

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"SENIOREN u. WOHNPAK"

GEMEINDE PROHN

M 1:1000

M 1:120000

Planzeichnung
Teil A

Planzeichenerklärung

(nach der Planzeichenerklärung vom Juli 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
§ 5 Abs. 1 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Senioren- und Wohnpark (S) § 11 BauNVO
- Mischgebiete (M) § 6 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (W) § 4 BauNVO
- Häufelzone (H) § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB))

- Grundflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (ZVG)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB))

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Stellung der Baukörper (zulässige Abweichung in Grad)
- Baugrenze (Abstand zu Grundstücksgrenze)
- Baufluchtlinie
- Grundstücksgrenze
- Mischlinie (Baugrenze/Naturschutz)
- offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

- PLANSTRASSEN (A₁, A₂, C, F, K, M, P, R, S, T, U)
- Strahlgrenzengrenze
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anbauten anderer Flächen an Planstrassen
- öffentliche Parkplätze
- III) FUSSGÄNGERBEREICH
- Spielplatz
- Parkanlage
- Dauerklingelarten
- Wiesen (BIOTOP)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den

Wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen
- BIOTOP (geplant)
- BIOTOP (BLÜSSWASSTECH 75)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und

Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

- Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen (Seniorenheim)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Krankenhaus)
- Tankstelle
- Einkaufszentrum (Shop und Shop, too am Marktfläche)

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder

Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie

für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Formwarme (BHKW und Z)
- Abfall (Stellplatz an Entsorgungsp.)
- Pumpwerk
- Abfall (Stellplatz Dues System)
- Löschwasserentnahmestelle
- Kläranlage
- Elektrizität (Trastation)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Bei Nebengebäuden und Garagen sind, sofern ihre Flächen 30% des entsprechenden Hauptgebäudes überschreiten, flächendeckend unter 10° ausgesprochen.

Dach- sowie Fassadenabführung ist zulässig.

Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Zäune ist unzulässig.

Legende Fensterformate sind nur zulässig, wenn entsprechende Teilung erkennbar sind.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 6 BauGB, § 5 Abs. 6 BauGB, § 5 Abs. 6 BauGB)

- Bäume (Anpflanzen/Erhalten)
- Sträucher (Anpflanzen/Erhalten)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 6 BauGB, § 5 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Besondere Nutzungszweck von Flächen durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke von Baugruben, oder

Abgrenzung von Flächen der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

(§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

Reptilien Schutzbrücke

Mit Geh- und Leiftungsrechten zu bebaute Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die

örtlichen Hauptverkehrswege

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

- Ruhender Verkehr (Verkehrsberuhigende Zone)
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege (Kinderweg)
- Knotenpunkt (und 3)

Satzung der Gemeinde Prohn über den

Bebauungsplan Nr. 2 für den

"SENIOREN- und WOHNPAK Prohn" mit Satzung

über örtliche Bauvorschriften

Verfahrensvermerk

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ist zulässig:

in dem als SENIOREN- und WOHNPAK gekennzeichneten Gebiet sind zulässig:

- alten- und behindertengerechte Reihen-Doppel- sowie Einfamilienhäuser,

- individuelle Einfamilien- und Doppelhäuser,

- Hotel, Restaurantbetriebe, Freizeiteinrichtungen

- Kleilverkauf/Tankstelle/Büroflächen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes

- dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig ist für das EKZ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein Überschreiten

der Geschäftsfäche von 1000m² ein Überschreiten der Verkehrsfläche von 700m².

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO):

Die aufgetackelte Bebauung soll in Verbindung mit Punkt 4 (Flächen für das Anpflanzen

und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Paragraph 9 (1) BauNVO) den Parkcharakter zum

Ausdruck bringen. Die Lage der Bäume hat in den eingetragenen Abschn. 1 bis 2 zu

erfolgen und kann, an der Baufluchtlinie beginnend, jeden Platz innerhalb des Grundstückes

einnehmen oberhalb der festgesetzten Baugrenze jedoch nicht überschreiten

untergeordnete Gartenhäuser und oberdeckte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10m² in

Paragraf 23 (3) BauNVO sind davon ausgenommen. Der Anteil des Baugrundstückes,

welcher durch bauliche Anlagen überbaut wird, wird durch die Grundflächenzahl

0,3 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind Nebenflächen, sonstige

bauliche Anlagen (Garage und Stellplätze) sowie die Zufahrten mit einbezogenen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und durch die Oberkante des Erdgeschossfußbodens

0,3m über dem Bezugspunkt (Mitte der Straßenebene) bauliche Anlagen dürfen nicht höher als

knapp liegen. Bei ansteigendem Gelände ist die Höhenlage um das Maß der natürlichen

Steigung zu vermehren und bei abfallendem Gelände zu vermindern (Paragraf 9 (2) BauGB)

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLATZE (Paragraf 9 (1) (4) BauNVO)

Nebenanlagen nach Paragraf 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen

nach Paragraf 21 A BauNVO sind nur innerhalb der überabzaren Grundstücksgrenzen

zulässig (Paragraf 12 (b) BauNVO), sofern in der Planzeichnung keine andere Festsetzung

getroffen wurde.

4. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(Paragraf 9 (1) BauGB)

In Bereich des Biotop auf der Fläche 171 ist die niederrangige Schilfpflanzung zu

erhalten. Das Pflanzgebiet für Einzelbäume im Bereich der Planstraße ist mit kleinkronigen

Laubbäumen von mindestens 15 cm Stammumfang auszuführen.

Öffentliche Grünflächen (Wohngebietspark und Kinderspielplatzbereich) sowie straßen-

abhängige Fuß- und Radwege sind mit kindersicheren, vorwiegend Laubbäumen zu bepflanzen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

In gesamten Sonderbaugbiet des SENIOREN- und WOHNPAKS sind die Planstraßen als

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung) auszuführen.

(Paragraf 9 (1) BauGB). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

In dem allgemeinen Wohngebiet und in dem Mischgebiet ist die Straßeneinführung den

Verwendungszwecken angepasst zu gestalten (Planstraßen).

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (Paragraf 9 (1) (4) BauNVO)

In den, in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen, sind Nebenanlagen und Einrichtungen

gen. Paragraf 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe

von 0,70m über Fahrbahnoberkante zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER

ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN (gemäß § 9 BauNVO)

7. DÄCHER

Hauptgebäude, die in der Planzeichnung im Bereich des Baugrubens eingetragene

sind, sind mit Wal-, Krüppel- oder Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung ist mit

40°/40° festgesetzt. Leichtschächte sind zulässig, für eine Hartdeckung sind rote

dunkelblaue und schwarze Platten vorgesehen.

Die Verwendung von Asbest ist unzulässig.

8. AUSSENWÄNDE

Für die Sichtflächen der Außenwände ist rotes bis rotbraunes, bzw. gelbbraunes Mauer-

werk (Klinker) zu verwenden.

Die Außenwände können auch mit einem strukturierten, weiß durchgefärbten Putz versehen

werden. Für sämtliche Hauptgebäude sind jeweils einheitliche Materialien (s.o.) zu ver-

wenden. Doppel- und Reihenhäuser sind aneinandergliedert in den Einheiten zu bauen.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe, wie Edelstein,

- emailierte Fassadenelemente und Fliesen

- Verkleidungen aus Materialien, die andere

Baustoffe vortauschen (Imitationen) und dünnformige

Ziegel (DIN 1052)

9. SONSTIGE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Bei Nebengebäuden und Garagen sind, sofern ihre Flächen 30% des entsprechenden

Hauptgebäudes überschreiten, flächendeckend unter 10° ausgesprochen.

Dach- sowie Fassadenabführung ist zulässig.

Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Zäune ist unzulässig.

Legende Fensterformate sind nur zulässig, wenn entsprechende Teilung erkennbar sind.

10. ABGRENZUNG

Eine Abgrenzung der einzelnen Grundstücke ist nur durch eine Begrenzung mit Baum- oder

Strauchgruppen bzw. einer niedrigen Heckenbefestigung von max. 0,80m Höhe zulässig.

Eine Begrenzung durch Zäune jeglicher Art ist unzulässig. Sicht der Tektonik des Bebau-

ungsgebietes ist zu gewährleisten.

III. FESTLEGEN EINE NORDRICHTUNG

III. ÜBERFLÄCHENWASSERUNG

Das Niederschlagswasser ist über eine Regenwasserleitung zu entsorgen und vorzugsweise

zur Bewässerung der Gartenanlagen im Unterflurbehälter zu sammeln.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2258),

zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993

1990 (I S. 885, 1122) sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50

S. 979) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.05.1993 mit

Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über

den Bebauungsplan Nr. 2 für den Senioren- und Wohnpark der Gemeinde Prohn, bestehend aus

der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.03.1992

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an

den Bekanntmachungsstellen vom 09.03.1992 bis 22.03.1992 erfolgt.

Prohn, den 23.03.1992

Bürgermeister

Prohn, den 18.05.1992

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerberatung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 13.04.1992 bis

12.05.1992 durchgeführt worden.

Prohn, den 08.05.1992

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom

01.10.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prohn, den 01.10.1992

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 17.09.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes 2 mit

Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Prohn, den 17.09.1992

Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.10.1992 bis 09.11.1992

während der Dienststunden nach § 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche

Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist

von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, der Zeit

von 30.09.1992 bis 16.10.1992 und vom 20.10.1992 bis 05.11.1992 durch Aushang ortsüblich

bekanntgemacht worden.

Prohn, den 10.11.1992

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 05.01.1993 die erneute Auslegung des Entwurfes des

unveränderten Bebauungsplanes Nr. 2 bestimmt.

Prohn, den 07.01.1993

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom

08.01.1993 über die erneute Auslegung des unveränderten Bebauungsplanes Nr. 2 informiert

worden. (Keine erneute Stellungnahme erfolgt)

Prohn, den 08.01.1993

Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.01.1993 bis 16.02.1993

während der Dienststunden nach § 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche

Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist

von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit

von 08.01.1993 bis 25.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Prohn, den 22.02.1993

Bürgermeister

Der vorläufige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen

Planung werden als richtig beschungen. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung

der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur auf der Grundlage der vor-

liegende Flankkarte im Maßstab 1:4000 erfolgen konnte.

Stralsunder, den 08.02.1993

Leiter des Katastrales

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger

sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.02.1993 geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prohn, den 08.02.1993

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.02.1993 die erneute Auslegung des Entwurfes des

veränderten Bebauungsplanes Nr. 2 bestimmt.

Prohn, den 11.02.1993

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom

12.02.1993 über die erneute Auslegung des veränderten Bebauungsplanes Nr. 2

informiert worden. (Keine erneute Stellungnahme erfolgt)

Prohn, den 12.02.1993

Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.1993 bis 24.03.1993

während der Dienststunden nach § 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche

Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist

von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit

von 10.02.1993 bis 22.02.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Prohn, den 25.03.1993

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger

sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.05.1993 geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prohn, den 10.05.1993

Bürgermeister

Der Bebauungsplan 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

wurde