

Satzung der Stadt Brüel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 674), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Brüel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

.....
Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Brüel,.....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom Az: - mit Hinweisen - erteilt.

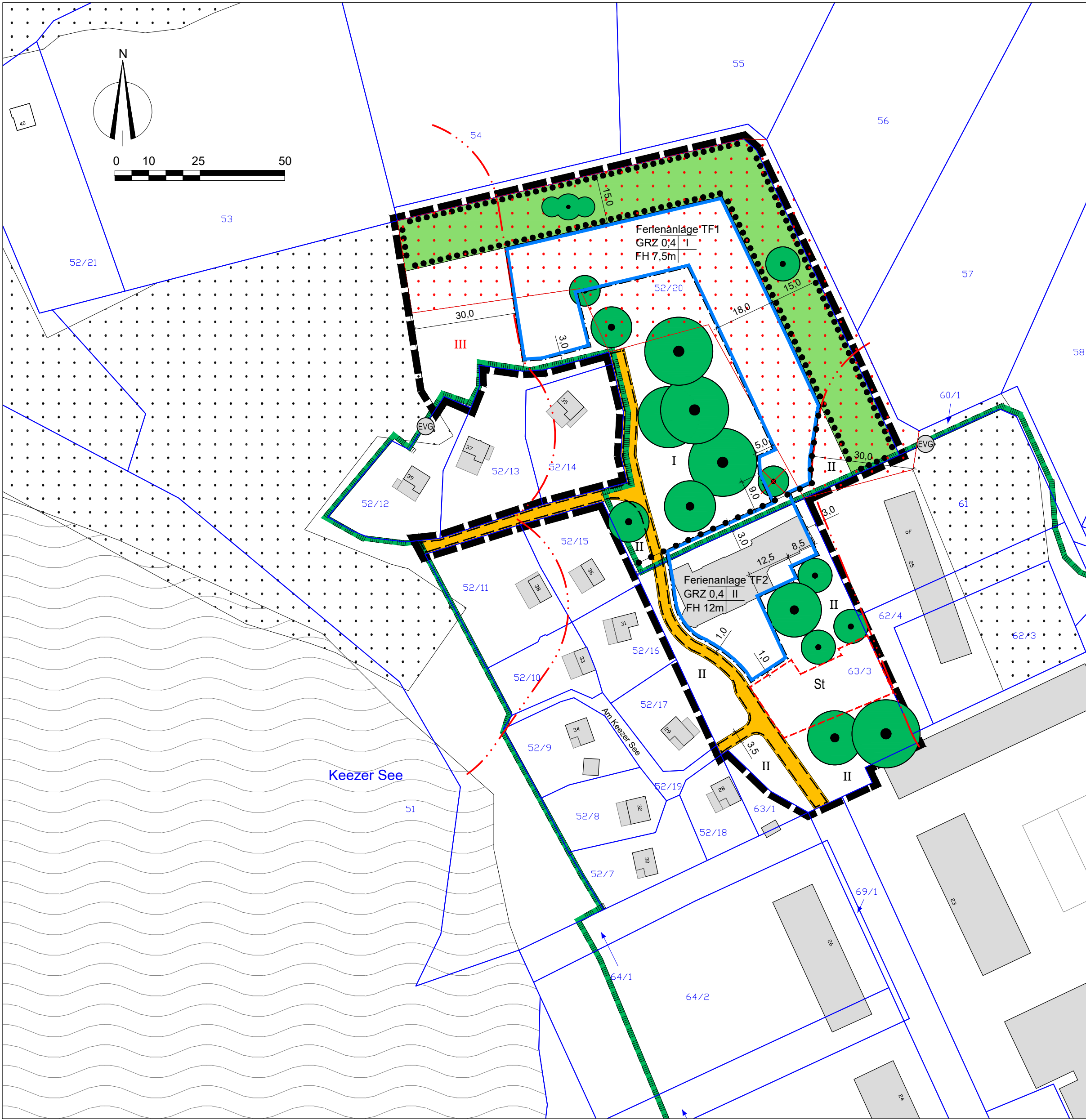
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit dem Umweltbericht, wird hiermit ausgesetzt.

Brüel,.....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Sternberger Seenlandschaft" Nr. am und im Internet <https://amt-ssl.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“ in Kraft.

Brüel,.....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 1 BauGB)

sonstiges Baugebiet "Ferienanlage"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 12m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

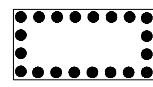
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung

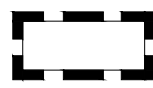
Bäume Sträucher

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Teil B - TEXT

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs- bzw. Präzisionsbedarf

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Im Baugebiet „Ferienanlage TF1“ sind zulässig:
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche zwischen 70 m² und 120 m² (inkl. Terrassenfläche),
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

1.2 Im Baugebiet „Ferienanlage TF2“ sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen inkl. Terrassen,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
- Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Ein Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt [noch zu bestimmen].

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

- 2.3 Im Baugebiet „Ferienanlage“ ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldbandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, sowie Stellplätze unzulässig.

- 3.2 In dem im Plan (Teil A) mit der Nummer „I“ gekennzeichneten Teilbereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Wege sowie die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Telekommunikationsdienstleistungen, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden unterirdischen Nebenanlagen

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die im Plan (Teil A) festgesetzte private Straßenverkehrsfläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Bungalowgrundstücke zu belasten.

5. Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

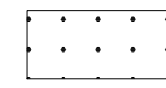
- 5.1 In dem im Plan (Teil A) mit der Nummer „I“ gekennzeichneten Teilbereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die Bäume und Großhasel in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In der Fläche ist die Bodenbedeckung als Rasen, Stauden, oder Gehölzfläche auszuführen. Die Rasenflächen sind jährlich mind. 2x, maximal 8x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zum Schutz der Bäume sind innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zzgl. 1,5m) Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie Leitungen verboten. Teilversiegelte Wege und Ausstattungselemente wie Bänke sind bei Beachtung des Wurzelschutzes zulässig.

- 5.2 In den im Plan (Teil A) mit der Nummer „II“ gekennzeichneten Teilbereichen sind die Bäume in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) ist die Bodenbedeckung als Rasen, Stauden, oder Gehölzfläche auszuführen. Die Rasenflächen sind jährlich mind. 2x, maximal 8x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zum Schutz der Bäume sind innerhalb der Wurzelschutzbereiche Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie Leitungen verboten. Teilversiegelte Wege und Ausstattungselemente wie Bänke sind bei Beachtung des Wurzelschutzes zulässig.

- 5.3 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze der Baumhecke in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Saumfläche entlang der nördlichen und östlichen Flächengrenze ist aus dem Bestand zu entwickeln und jährlich, maximal aber 3x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zum Schutz des Wurzelbereiches sind innerhalb der Fläche Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie Leitungen, aber auch Bodenbearbeitung tiefer als 5 cm verboten.

Zum Schutz der Baumhecke sowie des außerhalb des Geltungsbereiches anschließenden Grünlandes ist auf der gesamten Länge der an das Baugebiet grenzenden Seite der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung ein Zaun mit mindestens 1,2 m Höhe über Geländeoberfläche zu errichten.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald (§ 2 LWaldG)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 32 BNatSchG)

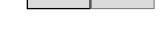


Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2235-402 "Schwerner Seen"

Darstellung ohne Normcharakter



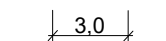
Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Bemaßung



Wald - Nutzungs- umwandlung geplant



30m Waldband nach Nutzungsumwandlung zu rodende Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

Ferienanlage TF1 – Gebietscharakter (Teilfläche)

GRZ 0,4 I

FH 7,5m

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

3. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

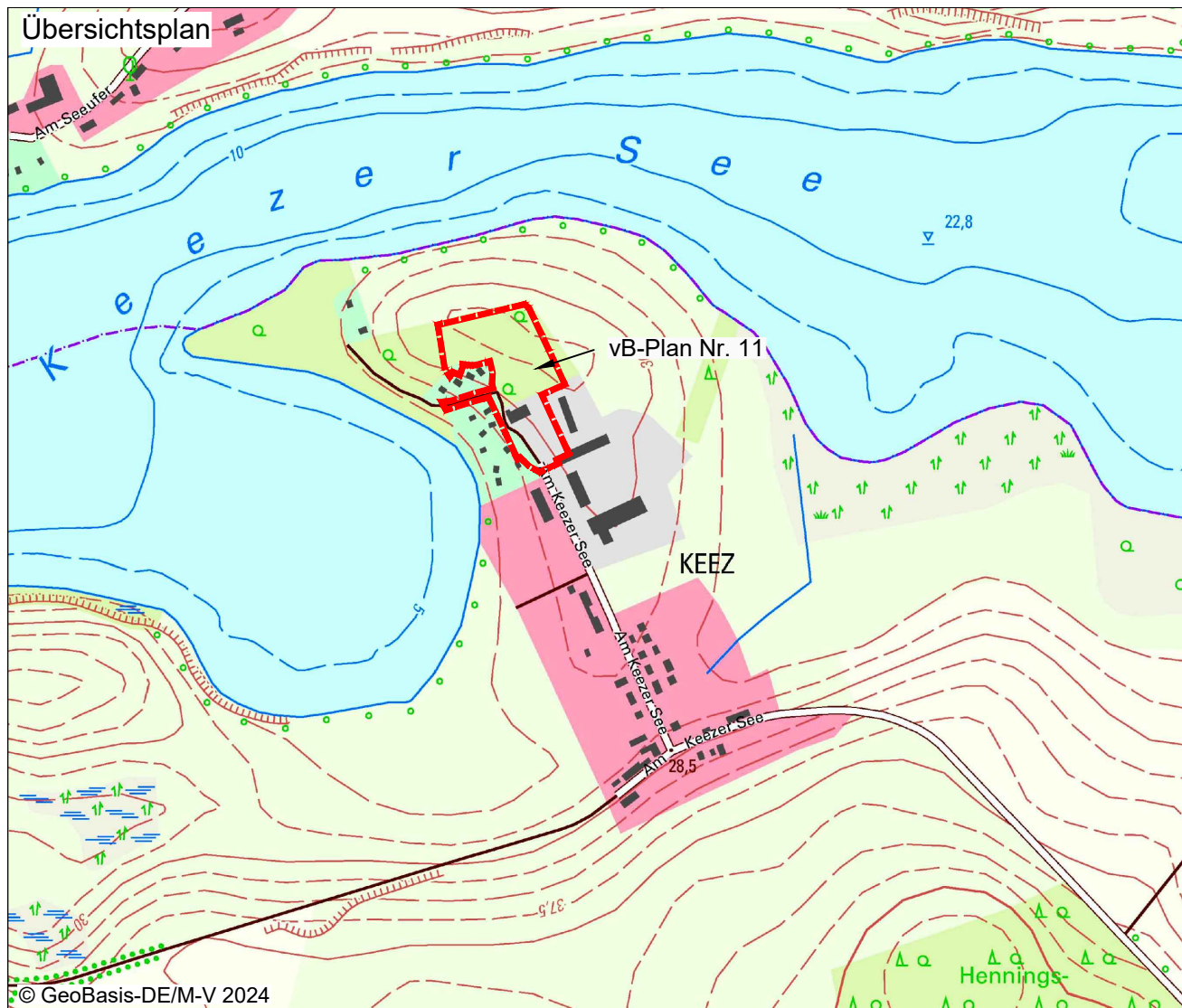
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- 3.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Okokonto „xxx“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 32.000 KfA zugeordnet.

oder Wald und Rest Okokonto

- 3.1 Die Ersatzaufforstung von ca. 1,40 ha ist in der Gemarkung xx, Flur xx, Flurstück xx mit Forstschulware (überwiegend Laubgehölz) - entsprechend Standortgutachten dauerhaft zu gründen. Notwendige Saumausbildungen mit Hundsrose, Weinrose, Schlehe, Hasel und Weißdorn sind vorzunehmen. Verbißschutz und Pflege sind vorzunehmen. Die Abnahme durch die Forstbehörde erfolgt im 6. Standjahr. Die Bewertung nach HZE erfolgt als Maßnahme 1.11 mit der Kompensationswertzahl 1,0.

- 3.2 Für den verbleibenden Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Okokonto „xxx“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 18.000 KfA zugeordnet.



Endfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Januar 2025
Planungsstand	Datum
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 11 "Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See" der Stadt Brüel und Vorhaben- und Erschließungsplan	
Kartengrundlage:	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Anteiliges Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	Ziegeleweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Maßstab 1 : 1000	