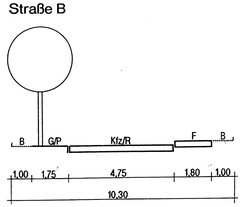
Satzung der Gemeinde Prohn über den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung (Wohngebiet "Am Driftweg")

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000

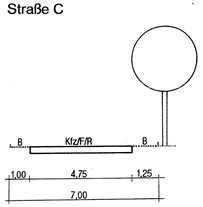
Straßenquerschnitte

Straße A

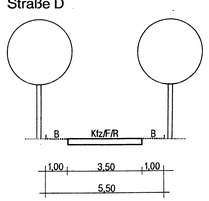
Straße B



Straße C



Straße D



Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl 1 S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung : blanck architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
Frankenstraße 34, 18439 Stralsund Tel. (03831) 28 05 22 Fax. (03831) 28 05 23

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- F — Geh- und Radweg
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Transformatorenstation
- Löschwasserentnahmestelle
- P — Pumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

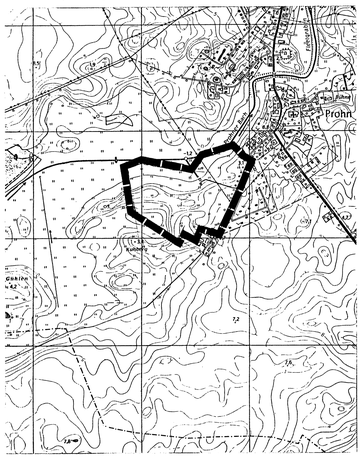
Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- künftig fortfallend
- künftig fortfallende Rohwasserleitung DN 150 AZ (Lage ungenau)
- künftig fortfallende Schmutzwasserdruckrohrleitung (Lage ungenau)
- künftig fortfallende Elektroleitung (Lage ungenau)
- 55/1 — Flurstücksnummer
- Böschung
- Zaun
- Sichtdreiecke gemäß EAE 85 (Ergänzung lt. Beschluß der GMV vom 09.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Maßgabe)

Übersichtsplan M 1 : 10000



Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB; § 18 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhauselement maximal zwei Wohnungen zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße. Bauliche Anlagen dürfen dabei mit Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,30 m (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront) über dem Bezugspunkt liegen, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

(1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

(1) Die Sichtflächen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen und Wege sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

(2) Die Uferbereiche des Prohner Baches und des Stichgrabens sind landseits der Böschungsoberkante in einer Breite von 7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V) (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Auflage.)

(1) Die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit natürlichen Materialien, wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege innerhalb dieses Gebietes sind versickerungsfähig auszubauen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Weiterhin sind auf 15% der als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche einheimische Sträucher, einmal verschult, 2 Pflanzen je Quadratmeter und je 50 m² ein einheimischer Laubbaum, dreimal verschult, Stammumfang 16 bis 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 sind ausschließlich ungiftige Bäume und Sträucher zulässig. Nach Möglichkeit sind die angepflanzten Gehölze stellenweise der natürlichen Sukzession zu überlassen.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Maßgabe.)

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

~~(1) Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß angrenzende Feuchtgebiete nicht belastet werden und Bauschutt bzw. Bodenaushub nur auf den Baugrundstücken zwischengelagert wird.~~ (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Auflage.)

(2) In den als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Feuchtgebieten sind an den festgesetzten Stellen Weiden (Salix alba) mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Uferbereiche des Stichgrabens sind landseits der Böschungsoberkante in einer Breite von 7 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

(3) Entlang der alten Bachparzelle, Flurstück 160/1, sind an den festgesetzten Stellen Schwarz-Erlen (alnus glutinosa) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

~~(4) Die vorhandenen Feuchtwiesen sind zweimal jährlich, jedoch nicht vor Juli zu mähen. Die Mahd ist nach Trocknung abzuräumen. Ansonsten verbleiben die Flächen der natürlichen Sukzession.~~ (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Auflage.)

~~(5) Die Verwendung von künstlichen Düngern, Pflanzenschutzmitteln oder Gülle ist unzulässig.~~ (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Auflage.)

8. Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den privaten Grundstücken ist pro 40 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger oder halbstämmiger Obstbaum (einheimische Arten) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Uferbereiche des Prohner Baches sind landseits der Böschungsoberkante in einer Breite von 7 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

(2) Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je vier Einstellplätzen ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzungen anzurechnen.

(3) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von ca. 12 m Winterlinden (tilia cordata), Feldahorn (acer campestre), Roßkastanie (aesculus hippocastanum), Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Eichen (quercus robur) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

~~(4) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Absenkung des Grundwassers sowie Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.~~ (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Auflage.)

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind als rotes, rotbuntes oder gelbbraunes Sichtmauerwerk oder als glattverputztes bzw. strukturverputztes Mauerwerk in den Farben weiß, hellgrau oder beige auszuführen. ~~Deckel- und Rohrhäuser sind ansichtsgleich in den Einheiten zu gestalten.~~ Eine Begrünung der Fassaden ist zulässig. (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Auflage.)

(2) Liegende Fensterformate sind nur zulässig, wenn sie eindeutig senkrecht unterteilt sind. (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 zur Erfüllung der im Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.10.1995 erteilten Maßgabe.)

(3) Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 50 Grad auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind: Ziegel und Betonpfannen in rot bis braun, Schiefer, Gras. Bei Außenwänden aus rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flacher geneigte Dächer in abweichender Dacheindeckung zulässig.

(4) Zusammenhängende, geschlossene Außenwandflächen (ohne Tür- und Fensteröffnungen) mit einer Größe von mehr als 20 m² sind flächig zu begrünen, sofern dem aus bautechnischen Gründen nichts entgegensteht.

(5) Oberirdische Gas-, Öl- oder Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Holzverkleidung oder mit einer anderen vollständig begrünten Verkleidung zu versehen

(6) Einfriedungen der Wohngrundstücke sind nur zulässig als Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazugepflanzter Laubholzhecke oder senkrechter Lattenzaun. Die Uferbereiche des Prohner Baches sind landseits der Böschungsoberkante in einer Breite von 7 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

(7) Öffentliche und private Wohnwege sind mit Verbundpflaster aus wasserdurchlässigem Ökopflaster auf einer Breite von maximal 4,50 m auszubauen. Wanderwege und Wege in öffentlichen Grünanlagen sind mit wassergebundener Decke oder als Pflaster mit breiten Fugen auszuführen.

(8) Für Baugrundstücke, die über den Driftweg erschlossen werden, ist für zwei nebeneinanderliegende Grundstücke maximal eine gemeinsame, ca. 4 m breite Zufahrt zulässig.

10. Hinweise

Die Eigentümer des Gewässerbettes, die Anlieger und die Hinterlieger haben gemäß § 66 LWaG die zur Unterhaltung des Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken durch die dazu Berechtigten bzw. die durch sie beauftragten Firmen zu dulden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung des Gewässers unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Die Anlieger und die Hinterlieger haben das Aufbringen und das Einebnen des Aushubes auf ihrem Grundstück zu dulden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Prohn vom 10.08.1995 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung für das Wohngebiet "Am Driftweg", umfassend die Flurstücke 85, 86 87/2, 160/1 und 1 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Prohn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Altenpleen Nr. 2 vom 14.02.1995 erfolgt.

Prohn, den 11.08.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.08.1995 beteiligt worden.

Prohn, den 11.08.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prohn, den 11.08.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Prohn, den 11.08.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.1995 bis zum 13.03.1995 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Altenpleen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß während dieser Zeit die Gelegenheit zur Erörterung besteht, am 14.02.1995 durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. 2 des Amtes Altenpleen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Prohn, den 11.08.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am [illegible] wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den

(Siegel) — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am [illegible] geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prohn, den [illegible] — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am [illegible] von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom [illegible] gebilligt.

Prohn, den [illegible] — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.10.1995 Az:VIII 260c - 512.113 - 57069(1) mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Prohn, den 19.10.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden beschlußfassenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.11.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Prohn, den 17.11.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Prohn, den 15.12.1995 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung dieser Bebauungsplanes 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 23.01.1996 im Mitteilungsblatt Nr. 1 des Amtes Altenpleen 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.01.1996 in Kraft getreten.

Prohn, den 24.01.1996 — (Siegel) — Messing, Bürgermeister

16.11.1995

Satzung der Gemeinde Prohn über den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung

für die Flurstücke 85, 86, 87/2, 160/1 und 1 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Prohn, innerhalb des Wohngebietes "Am Driftweg" in Prohn