

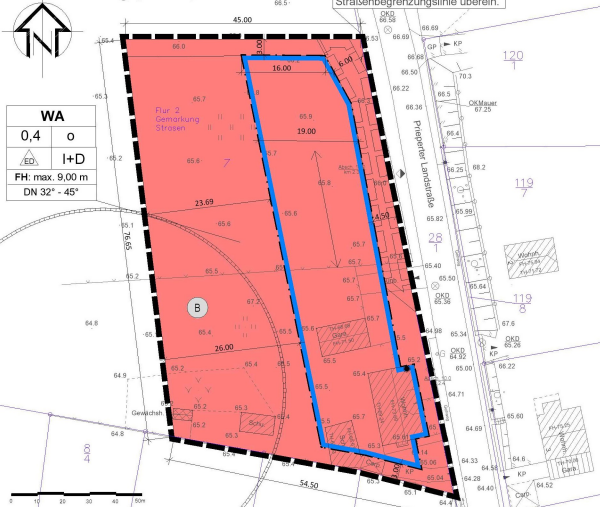
SATZUNG DER STADT WESENBERG

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 01/20 "Priepoter Landstraße"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB)

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

FH max. 9,00 m über Bezugspunkt maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (siehe Festsetzung 2.2) § 16, 18 BauNVO

I+D maximale Zahl der Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau § 16 BauNVO

DN 32° - 45° mindeste und maximale Dachneigung

1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Traufstellung zur Straße)

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

2.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Bemaßung in Meter

3. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Trinkwasser)

Geodätischer Festpunkt (Vermessungsmarke an Hauswand)

Bodendenkmal

Planzeichen der Kartengrundlage

Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenpunkt in Meter über NHN in DHN 16

Böschung

Weide

Zaun

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser	max. Anzahl der Vollgeschosse
Maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt	
mindeste und maximale Dachneigung	

Kartengrundlage:

Vermessungsbüro Täger, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz, Tel. Nr.: 03981/204533, Fax: 03981/204534,
E-Mail: taeger-vermessung@t-online.de
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug DHN 16 der Gemarkung Strasen

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Städtebaulebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch i.V.m. §§ 13a, 13b und 215a BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBau M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wesenberg am 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.01/20 "Priepoter Landstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
1.2 Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB, § 18 BauNVO)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.
2.2 Bezugspunkt: Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.
2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 900 m².
3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
4.1 Die der Ruhe dienenden Wohn- und Schlafräume sind in den straßenverkehrsärmabgewandten Gebäudeteil anzuordnen.
4.2 Fenster für Wohn- und Schlafräume sind ausschließlich an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
4.3 Alle Fenster in den nördlichen, östlichen und südlichen Wohngebäudeseiten sind mindestens in der schallschutzklasse 3 auszuführen.

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

- Bei Glasflächen, ab einer Breite von 50 m, sind wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag zu ergreifen.
5.2 CEF-Maßnahmen
Am nördlichen Rand des Flurstückes 7 Flur 2 Gemarkung Strasen sind außerhalb des Geltungsbereiches je ein Stück Stein- und Trolholzhaufen (Grundfläche ca. 2 m, Höhe ca. 1 m) sowie eine diese Haufen vernetzende Struktur aus Ästen und Steinen anzulegen. Die Ersatzquartiere und Strukturen sind durch ein- bis zweimalige Mahd zwischen Oktober und März vom Aufwuchs freizuhalten. Baumaßnahmen während der Hauptaktiva der Art Zauneidechse dürfen frühestens 3 Tage nach erfolgter Vergrämung durch kurzrasige Mahd und erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahme Zauneidechsenersatzquartiere beginnen.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fachwerk und Vormauerziegel.
2. Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32° bis 45° als Sattel- oder Krüppelwalmdach. Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung, in den Farben rot/rotbraun bis braun und anthrazit zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zur straßenseitigen Bauflucht nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Feldsteinmauern, Maschenrand im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig.
3. Hecken vor der straßenseitigen Bauflucht der Gebäude dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
2. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altol) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWVG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
3. Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abtätiger, muffiger Geruch; anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Risse alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.
4. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden können.
5. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
6. Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung ist nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. bodenbrütende Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar. Dies gilt auch für Rodungen von Gehölzen.
7. Die Ausführungen der Bautätigkeiten sind, zum Schutz der nachtaktiven Fauna, in den Tageszeiten einzuordnen.
8. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen besonders oder streng geschützter Arten wird direkt vor Baubeginn eine erneute Kontrolle des Plangebietes durch eine fachkundige Person durchgeführt. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis wird der zuständigen Behörde übermittelt (UNB). Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe wieder aufgenommen werden.
9. Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/Erdarbeiten in das o.g. Bodendenkmal eingegriffen wird, ist eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis / Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalschutzhörden.
10. Die Kompensation der Fläche von EFÄ (m²) wird durch den Kauf von Ökoprokten, Maßnahme vorgesehen. Für das in Anspruch zu nehmende Ökoprojekt liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung Wesenberg hat am **28.09.2021** den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/20 "Priepoter Landstraße" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt und im Internet.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021 durchgeführt worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.
5. Die Stadtvertretung hat am 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Wesenberg, ... Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie, haben in der Zeit vom 2024 bis zum 2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Wesenberg, ... Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, ... Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2024 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 2024 gebilligt.

Wesenberg, ... Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 2024
Siegel
Landkreis Mecklenb.-Seenplatte
Kataster- und Vermessungsamt

- Die Satzung über den Bebauungsplan 01/20 "Priepoter Landstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, ... Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist am 2025 im Amtsblatt ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan 01/20 "Priepoter Landstraße" ist mit Ablauf des 2025 in Kraft getreten.

Wesenberg, ... Bürgermeister

STADT WESENBERG Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Übersichtsskizze nicht maßstäblich



B-Plan 01/20 "Priepoter Landstraße" im Ortsteil Strasen

Entwurf	Bearbeiter: B.Sc. I. Crepon, B.Sc. L. Hölgel
	Phase: Entwurf
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020	Datum: 09/2024
	Maßstab: 1 : 500