Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Prohn (Senioren- und Wohnpark Prohn)

Planzeichnung M 1 : 1.000 (ALT)

Planzeichnung M 1 : 1.000 (NEU)

Hinweise (NEU)

Die Satzung über die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Prohn ändert inhaltliche Teile der bisher rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Dabei wird der gesamte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung überplant und alle übrigen weiter fort geltenden Festsetzungen der Vollständigkeit halber mit übernommen.

Zur eindeutigen Unterscheidung zwischen der alten Planfassung und der neuen (2. Änderung) werden die jeweilige Planzeichnung (Teil A) mit der Planzeichenerklärung und der Text (Teil B) vollständig gegenüber gestellt.

Ergänzt gemäß der Auflage aus dem Erlass des Ministerium für Arbeit und Bau vom 05.05.2004

Teil B - Text (ALT)

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, 4 u. 6 BauNVO)*

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

(1) In den allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,25 dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,45 überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(2) Im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,80 überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Bau NVO)*

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen bis zu 1,50 m auf max. 6,0 m Länge ist zulässig

(2) Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Stellung der Hauptgebäude.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Bau NVO)*

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

5. 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.

6. Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 86 LBauO M-V) (ergänzt lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Miniteriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 16.11.1995 erteilten Auflage.)*

(1) Die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit natürlichen Materialien, wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege innerhalb des Gebietes sind versickerungsfähig auszubauen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Des weiteren sind auf mindestens 15 % der Flächen Gehölzbestände aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen 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 der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(2) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind ergänzend auf 15% der Fläche im Wechsel anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hundsrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hartriegel (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Liguster (ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (euonymus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna), einmal verschult, zwei Pflanzen pro Quadratmeter.

(3) Die um die Regenrückhaltebecken festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln. Dazu sind die Flächen zweimal jährlich, jedoch nicht vor Juli, zu mähen. Das Mähgut ist nach Trocknung abzuräumen. Das Becken ist naturnah mit flachen Böschungswinkeln auszuformen und am Rand mit mindestens 8 Weiden (Salix sp.), Stammumfang 12 bis 14 cm, zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

~~*7. Die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*~~

~~*(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind so sparsam zu versiegeln, dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.*~~

~~*(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder innerhalb des Geltungsbereiches einer weiteren Nutzung zuzuführen.*~~ *(fortfallend lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Miniteriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 16.11.1995 erteilten.)*

~~*8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*~~

~~*(1) Auf den festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist das Auffüllen des Geländes mit bis zu 45° geneigten Böschungen bis zur Oberkante der Landesstraße 213 zulässig.*~~ *(fortfallend lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Miniteriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 16.11.1995 erteilten.)*

9. 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 Bauschutt bzw. Bodenaushub nicht auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischengelagert wird.

(2) Mutterboden und wieder verwendungsfähiger Bodenaushub ist innerhalb des Geltungsbereiches einzubringen.

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

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

(1) Die als „Leitungsrecht REWA GmbH" festgesetzte Flächen ist zugunsten der REWA GmbH Stralsund zur Sicherung einer bestehenden Abwasserdruckleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist auf einer Breite von insgesamt vier Metern zu gewähren.

(2) Die als „Leitungsrecht HanseGas GmbH" festgesetzte Flächen ist zugunsten der HanseGas GmbH Schwerin, zur Sicherung einer bestehenden Gasversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist auf einer Breite von insgesamt vier Metern zu gewähren.

(3) Die als „Gehrecht Allgemeinheit" festgesetzte Fläche ist zugunsten Anwohner für das Erreichen der nicht an einer öffentlichen Straße gelegenen Kinderspielplätze zu belasten. Das Gehrecht ist auf einer Breite von drei Metern zu gewähren, die Fläche ist auf einer Breite von 2,0 m zu befestigen.

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB u. § 21a Abs. 2 BauNVO)*

(1) Die als Spielplatz bzw. als Flächen für Stellplätze festgesetzten Gemeinschaftsanlagen verbleiben in Privatbesitz und sind auf die Grundstücksfläche der dazugehörigen Wohnhäuser anzurechnen.

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

(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an der Planstraße A im Abstand von ca. zwölf bis fünfzehn Metern Schmalkroniger Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus „Erectum") und an der Planstraße B Blut-Ahorn (Acer platanoides „Schwedleri"), dreimal verschult, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den Planstraßen C sowie den Rad- und Fußwegen D sind Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia), Echter Rotdorn (crataegus monogyna „Kramesia Plena") oder Säulen-Weißdorn (crataegus monogyna „Stricta"), dreimal verschult, mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücken ist pro 50 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger oder halbstämmiger einheimischer Obstbaum, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle des Obstbaumes kann auch ein einheimischer Laubbaum, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder vier einheimische Sträucher, angepflanzt werden.

(3) Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je vier Einstellplätze ein Laubbaum, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind auf die übrigen Pflanzungen anzurechnen.

(4) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 25% im Wechsel als Sträucher: Hundsrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hartriegel (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Liguster (ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (euonymus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna) zwei Pflanzen pro Quadratmeter, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. *(geändert lt. Beschluß der GMV vom 16.11.1995 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Miniteriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 16.11.1995 erteilten Maßgabe.)*

(5) 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 eizelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

13. Örtliche Bauvorschrift *(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)*

(1) Doppel- und Reihenhäuser sind ansichtsgleich in den Einheiten zu gestalten.

(2) Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind nur Ziegel und Betondachsteine, Schiefer, Gras. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer in abweichender Dacheindeckung zulässig.

(3) Geschlossene Giebelwände ohne Öffnungen und Vorsprünge sind z.B. durch Lisenen, Schalung. horizontale Versprünge usw. zu gliedern.

(4) Oberirdische Gas-, Öl- oder Müllbehälter sind mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Verkehrsraum zu versehen.

(5) Je Grundstück ist max. eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 4,50 m Meter zulässig.

(6) Zwischen der Straße und den Gebäuden sind Einfriedungen nur als Hecke, Drahtzaun mit Dazugepflanzter Hecke oder senkrechter Lattenzaun mit Dazugepflanzter Hecke zulässig.

(7) Bei Fassadenfluchten sind spätestens nach 24 Metern Vor- oder Rücksprünge von mindestens 50 cm anzuordnen.

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan mit Grenzen des Vermessungsbüros - Ingenieurteam Nord, Hainholzstraße 6A, 18439 Stralsund, vom 07.03.1998

Teil B - Text (NEU)

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 11 und 19 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen zulässig:
- Einzelhandelseinrichtungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Freizeiteinrichtungen
- sportlichen Zwecken dienenende Anlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

(2) Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.350 m² und eine Gesamtnutzfläche für Dienstleistungsbetriebe von maximal 600 m² zulässig.

(3) Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind
- maximal 700 m² Verkaufsfläche für Lebens- und Genußmittel einschließlich max. 10 % der Verkaufsflächen für branchenübliche Neben- und Randsortimente,
- maximal 250 m² Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren und
- maximal 300 m² Verkaufsfläche für Getränke zulässig.

(4) Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Verkaufsflächen nur im Erdgeschoß zulässig.

(5) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(6) In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(7) In den allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,25 dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,45 überschreiten.

(8) Im Sondergebiet Einkaufszentrum dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,80 überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 Meter Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB und § 23 Abs. 3 BauNVO).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis zu 1,50 m auf max. 6,0 m Länge ist zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Bau NVO)

(1) Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur auf die Erschließungsflächen bezogenen hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von fünf Metern zu den Erschließungsflächen zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur auf die Erschließungsflächen bezogenen hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(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. Desweiteren sind auf mind. 5 % der Flächen Gehölzbestände aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen 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 der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(2) Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind ergänzend auf 15 % der Fläche im Wechsel dazuzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hundsrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hartriegel (comus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Liguster (ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (euonyrnus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna), einmal verschult, zwei Pflanzen pro Quadratmeter.

(3) Die um das Regenrückhaltebecken festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Wiese zu erhalten. Dazu sind die Flächen zweimal jährlich, jedoch nicht vor Juli, zu mähen. Das Mähgut ist nach Trocknung abzuräum en. Die 8 Weiden sind dauerhaft zu erhalten.

(4) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als parkartige öffentliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wege innerhalb dieses Gebietes sind versickerungsfähig auszubauen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Des weiteren sind auf mindestens 5 % der Flächen Gehölzbestände aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. 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 Bauschutt bzw. Bodenaushub nicht auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischengelagert wird.

(2) Mutterboden und wiederverwendungsfähiger Bodenaushub ist innerhalb des Geltungsbereiches einzubringen.

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

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die als "Leitungsrecht REWA GmbH/HanseGas GmbH" festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH Stralsund und der HanseGas GmbH, Schwerin, zur Sicherung der Abwasserdruckleitung und Sicherung der Gasversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist auf einer Breite von insgesamt fünf Metern zu gewähren.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gem. DIN 4109 Nr. 5.3 die in der Tabelle 8 zur DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf insgesamt ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 67 dB(A)/m² tags und 51 dB(A)/m² nachts nicht überschritten werden.

(3) Werden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV Balkone, Terrassen oder Loggien auf der zur Landesstraße 213 orientierten Seite des Gebäudes untergebracht, so sind die der Straße zugewandten Seiten vollflächig zu verkleiden. Die Verkleidung darf eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des dazugehörigen Geschossfußbodens nicht unterschreiten.

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

(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an der Planstraße A im Abstand von ca. zwölf bis fünfzehn Metern Schmalkroniger Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus "Erectum") und an der Planstraße B Blut-Ahorn (Acer platanoides "Schwedleri"), dauerhaft zu erhalten. An den Planstraßen C sowie den Rad- und Fußwegen D sind Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia), Echter Rotdorn (crataegus monogyna "Kramesia Plena") oder Säulen-Weißdorn (crataegus monogyna "Stricta"), dreimal verschult, mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücken ist pro 50 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger oder halbstämmiger einheimischer Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle des Obstbaumes können auch ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder vier einheimische Sträucher angepflanzt werden.

(3) Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je vier Einstellplätzen ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind auf die übrigen Pflanzungen anzurechnen.

(4) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Mischgebiete sind zu 25 % im Wechsel als Sträucher Hundsrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hartriegel (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Liguster (ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (euonymus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna), zwei Pflanzen pro Quadratmeter anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) 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.

10. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad auszuführen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist nur in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer in abweichender Dacheindeckung zulässig.

(2) Die Außenwände in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind nur zulässig als helle Putzfassaden, als rotes, rot-buntes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk.

(3) Geschlossene Giebelwände ohne Öffnungen und Vorsprünge sind z.B. durch Lisenen, Schalung, horizontale Versprünge usw. zu gliedern.

(4) Oberirdische Gas-, Öl- oder Müllbehälter sind mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Verkehrsraum zu versehen.

(5) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück max. eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 4,50 Meter zulässig.

(6) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und den Verkehrsflächen sowie zur Grenze des Geltungsbereiches sind Einfriedungen über 0,5 Meter Höhe nur als Hecke oder als Drahtzaun mit dazugepflanzter Hecke zulässig. (7) Die zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.

(8) Bei Fassadenfluchten in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind spätestens nach 24 Metern Vor- oder Rücksprünge von mindestens 50 cm anzuordnen.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V dar, die nach §84 Abs.3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden kann.

Als Plangrundlage diente die Flurkarte der Gemarkung Prohn, Flur 2, Maßstab 1:1.000 vom 22.04.1999 des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern und der Hansestadt Stralsund sowie der von Fa. Vogel Consulting, 56379 Singhofen erstellte Übersichtsplan vom 13.04.1999.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M - V S. 468, ber. S. 612) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Prohn vom 11.12.2003 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2, 2. Änderung für die Flurstücke 195/2 bis 195/109 und 196/8 sowie teilweise für das Flurstück 197/1 (Landesstraße) der Flur 2 der Gemarkung Prohn innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, zuletzt geändert durch die seit dem 04.09.1996 rechtskräftige 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 30.06.1999 bis zum 15.07.1999 erfolgt.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.02.2000 durchgeführt worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 22.04.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 14.01.2004 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

6. Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.03.2000 bis zum 08.05.2000 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, Parkstraße 2, 18445 Altenpleen, nach § 3 Abs. 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, durch Aushang vom 23.02.2000 bis zum 10.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2001 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.08.2001 bis zum 17.08.2001 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, Parkstraße 2, 18445 Altenpleen, nach § 3 Abs. 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, durch Aushang vom 05.07.2001 bis zum 20.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2003 den nochmals geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

12. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.09.2003 bis zum 08.10.2002 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, Parkstraße 2, 18445 Altenpleen, nach § 3 Abs. 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, durch Aushang vom 01.09.2003 bis zum 16.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.12003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 11.12.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2003 gebilligt.

Prohn, den 13.01.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

15. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.2004, AZ: VIII 200 e 512.113-57.069(2)2.Ä mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Prohn, den 21.06.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

16. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

Prohn, den 21.06.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

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

Prohn, den 21.06.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

18. Die Erteilung der Genehmigung des 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 vom 30.06.04 bis zum 15.07.04 durch Aushang 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.07.2004 in Kraft getreten.

Prohn, den 15.07.2004 (Siegel) Messing, Bürgermeister

Planzeichenerklärung (ALT)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

Hauptfirstrichtung

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünfläche

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Spielplatz

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudeanordnung

Sichtdreiecke

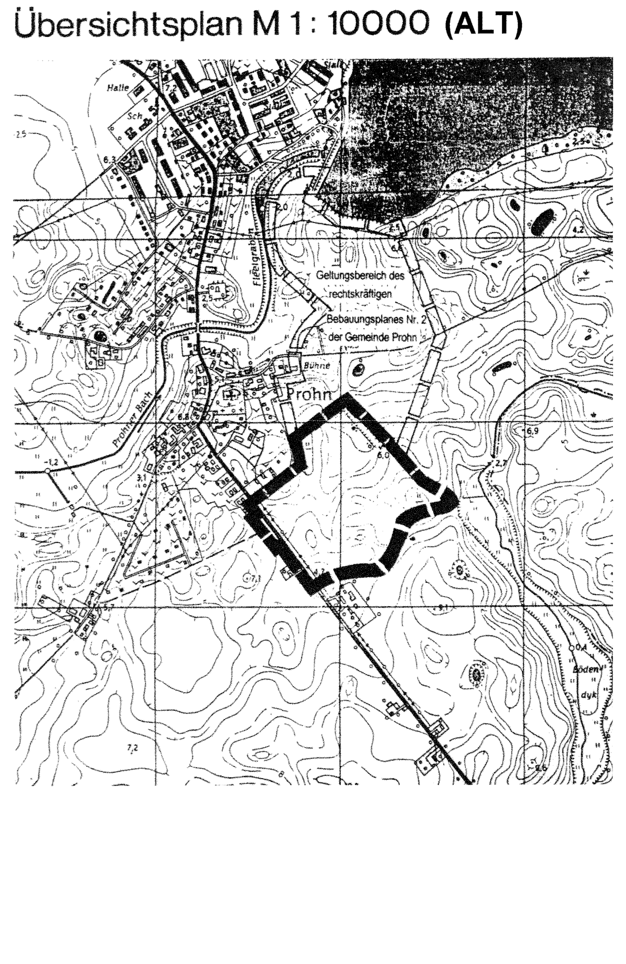
unterirdische Abwasserdruckleitung der REWA GmbH Stralsund

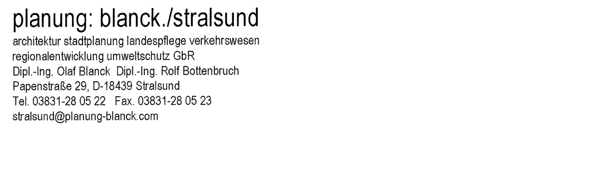
unterirdische Gasleitung der HanseGas GmbH Stralsund

196/10 — Flurstücksnummern

Böschungen

Übersichtsplan M 1 : 10000 (ALT)





planung: blanck./stralsund

Planzeichenerklärung (NEU)

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6 und 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

Elektrizität

Gas

Abwasser

Löschwasser

Standort für die Sammelbehälter des Dualen Systems

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Gasleitung

unterirdische Schmutzwasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Parkanlage

öffentlicher Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Bäume

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, auf denen Bodendenkmale bekannt sind (siehe auch Nachrichtliche Übernahmen)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LPB III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorgeschlagene Gebäudeanordnung

vorgesehene Anordnung der Stellplätze

vorhandene bauliche Anlagen

181 — Nummer des Flurstückes

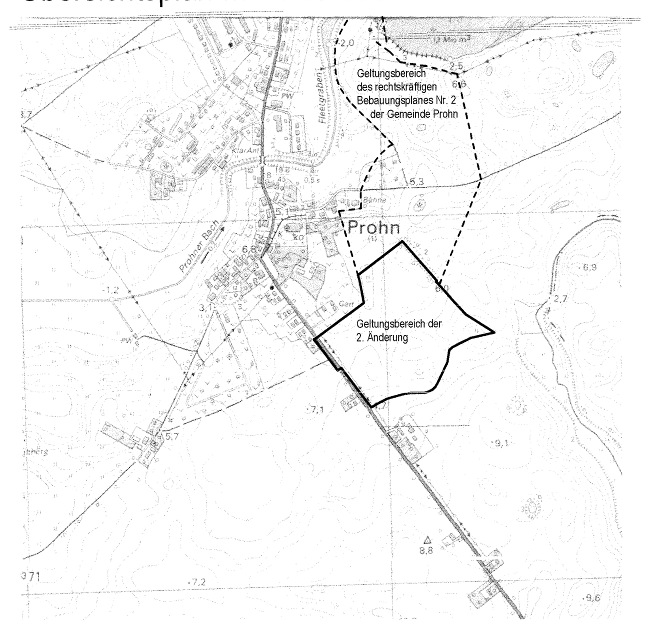
Grenze des Flurstückes

Verkehrsgrün

Bushaltestelle

Sichtdreieck

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Nachrichtliche Übernahmen (NEU)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt. **Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen bedarf nach (§ 7 DSchG M-V) der Genehmigung.**

Ergänzt gemäß der Auflage aus dem Erlass des Ministerium für Arbeit und Bau vom 05.05.2004

Eine Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale kann genehmigt werden, 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 (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Des Weiteren sind auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

-Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3).

-Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

-Innerhalb der umgrenzten Flächen auf denen Bodendenkmale bekannt sind, bedarf es bei Veränderung oder Beseitigung der Genehmigung, nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V).

11.12.2003

Satzung der Gemeinde Prohn über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Ergänzt gemäß der Auflage aus dem Erlass des Ministerium für Arbeit und Bau vom 05.05.2004

für das Sonder-, Misch- und Allgemeine Wohngebiet innerhalb des "Senioren- und Wohnparks" in Prohn, östlich der Stralsunder Straße am Ortseingang angrenzend an die vorhandene Ortslage, umfassend die Flurstücke 195/2 bis 195/4, 195/6 bis 195/12, 195/14 bis 195/23, 195/25 bis 195/109 sowie teilweise für das Flurstück 197/1 (Landesstraße) der Flur 2, der Gemarkung Prohn