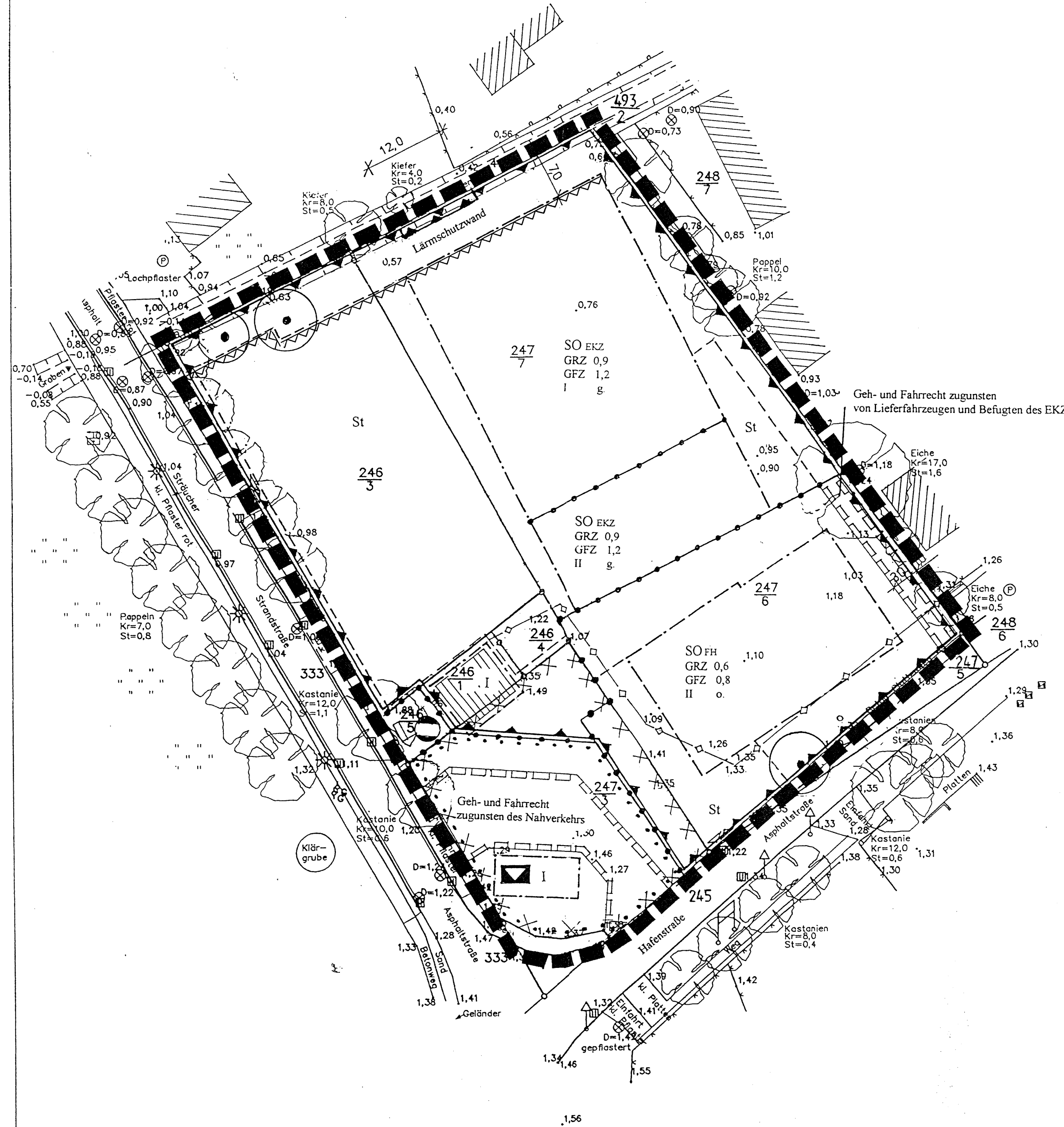
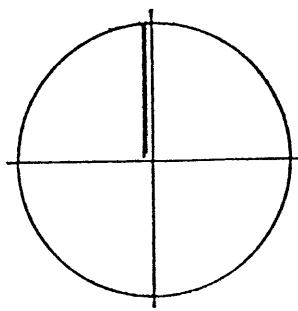
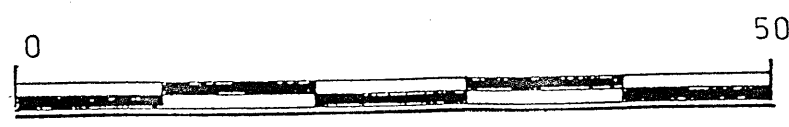


BEBAUUNGSPLAN NR. 11, OSTSEEBAD PREROW

„EINKAUFSZENTRUM STRANDSTRASSE“

PLANZEICHNUNG - TEIL A M 1 : 500



Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
246/1, 246/3, 246/4, 246/5, 247/3 (teilweise), 247/6, 247/7,
der Flur 2,
Gemarkung Prerow
Und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) BauGB
SO EKZ	Sondergebiet Einkaufszentrum	§ 11 BauNVO
SO FH	Sondergebiet Ferienhaushaus	§ 10 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Hochhaus	§ 20 BauNVO
Bauweise		§ 9 (1) BauGB
o. / g.	offene / geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 (1) BauGB
[Symbol]	Fläche für den Gemeinbedarf	
[Symbol]	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude	
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 4, 11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	
[Symbol]	Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 (1) 12 BauGB
[Symbol]	Gas	
Hauptversorgungsleitungen		§ 9 (1) 13 BauGB
[Symbol]	Elk-Leitung unterirdisch	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
[Symbol]	mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
[Symbol]	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
Nachrichtliche Übernahme		
[Symbol]	Flurstücksgrenzen	
[Symbol]	Flurstücke	
[Symbol]	bestehende bauliche Anlage	
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

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

1.1 Für das SO-Gebiet EKZ wird die Zweckbestimmung als Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. zulässig sind großflächige Einzelhandel, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungseinrichtungen.

1.2 Das Sondergebiet FH wird gem. § 10 Abs. 1, 2 und Abs. 4 BauNVO als Ferienhaushaus festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Ferienwohnungen zum Zweck der Erholung, dem touristisch genutzten Ferienwohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeiteinrichtung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Im Sondergebiet FH sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Fahrradwegen und Wäldchen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überfahren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.4 Die Fläche für den Gemeinbedarf ist für kulturelle Zwecke dienende Gebäude festgesetzt mit der Zweckbestimmung als touristisches Informationszentrum, für Dienstleister im Veranstaltungswesen und Nahverkehr sowie für Ausstellungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Für die Grundflächen der Anlagen im SO-Gebiet EKZ ist gem. § 16 Abs. 3 und 6 und § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

2.2 Als Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB für das Sondergebiet EKZ eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und für das Sondergebiet FH eine maximale Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Firsthöhe von 12,0 m zugelassen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14

3.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den nördlich gelegenen Graben am Rande der Planungsbereiche einzuleiten oder vor Ort zu versickern. Ein direkter Anschluss der Dächer an den Regenwasserkanal ist unzulässig.

3.2 Für die Stellplätze des SO-Gebietes EKZ erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal nach gültigen technischen Vorschriften.

4. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

4.1 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird die Errichtung einer Lärmschutzwand im SO-Gebiet EKZ gemäß Standortausweisung in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Die Lärmschutzwand ist in einer Länge von 12 m und einer Höhe von 3,0 m herzustellen. Die der Lärzonen zugewandte Seite der Lärmschutzwand ist mit einer schallsorbierenden Oberfläche auszuführen. (Mindestschalldämm-Maß der Lärmschutzwand ≥ 25 dB)

4.3 In dem Sondergebiet EKZ dürfen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel L_w gemäß der Schallleistungsprognose GZ 396/90 vom 23.11.2000 nicht überschritten werden:

$L_w = 10 \cdot \log \left(\frac{dBA}{m^2} \right) - 2$ $L_w = 10 \cdot \log \left(\frac{dBA}{m^2} \right) + 2$

SO-Gebiet EKZ 57 42

4.4 Für die bauliche Anlage im Sondergebiet FH sind zur Einhaltung der Anforderungen aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gem. der Schallleistungsprognose GZ 407/90 vom 27.11.2000, Bauteile und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,eq} \geq 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen.

II. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO

1. In den Sondergebieten sind Dachneigungen bis 45 Grad zulässig.

2. Für die Ausführung baulicher Anlagen mit harter Bedachung sind ausschließlich Betondachsteine und Dachziegel in den Farben Rot und Anthrazit sowie Metallbleche zulässig.

3. Für die Fassadengestaltung baulicher Anlagen sind ausschließlich weiße Putzflächen sowie einfarbige Natursteine zulässig.

4. Die Fenster in baulichen Anlagen sind in Holz (farblich behandelt) und in Metall zulässig.

5. Werbe- und Informationsflächen für das SO-Gebiet EKZ sind ausschließlich auf einem Sammelaußenplatz, an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Die maximal zulässige Höhe dafür beträgt 1m über OK Umgebungsfläche.

III. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 BauGB

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und § 1a BauGB

1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 70% der Vegetationsflächen zu bepflanzen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Das Entwicklungsziel der zu beplantenden Flächen ist die Anlage einer artenreichen, höhenstrukturierten Pflanzung mit Zielwert sowie als naturnaher Bereich.

1.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von min. 9 m² anzulegen bzw. zu erhalten. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. Nr. 4 und 15 BauGB

Bäume: Im Pflanzgebiet sind insgesamt 19 standortgerechte Großbäume in der Mindestpflanzqualität Hst. 3er, mB, 16-18 cm StU der Pflanzliste 1 neu zu pflanzen, davon 6 Stück im Sondergebiet EKZ und 13 Stück im Sondergebiet FH sowie in der Fläche für Gemeinbedarf.

Sträucher: Die zu beplantenden Flächen sind mit Sträuchern der sonstigen Bepflanzungen Pflanzliste 2, Pflanzqualität: St. 3er, 3-6-100 cm oder Stauden, Pflanzqualität: St. 3er, 1-15 cm StU der Pflanzliste 2 oder 10 Stauden je 1,5 m² zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zu verwenden. Ziergehölze und -stauden sind bis zu einem Anteil von 40% zulässig. Koniferen, mit Ausnahme der in Pflanzliste 1 genannten, sind unzulässig. Die nicht beplantenden Vegetationsflächen sind mit Spiel- und Gebrauchsrasen zu begrünen.

Pflegemaßnahmen: Der angestufte Gehölzbestand ist in seiner Funktionstüchtigkeit durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Funktionsbeeinträchtigende Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste 1: Heimische Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Aesculus carnea 'Britol'	Rote Rotkastanie
Alnus glutinosa	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sanddorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Corvus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hazel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Cytinus scoparius	Baumweide
Fraxinus excelsior	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenrose
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Pinus mugo 'S. S.	Berg-Kiefer
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-ursi	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Weiß-Rose
Rubus fruticosus	Kartoffel-Rose
Rubus idaeus	Feld-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus fruticosus	Gemeine Heckenrose
Salix aurita	Ort-Weide
Salix caprea	Salt-Weide
Salix cinerea	Grün-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Baufragende des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenschichten 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 Baufragenden des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entwerfer, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 13. Januar 1990 (BGBl. I S. 122), der Planungsverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie nach § 86 der Landesordnung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S. 467) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Strandstraße“ (Bestand aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, Erlassen.

1. Die Gemeinde Prerow hat in ihrer ... Sitzung am 26.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans ... beschlossen.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung Prerow hat am 26.02.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.02.2002 bis zum 26.02.2002 während folgender Zeit: ... nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Aushang im Gemeindeamt, ... öffentlich bekannt gemacht worden.

6. Der katastermäßige Bestand am 26.02.2002 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der künftigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3000 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgelehnt werden.

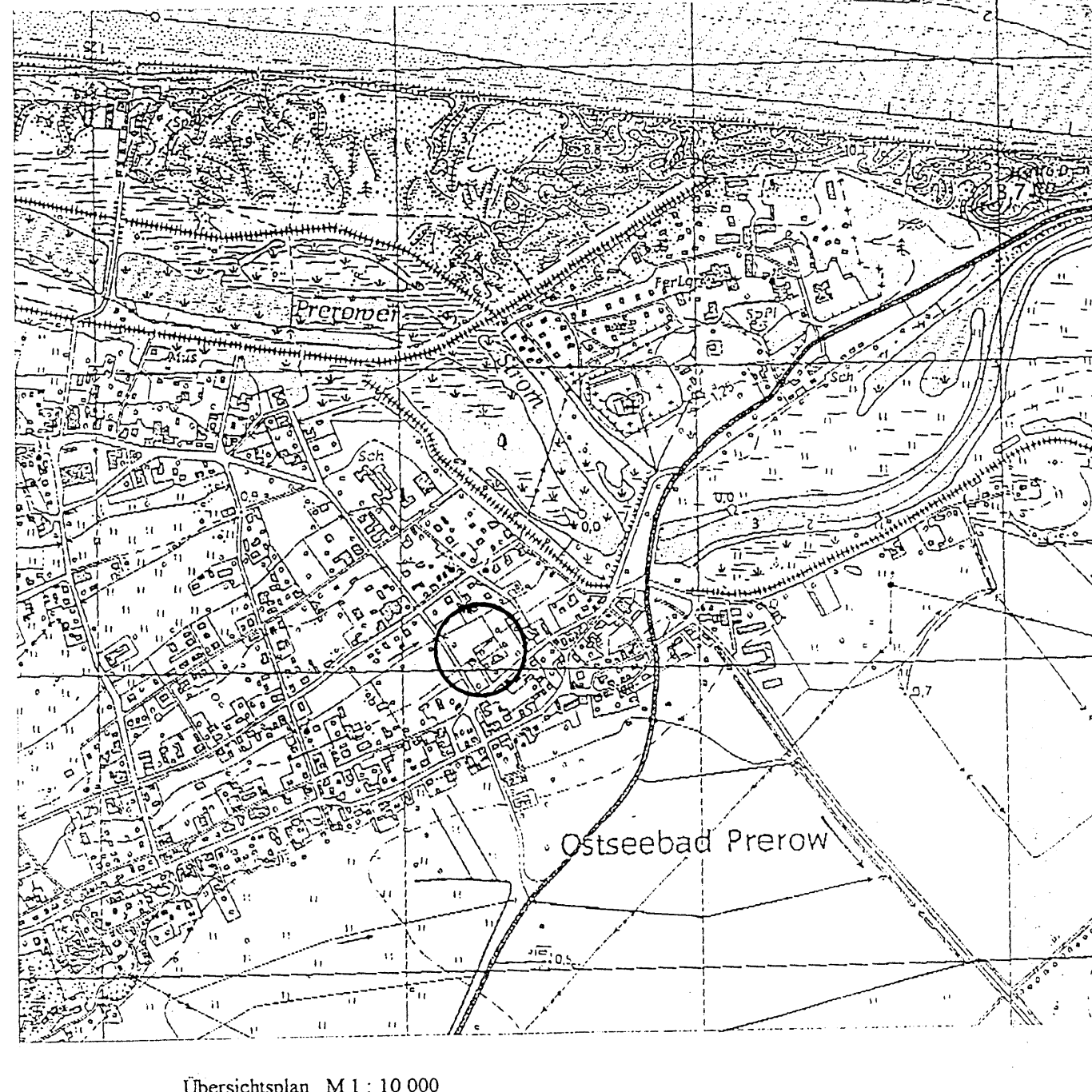
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgedachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Deshalb haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung in der Zeit vom 26.02.2002 bis zum 26.02.2002 während folgender Zeit: ... öffentlich bekannt gemacht worden. ... Daher wurde eine eingetragene Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 26.02.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.02.2002 beschlossen.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.02.2002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Der Bebauungsplan, 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 durch Aushang in der Zeit vom 26.02.2002 bis zum 26.02.2002 öffentlich bekannt gemacht 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist ... in Kraft getreten.



Ostseebad Prerow

Bebauungsplan Nr. 11 „Einkaufszentrum Strandstraße“

begrenzt im Nordosten durch die Wohnanlage „Kapitänsgarten“, im Nordwesten durch den Wassergraben (Stückesgraben 122), Südwestlich durch die Strandstraße und Südöstlich durch die Hafenstraße.

Verfahrenstand :

Satzung

Prerow, Juli 2001