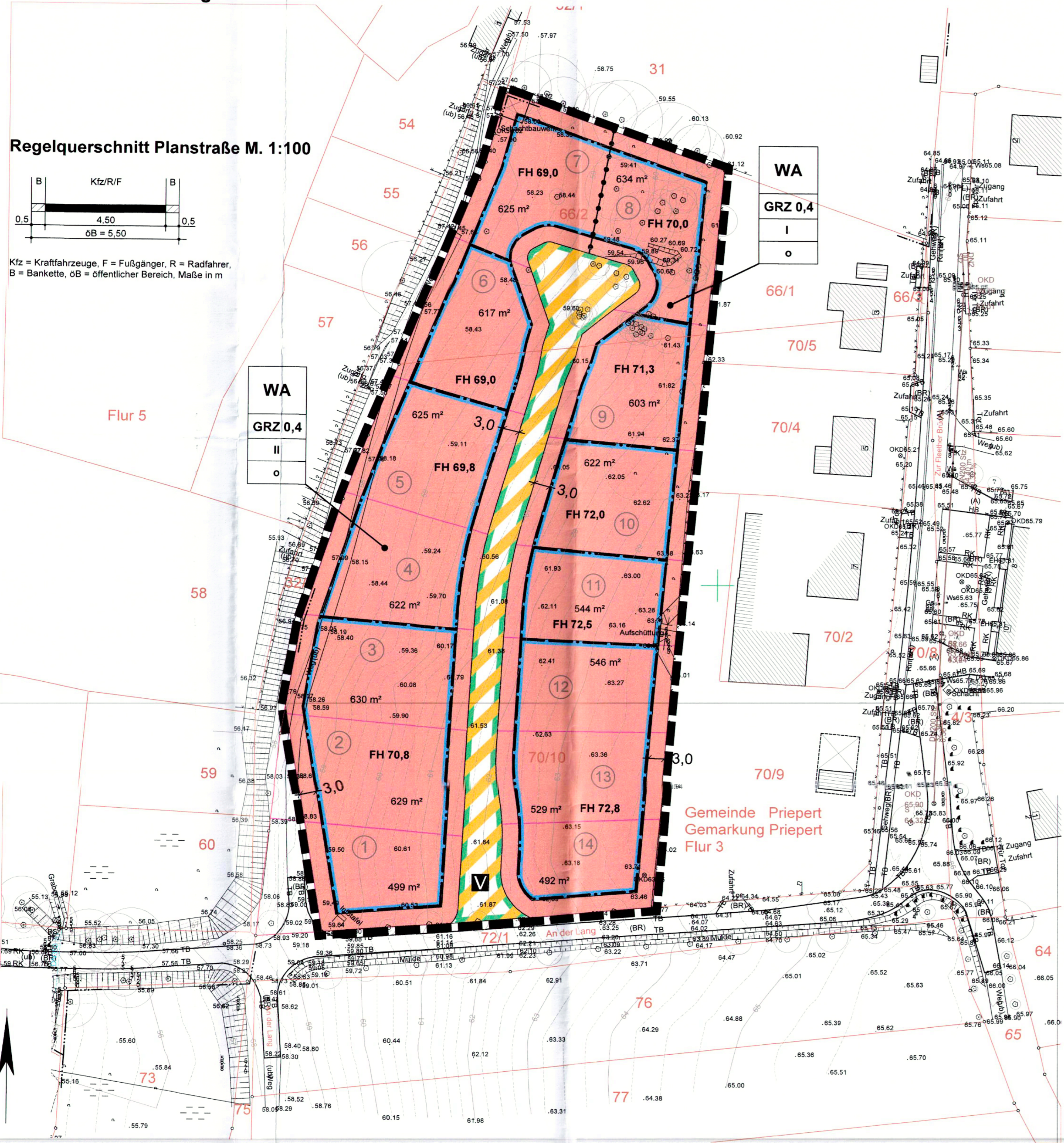


**Satzung der Gemeinde Priepert über den  
Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang"**

**Teil A - Planzeichnung**



**PRÄAMBEL**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 85 des Gesetzes vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Priepert vom 29.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2016 "An der Lang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 70,0** maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über NHN (Normalhöhennull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- 70/10 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - 12 Nummer des geplanten Baugrundstücks
  - 3,0 Bemaßung in Meter
  - geplante Grenze des jeweiligen Baugrundstücks/ Parzellierung

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)
- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.2 Räume zur Beherbergung von Gästen oder Ferienwohnungen sind nur in Kombination mit einer Einheit für die dauerhafte Wohnnutzung zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine Einheit zur Beherbergung von Gästen oder eine Ferienwohnung zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 2. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 u. §§ 18 BauNVO)
- Die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
- 3. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Notwendige Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines Jahres zulässig.
- 3.2 Während der Hauptwanderungszeiten der Amphibien (September/ Oktober und März/ April) sind Amphibien-schutzzäune um Baugruben aufzustellen.

3.3 In der Vorsaison der Bebauung/ Erschließung (spätestens ab September) sind spezielle Schutzzäune mit integrierten Sammelrinnen an den Grundstücksgrenzen aufzustellen und durch eine ökologische Baubegleitung regelmäßig zu kontrollieren. Die hinter die Umzäunung gelangten Amphibien und Reptilien sind von einem Sachverständigen in einen nahegelegenen Ersatzlebensraum zu verbringen.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden/ gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder überdachte Stellplätze ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind in dem als WA festgesetzten Gebiet ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Bei der Ausbildung der zur Grundstücksgrenze liegenden Abschlusswand sind die Anforderungen an den bautechnischen Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V bzw. der Garagenverordnung zu gewährleisten.

**Hinweise** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und als Ersatz für Baumfällungen sind folgende Maßnahme durchzuführen (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 01/2016 "An der Lang"):

- Vergroßerung der vorhandenen Obstwiese westlich von Priepert um 991 m² durch Umwandlung einer Ackerfläche und Ergänzungspflanzungen in den Lücken bzw. am Rand der vorhandenen Obstwiese (16 anzupflanzende Obstbäume) (Flurstück 20, Flur 6, Gemarkung Priepert). Dauerhafter Erhalt der gepflanzten Obstbäume.
- Durchführung einer extensiven Pflege der vorgenannten Obstwiese mit ein- oder zweimaliger Mahd pro Jahr. Gesamtzeitraum der extensiven Pflege: 25 Jahre ab Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 01/2016 "An der Lang". Die erste Mahd ist frühestens im September durchzuführen. Das Mahgut ist zur Auslagerung zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet, ebenso nicht der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln. Der kleine Bereich im Nordosten der Fläche, der für eine öffentliche Nutzung als Picknick-/Rasplatz dient, kann auch öfter gemäht werden.
- Umwandlung einer rund 993 m² großen Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs-/ Pflegemanagement (Flurstück 62/11, Flur 3, Gemarkung Priepert). Die Fläche ist einmal pro Jahr im September zu mähen. Das Mahgut ist zur Auslagerung zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet, ebenso nicht der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.
- Anlage und dauerhafter Erhalt einer Strauchhecke entlang der bei 3. genannten Grünlandfläche (nur südlicher und östlicher Rand, ackerseitig) auf einer Fläche von rund 441 m².
- Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von 27 Bäumen (Stiel- und/ oder Trauben-Eichen) in den Lücken des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der Straße von Priepert nach Radensee (Flurstück 3/3 der Flur 3, Gemarkung Priepert).

Die Ausgleichs-/ Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007 sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu verwenden. Für die Bäume, die auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Priepert vom 30.03.2015 zu ersetzen sind, sind gemäß § 10 Abs. 1 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden. Die Pflanzgrube für die Bäume hat mindestens 1 x 1 m zu betragen. Die Grubensole ist etwa 20 cm zu lockern. Für alle zu pflanzenden Gehölze sind eine Fertigstellungs- und eine Entwicklungspflege sicherzustellen. Die Fertigstellungspflege erfolgt gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten). Die Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung ist mindestens für drei Jahre gemäß der Norm DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation) sicherzustellen. Die Bäume sind mit einem Zwei- oder Dreibeck mit Gurtsicherung zu verankern und der Stamm vom Stammfuß bis zum Kronenansatz mit einem Schutzanstrich mit Spezialfarbe gegen Sonnenbrand zu versehen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Bei Ausfall von Bäumen sind Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität vorzunehmen. Der Baumschutzkompensationserlass M-V, die Baumschutzsatzung der Gemeinde Priepert und die Normen DIN 18916 und DIN 18919 werden im Bauamt des Amtes Mecklenburgische Kleiseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow zur Einsicht bereit gehalten. Alle Kompensationsmaßnahmen sind bis Ende des Jahres zu realisieren, in dem die Erschließungsanlagen des B-Planes Nr. 01/2016 fertiggestellt werden.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 85 d. G. vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Hauptsatzung der Gemeinde Priepert vom 09.09.2014

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 01/2016 wurde durch die Gemeindevertretung Priepert am 30.08.2016 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.10.2016 im amtlichen Mitteilungsblatt "Kleiseenlotse".
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 05.09.2016 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 01/2016 informiert worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.07.2018 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 01/2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Priepert, den 21.03.2019  
..... (Bürgermeister)

Priepert, den 21.03.2019  
..... (Bürgermeister)

Priepert, den 21.03.2019  
..... (Bürgermeister)

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 01/2016 und der Begründung vom 05.11.2018 bis zum 06.12.2018 während der Dienstzeiten im Amt Mecklenburgische Kleiseenplatte durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Kleiseenlotse" am 27.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Priepert, den 21.03.2019  
..... (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10. bzw. 30.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Priepert hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.01.2019 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 12.02.2019 mitgeteilt worden.

Priepert, den 21.03.2019  
..... (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 13.03.2019 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstabig, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

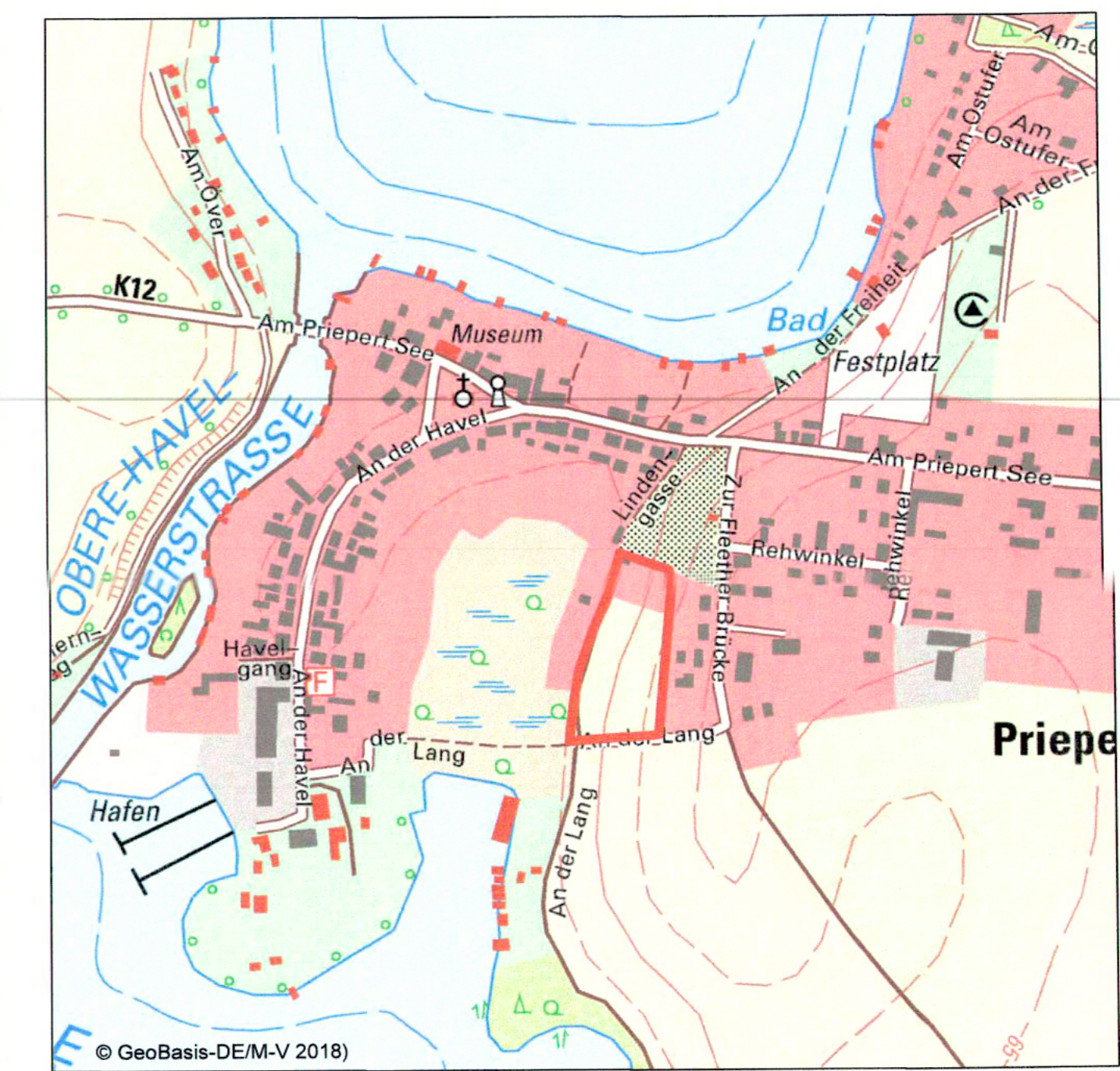
Parchim, den 13.03.2019  
..... (Obv) Dipl.-Ing. Roland Hiltche Parchim

7. Der B-Plan Nr. 01/2016 wurde am 29.01.2019 von der Gemeindevertretung Priepert beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Priepert vom 29.01.2019 gebilligt. Der B-Plan Nr. 01/2016 "An der Lang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Priepert, den 21.03.2019  
..... (Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 01/2016 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Kleiseenlotse" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 01/2016 "An der Lang" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Priepert, den .....  
..... (Bürgermeister)



GEMEINDE PRIEPERT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2016 "AN DER LANG"**

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Plan-Nr.: 30178/001  
14.01.2019  
M 1:500  
Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA  
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/2510 Fax 039957/25125

G:\Projekte\Bauleitplanung\B-Plan\Priepert\Planung\B-Plan 01\_2016 Priepert - Satzungsbeispiel - 2019\_01\_14\_03 Satzung