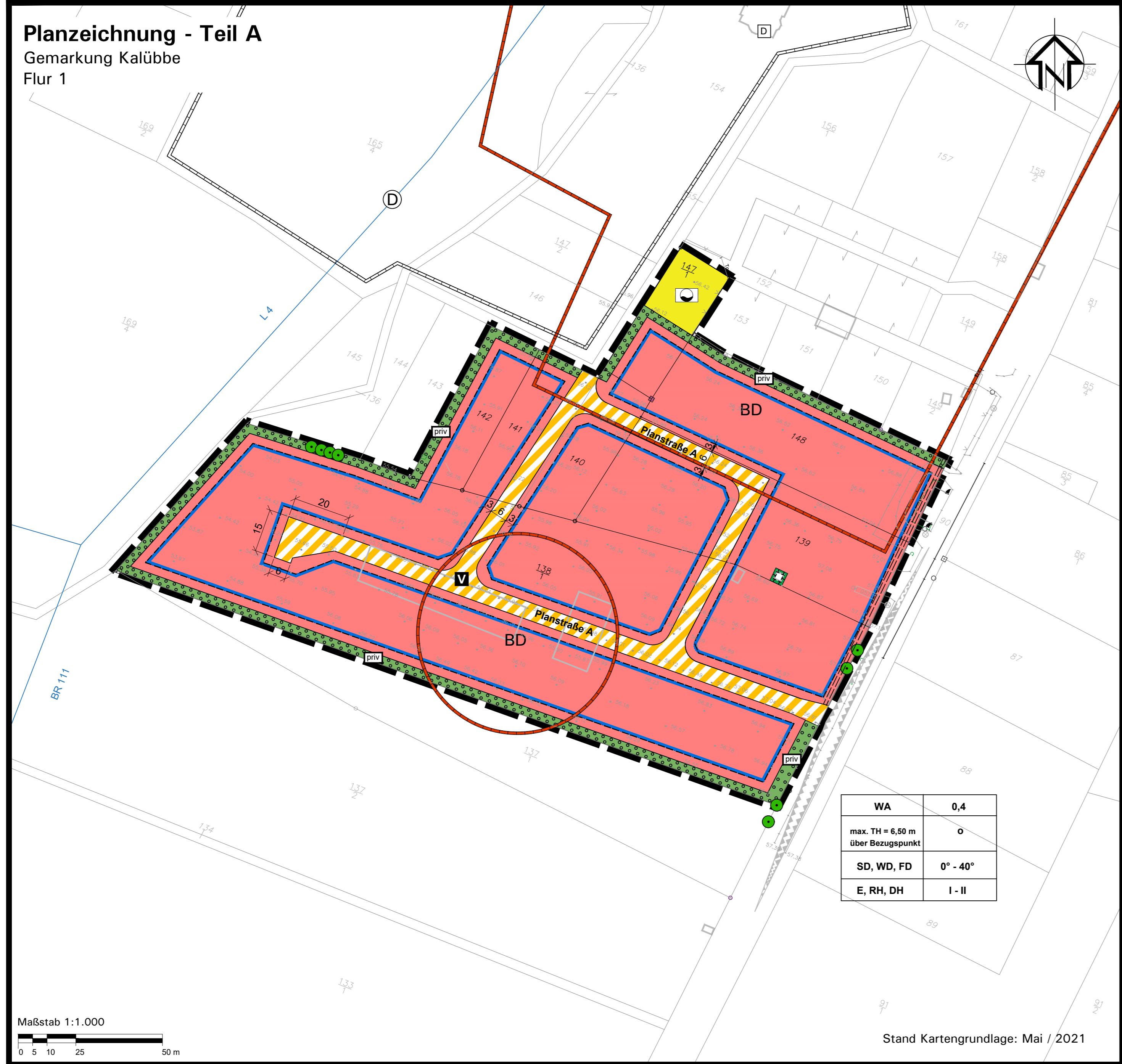


# SATZUNG DER GEMEINDE BRESEN ORTSTEIL KALÜBBE über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

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")

#### 1. 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. (Höhenbezugsystem 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)

##### 2.1. Bauweise

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

##### 2.2. Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

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

##### Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine Verkehrsfäche 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 Straßene ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartierverhältnisse für Fledermausarten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusetzen und die Arbeiten anzukünden. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Artenspezifität ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Artenspezifität 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 weiterzuleiten.

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 le vorhandene Gehölze, insbesondere die Bäume, zu erhalten und eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen aus ortsnahen Bäumen (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstammiger Obstbaum zu verpflanzen; Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen; Aa-Milchbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klampfer, Gravastreiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünhaide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlich-kurzstiel, Birnen z.B. Korleminz, Clapps Liebling, Gute Graue, Burne Jubiläum, Pastoretine, Kleine Landrose, Alexander Luc., Gute Luise, Tangero; Quitten z.B. Adelfeuchte, Birnenreihe, Konstantinopler Apfelgaittel und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 20.500 Punkten sind 8.200 m<sup>2</sup> Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 Anlage von Feldgehölzen der HE auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes zu entwickeln und regelmäßig 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), Holdeine (Prunus communis 15 Stück), Holzapfel (Malus sylvestris 12 Stück), Eberesche (115 Stück Sorbus aucuparia), 85 Stück Schlehe (Prunus spinosa), 265 Stück Pflehhäutchen (Lonicera xylosteum), 265 Stück Schneeball (Viburnum opulus), 75 Stück Weidling (Crataegus laevigata), 110 Stück Strauchhasel (Corylus avellana), 150 Stück Brombeere (Rubus fruticosus), 225 Stück Heckenrose (Lonicera xylosteum), 195 Stück Bibernellrose (Rosa pinnatifida), 225 Stück Hundrose (Rosa canina). Anforderungen für die Anerkennung: nicht auf vertrockneten offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 in ausgesetzten Bereichen zur Strukturvermehrung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP). Folgende Fertigungs- und Entwicklungsstufen 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; Irthemen nach 5 Jahren. Folgende Vorgaben der Unterhaltungsstufe sind zu betonen: Pflegemaßnahmen des Strauchbaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Mindestflächengröße 1.000 m<sup>2</sup>, maximal 2,0 ha Alternativ werden 20.500 Okupunkte erworben.

### CEF - Vorgesehene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiermöglichkeiten für Fledermause in der Schuppenmause 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 ein uNB, Bauherren, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten 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 Umsetzung der Maßnahme ist 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 über 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. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind Satteldach, Walmdach sowie Flachdach zulässig.

#### 2. Dachdeckung

2.1 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.

2.2 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 Denkmalgeschützte 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 erzielenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalgeschütztebehörde 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.

Einige Bereiche zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen 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 Weierth, ÖbVl, Lindstraße 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Verfahrensmerkmale

1. Die Gemeindevertretung Breesen 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-altentreptow.de](http://www.stadt-altentreptow.de) über den Link „Bekanntmachungen“ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 27.02.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 10.09.2020 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen