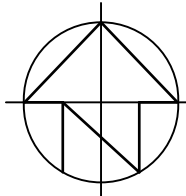


SATZUNG DER STADT BRÜEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "REIT- UND FERIENHOF GOLCHEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Bau nutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 132) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Plan zeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet - Reit- und Ferienhof - (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

FHmax = 11,00 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt gemäß TEIL B, Textziffer 2.3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

BF überbaubare Grundstücksflächen - Baufelder

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide"

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Einzelbäume, zu erhalten

Einzelbäume, anzupflanzen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Nr. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Flurnummer

Gemarkung

Bemaßung (alle Angaben in Meter)

vorhandene Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet - Reit- und Ferienhof - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Pferdehaltung und den Reitbetrieb sowie von Wohnungen für betriebszugehörige Mitarbeitende und Ferienwohnungen.

1.2 Zulässig sind:

- Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
- Reitplätze/-hallen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeitende, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind,
- Ferienwohnungen i.S.d § 13a BauNVO, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der Baufelder 1 und 3 dürfen eine Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten.

2.2 Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Baufeldes 2 dürfen eine Firsthöhe (FH) von 11,00 m nicht überschreiten.

2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnhöhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: "Golchener Hof") in der Mitte der Fahrbahn, gemessen an der nächstliegenden straßenseitigen Front des Gebäudes / der baulichen Anlage.

2.4 Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.

2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 Metern überschreiten.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Fest- und Stabilzäune mit einer Höhe von höchstens 1,60 m zulässig.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

5.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu gestalten. Begrünte Dächer sind zulässig.

1.2 Glänzende oder reflektierende Materialien für sind Dächer und Fassaden nicht zulässig.

1.3 Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.

1.4 Solaranlagen sind als Teil eines Gebäudes zulässig. Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich an den Fassaden zulässig, als Dachaufbauten sind sie unzulässig.

2.2 Beleuchtungen sind nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig. Blinkende, reflektierende oder bidirektionale Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung von Stellflächen (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4. Freiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V)

Die festgesetzte Fläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten ist, ist vegetativ zu gestalten. Eine befestigte Zu-/ Ausfahrt ist mit einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. HINWEISE

1. Boden

1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

1.2 Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise im Rahmen der Bauausführung

2.1 Erforderliche Fällarbeiten sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen.

2.2 Bau- oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden sind nur in der Zeit vom 01. September bis zum 30. November vorzunehmen und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

2.3 Die Außenbeleuchtung ist insekten- bzw. fledermausfreundlich auszugestalten. Im Plangebiet sind für Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED - Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.000 K) zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.

Weitere Festsetzungen gem. Ausarbeitung des Umweltberichtes inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

Brüel, den Siegel (Bürgermeister)

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Brüel, den Siegel (Bürgermeister)

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 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.

....., den (öffentl. bestellt. Vermessungsing.)

11. Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat mit Bescheid vom AZ.: diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Brüel, den (Bürgermeister)

12. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom bestätigt.

Brüel, den (Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Brüel, den (Bürgermeister)

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes / der ... Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sowie dass der in Kraft getretene Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wird, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Brüel, den Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie nach § 86 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Brüel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT BRÜEL

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET

"REIT- UND FERIENHOF GOLCHEN"

VORENTWURF
MAI 2026

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN