

# SATZUNG DER STADT BRÜEL ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "MÜHLENBERG" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BauGB

DIESER PLAN GILT IN VERBINDUNG MIT DER ORIGINALSATZUNG, DEREN 1. ÄNDERUNG, DEREN 1.-3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG SOWIE DEREN 5. ÄNDERUNG!

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

**GEMARKUNG:** Brüel  
**FLUR:** 1 und 2  
**FLURSTÜCKE:** diverse



## TEIL B - TEXT - SATZUNG

Die in den vorangegangenen Planungen enthaltenen textlichen Festsetzungen gelten mit der vorliegenden 6. vereinfachten Änderung fort. Abweichend bzw. ergänzend wird für die 6. vereinfachte Änderung Folgendes festgesetzt:

### II. Grünordnerische Festsetzungen

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz**  
Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker als Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Anlage einer freiwachsenden Hecke

**Hecke:** 2 x v. o. Ballen, 150 - 200 cm  
Anzahl: 6 Stück  
Arten: Sand-Birke (Betula pendula), Mehlsbeere (Sorbus aria)

**Sträucher:** Pflanzqualität: 2 x v. o. Ballen, 60 - 100 cm  
Anzahl: ca. 145 Stück  
Arten: Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Waldröhre (Viburnum lantana), Haselnuss (Corylus avellana)

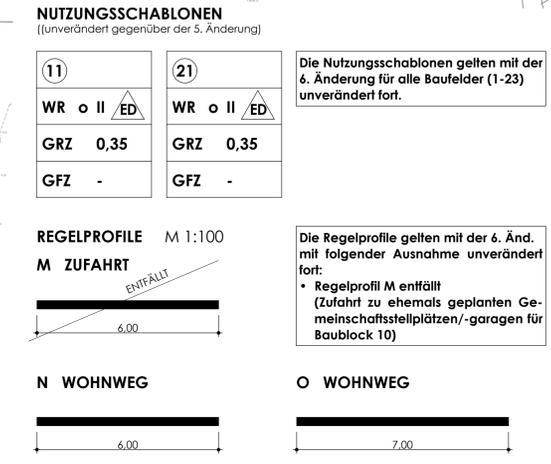
**Hecken sind mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigaufstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege. Die Kompensationsmaßnahme ist durch Eichenspaltpfähle mit einem maximalen Abstand von 20 m untereinander zur Ackerkante hin dauerhaft zu sichern.**

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Dachgestaltung**  
Als Material für die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Baublöcken 11 und 21 zusätzlich auch Betondachsteine oder Tonplatten in der Farbe grün zulässig.

## INHALTE DER 6. ÄNDERUNG

- Baublock 10:** Wegfall der südwestlich des Baublockes 10 bzw. östlich des Baublockes 11 gelegenen Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen zugunsten des Baublockes 10 einschließlich der Zufahrt (Regelprofil M). Ausweisung der vorgezeichneten Flächen in Teilen als private Grünfläche für die östlichen Baugrundstücke des Baublockes 11 sowie als öffentliche Grünfläche. Ausweisung einer Fläche für Stellplätze zugunsten der Reihenhäuser des Baublockes 10 auf einer ehemals als WR-Gebiet des Baublockes 21 festgesetzten Fläche (nördlich des Baublockes 10). Verbreiterung des Wohnweges nördlich des Baublockes 10, Ausweisung als Regelprofil O (Fahrbahnbreite 6,0 m mit beidseitigem Randstreifen als Zufahrt zu den neu ausgewiesenen Stellplätzen).
- Baublock 11:** Wegfall des östlich des Baublockes 11 gelegenen Wohnweges L. Verbreiterung des verbleibenden mittig gelegenen Wohnweges L, Ausweisung als Regelprofil N (Fahrbahnbreite 5,0 m mit beidseitigem Randstreifen). Verlängerung des Wohnweges entsprechend der Länge der Baufelder. Anpassung der Leitungsrechte (nicht in Nutzung befindliche Leitungen SW/RW/EH(N) könnten durch Versorgungsunternehmen zurückgebaut werden).
- Baublock 21:** Reduzierung der Anzahl der Baufelder des Baublockes 21 von 3 auf 2 Baufelder. Wegfall des nördlich und des südlich gelegenen Wohnweges L. Verbreiterung des verbleibenden mittig gelegenen Wohnweges L, Ausweisung als Regelprofil N (Fahrbahnbreite 5,0 m mit beidseitigem Randstreifen). Verlängerung des Wohnweges entsprechend der Länge der Baufelder. Ausweisung des südlichen Teils der ehemals als WR festgesetzten Fläche des Baublockes 21 als private Grünfläche für die südlichen Baugrundstücke des Baublockes 21. Anpassung der Leitungsrechte (nicht in Nutzung befindliche Leitungen SW/RW/EH(N) könnten durch Versorgungsunternehmen zurückgebaut werden).
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFw1 und Kompensationsmaßnahme A1 (südlich Baublock 10):** Entfall der Heckenpflanzung A1 innerhalb des Plangebietes (Flurstück 163/8, anteilig), daraus resultierend Vergrößerung der Flächengröße der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEFw1 bis an die östliche Flangebegrenzung.
- ST/GoGa für Baublock 1,3 und ST/GoGa für Baublock 1,3,4:** Korrektur der zeichnerischen Darstellung im Bereich der Einfahrten zu den Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen (Herstellung, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen).



Symbol	Bedeutung	Rechtsgrundlage
○ ○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
● ● ● ● ● ●	Anpflanzen von Bäumen	
● ● ● ● ● ●	Anpflanzen von Sträuchern	
● ● ● ● ● ●	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen	
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
SI	Stellplätze	
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner u. der Medienträger	§ 9 (1) 21 BauGB
---	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der WEMAG NETZ GmbH	§ 9 (1) 21 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Originalsatzung (einschl. Anpassung gem. der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes)	§ 9 (7) BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungs-bereiche der 6. vereinfachten Änderung	§ 9 (7) BauGB

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
<b>WR</b>	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
<b>GFZ</b>	Geschosßhöhenzahl als Höchstmaß	§ 16, 17, 20 BauNVO
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>I / II / III / IV</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
○	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO

ZEICHNERKÄRZE	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
---	Verkehrsberuhigter Bereich	
---	Einfahrt	
---	<b>HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN</b>	§ 9 (1) 13 BauGB
---	unterirdische Leitungen	
---	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
---	öffentliche Grünflächen	
---	<b>WASSERLEITUNGEN UND FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b>	§ 9 (1) 16 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen -Schutzzone für Grundwasser Zone III-	
---	<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 (1) 25a BauGB
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB

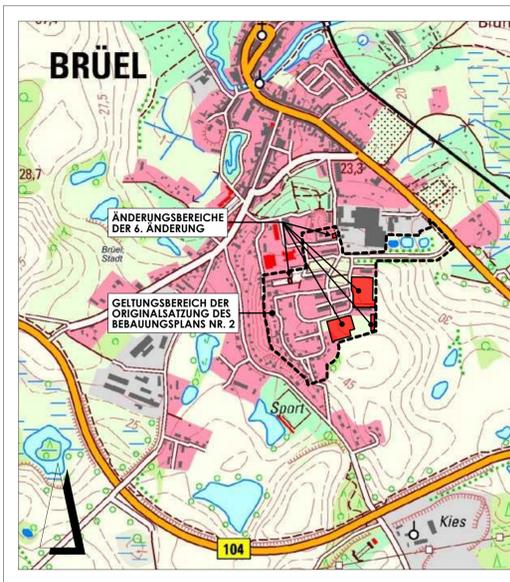
- Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.1996 rechtskräftig.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.1996 rechtskräftig.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.1996 rechtskräftig.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.05.1999 rechtskräftig.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.2021 rechtskräftig.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die durch die Stadtvertretung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.10.2021 den Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 12.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 05.10.2021 den Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 während der Dienstdunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.10.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite [https://amt-st.de/downloads/baueilplanung\\_hoch-und-liebau.html](https://amt-st.de/downloads/baueilplanung_hoch-und-liebau.html) gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
..... Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Brüel am ..... folgende Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

- Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... bestätigt.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Die 6. geänderte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel 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 ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brüel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.1994 rechtskräftig.  
Brüel, ..... Der Bürgermeister

