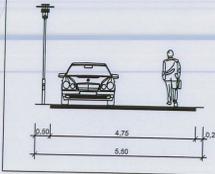


Satzung der Gemeinde Priborn über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Am Rodelberg"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141, BGBl. 1998, Teil I S. 137), zuletzt geändert durch das EuroparechtsanpassungsG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M - V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M - V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M - V, S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Priborn vom 15.09.2005 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Am Rodelberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

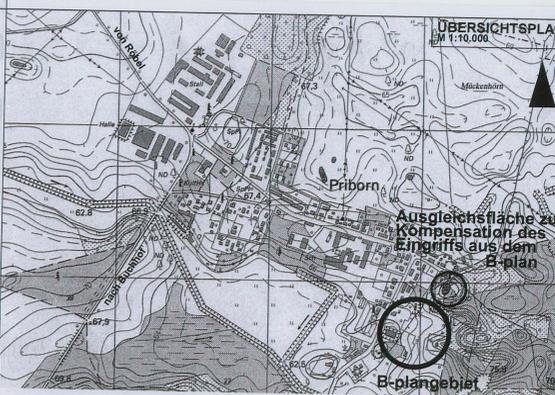
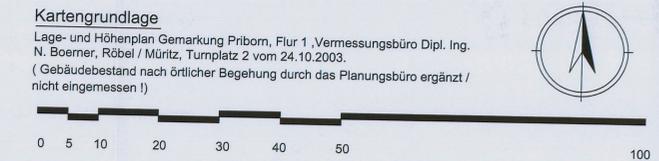
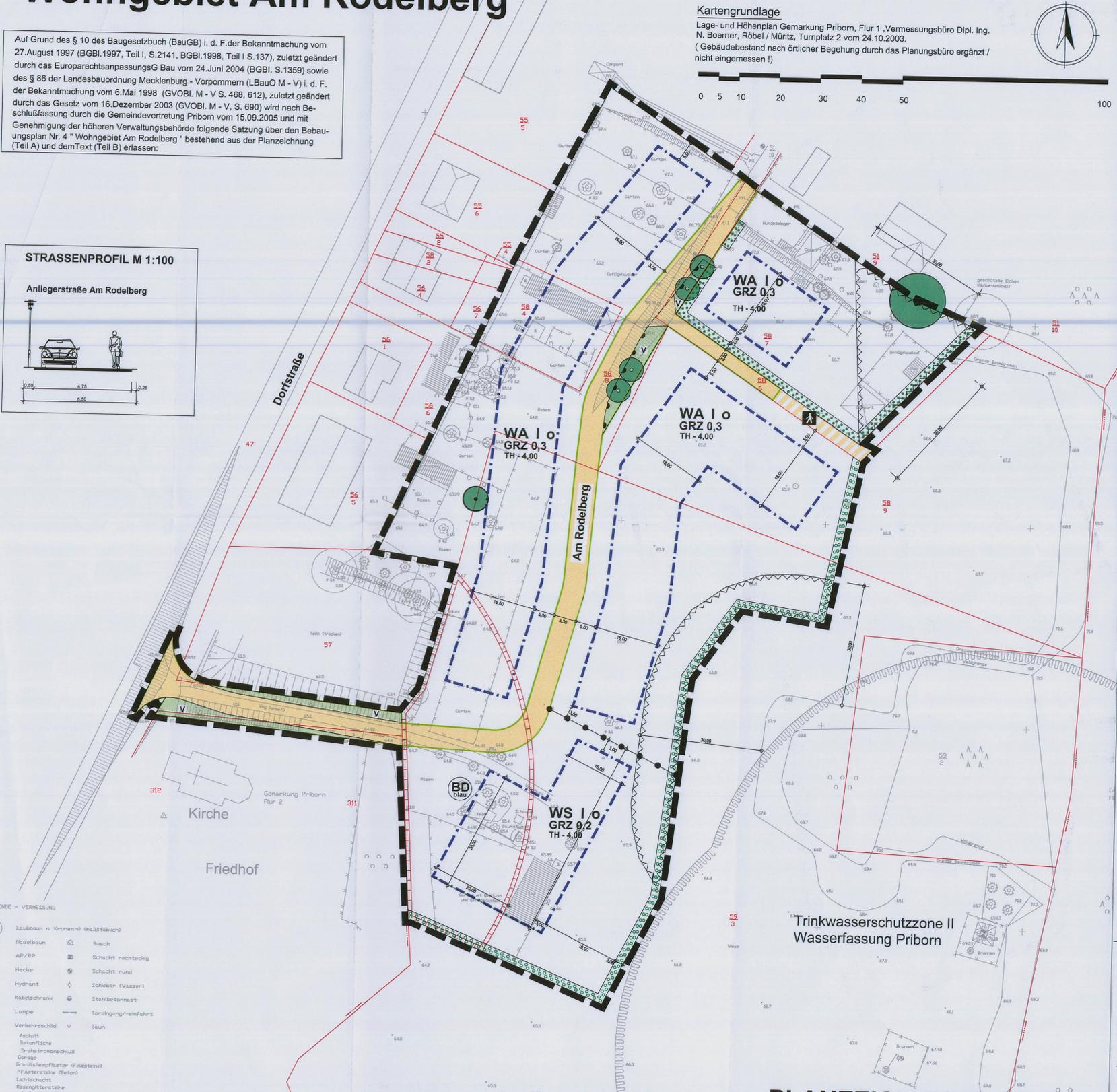
STRASSENPROFIL M 1:100

Anliegerstraße Am Rodelberg



LEGENDE - VERMESSUNG

Laubbäume n. Kronen (maßstäblich)	Busch
Nadelbaum	Schacht rechteckig
AP/PP	Schacht rund
Hecke	Hydrant
Kabelschrank	Schieber (Wasser)
Lampe	Stahlbetonturm
Verkehrsschild	Toreingang/-abfahrt
A Asphalt	Zaun
B Betonfläche	
BS Betonmenschlüssel	
GA Garage	
GP Gruntsteinpflaster (Erdstein)	
PL Pflasterstein (Garten)	
LS Lichtschacht	
RS Rasengittersteine	
U unterfestigte Fläche	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGE

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WS	Kleinsiedlungsgebiet	§ 2 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16/21 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/23 BauNVO
TH - 4,00m	Traufhöhe (Höchstmaß)	§ 16/24 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB	
— — — — —	Baugrenze	§ 2/3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 2/1 BauNVO
Verkehrsfäche	§ 9/1/11 BauGB	
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie	
— — — — —	Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)	
— — — — —	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
— — — — —	Fußweg	
— — — — —	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen Natur und Landschaft	§ 9/1/15 BauGB	
— — — — —	§ 9/1/25 BauGB	
— — — — —	§ 9/1/25 BauGB	
— — — — —	§ 9/1/25 BauGB	
— — — — —	§ 9/1/25 BauGB	
— — — — —	Verkehrsgrün	
Sonstige Planzeichen		
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
— — — — —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1/4 BauGB
Nachrichtliche Übernahme	§ 9/6 BauGB	
— — — — —	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone II)	§ 9/1/25 BauGB
— — — — —	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal blau)	§ 9/6 BauGB
— — — — —	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Waldabstandsflächen)	§ 9/1/24 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
— — — — —	Gebäudebestand (lt. Vermessung)	
— — — — —	Gebäudebestand ergänzt (nicht eingemessen)	
— — — — —	Flurstücksgrenzen	
— — — — —	Flurstücksnummer	
— — — — —	Flurgrenze	
— — — — —	Naturdenkmal Eiche / nicht eingemessen (nach örtlicher Begehung ergänzt)	
— — — — —	Bemaßung (in Meter)	
— — — — —	freizuhaltende Sichtfelder	

PLANZEICHUNG (TEIL A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen:
Nr.4 - Gartenbaubetriebe
Nr.5 - Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Kleinsiedlungsgebiet folgende Nutzungen nach § 2 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen:
Nr.2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr.3 - Tankstellen
Nr.4 - nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gemäß § 9 Abs.2 BauGB darf im Plangebiet die Oberkante Erdgeschosßfußboden max. 0,80 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.
 - Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl 0,3 im WA und 0,2 im WS ist nicht zulässig.

2. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Gemäß § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO ist im Plangebiet der Bau von Garagen und Nebenanlagen erst in Flucht der zum öffentlichen Verkehrsraum liegenden Fassade des Hauptgebäudes bzw. dahinter zulässig. Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
 - Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig.

3. GRÖSZE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
- In Anpassung an die vorhandenen dörflichen Strukturen werden im Plangebiet nur Grundstücksgrößen von >= 600 m² zugelassen (für Einzelhausbebauungen und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte).

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

- § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Die im Bebauungsplan festgesetzten "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" sind von jeglicher Bebauung, einschließlich von genehmigungsfreien Bauten, freizuhalten. Gestattet werden nur Nutzungen als Hof- und / oder Gartenfläche.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / AUSGLEICH UND ERSATZ

- § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB
§ 9 Abs.1 Nr.25 u. Abs.1a BauGB
- Pro Baugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer 1m hinter der Straßenbegrenzungslinie ein hochstämmiger Obstbaum oder eine Kleinkrone Winterlinde *Tilia cordata* "Rancho", 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen und östlichen Rand des Wohngebietes ist durch den Grundstückseigentümer eine einreihige Hecke anzupflanzen.
 - Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offen zu halten.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
 - Die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Spiräenhecke auf den Flurstück 58/7 darf für eine Einfahrt pro Grundstück unterbrochen werden.
 - Werden im Bereich von Sichtdreiecken Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,80 m nicht überschreitet.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes werden als Teilausgleich allen Baugrundstücken des Plangebietes zugeordnet.

II. HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Priborn.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale (BD blau) bekannt. BD blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG Meckl.-Vorp.; GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willigrad, 19069 Lübstorf einzuholen.
- Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches und nicht zu erreichen. Die Gemeinde wird für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB durchführen:
- Renaturierung des Kleingewässers auf den Flurstücken 50/1 und 51/10, Flur 1, Gemarkung Priborn.
Die Gewässersohle ist zu entschlammen. Die Ufergehölze sind zu erhalten. Das Gewässer ist mit einer 7m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist.
- Durch das Baugrundbüro Sydow sind die örtlichen Baugrundverhältnisse erkundet und im Hinblick auf die Eignung zur Versickerung von Regenwasser hin begutachtet worden. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. In den nachfolgenden Planungsphasen (Erschließungsplanung und Umsetzungsphase) sind die Hinweise und Empfehlungen des Gutachtens zu beachten. Im Plangebiet ist mit relativ dicken, humosen Deckschichten zu rechnen und mit relativ hoch anstehendem Grundwasser. In Teilbereichen sind Schluff-Zwischenschichten und humose Zwischenschichten festgestellt worden bzw. es sind relativ mächtige Ausfaltungen zu beachten.
- Gemäß § 39 Abs. 3 LwAfg soll das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.
Im Plangebiet sind Versickerungen möglich (siehe Hinweise Punkt 4.).
Eine Versickerung des Niederschlagswassers bedarf auf Grund der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone einer wasserrechtlichen Genehmigung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2003. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.05.2003 im Müritzt-Anzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Landesamt für Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB (lt. Nr. 26/04 durchgeführt worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 und § 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2004 bis zum 23.12.2004 im Amt Rechlin während folgender Zeiten: Mo., Mi. von 7.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 15.30 Uhr, Di. von 7.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 17.30 Uhr, Do. von 7.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 16.30 Uhr, Fr. von 7.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.11.2004 im Müritzt-Anzeiger Nr. 23/04 öffentlich bekannt gemacht worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2005 bis einschließlich 12.08.2005 erneuert während folgender Zeiten: Mo., Di., Mi. von 7.30 - 12.30 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr, Do. von 7.30 - 12.30 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr, Fr. von 7.30 - 12.30 Uhr im Amt Rechlin, Müritzt, Müritzstr. 51 in Rechlin öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.11.2004 im Müritzt-Anzeiger Nr. 23/04 öffentlich bekannt gemacht worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 29.09.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagemäßige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige (längerfristige) Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, 29.09.2005
Leiter Katasteramt bew. 11
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2005 und 15.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.09.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (K.V. 1/05). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.2005 gebilligt.
Priborn, 27.09.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.11.2005 (K.V. 1/05) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Priborn, 17.11.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Priborn,
Bürgermeisterin B. Holen
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Priborn, 17.11.2005
Bürgermeisterin B. Holen
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.09.2005 im Müritzt-Anzeiger Nr. 23/05 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S.30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.11.2005 in Kraft getreten.
Priborn, 01.12.2005
Bürgermeisterin B. Holen

Projekt: **Satzung der Gemeinde Priborn über den Bebauungsplan Nr.4 "Wohngebiet Am Rodelberg"**

Auftraggeber: Gemeinde Priborn / Amt Röbel-Müritzt
Marktplatz 1
17207 RÖBEL / MÜRITZ

Plan: **Plan zur Satzung über den B-plan Nr.4**