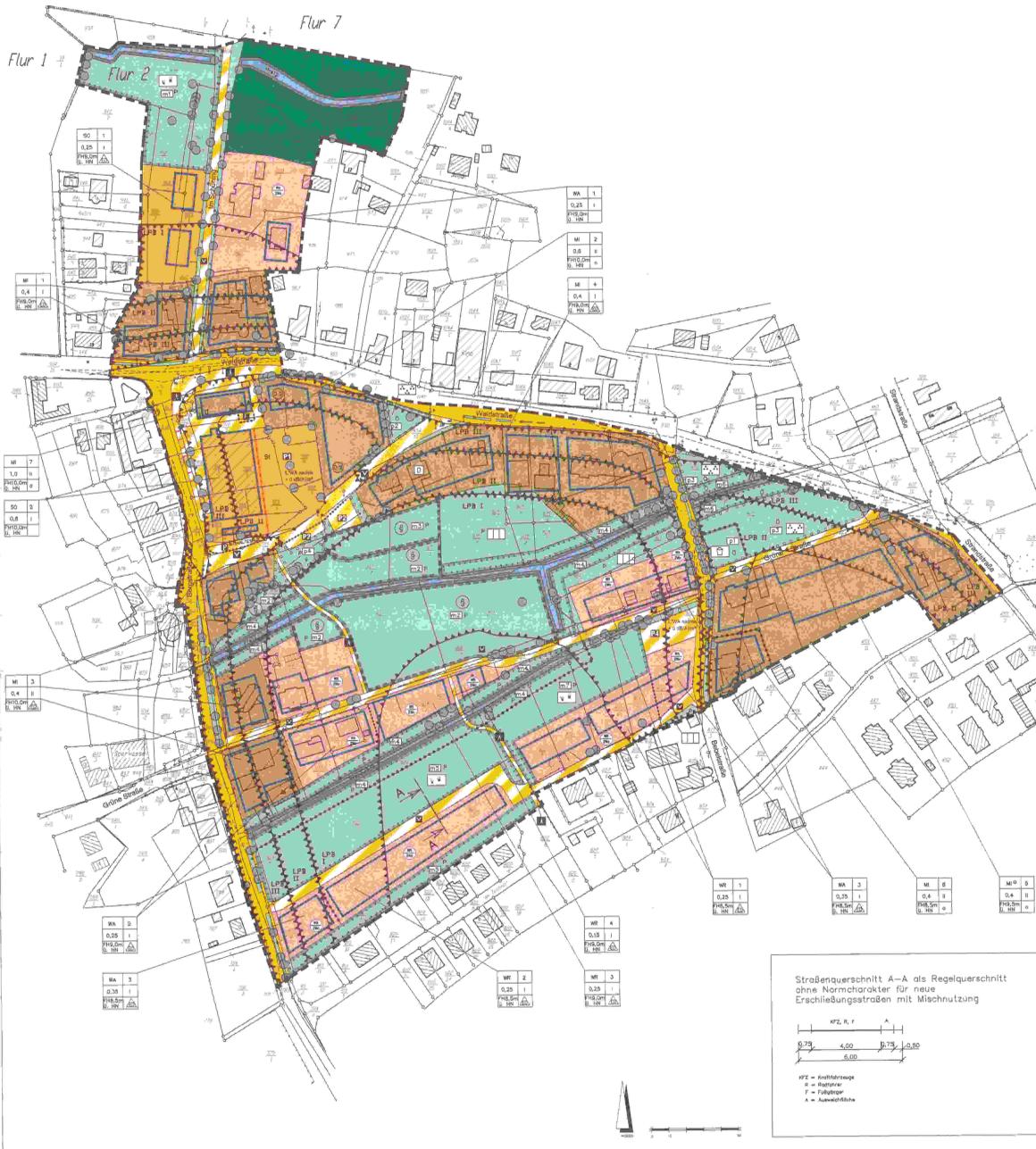


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE PREROW

'ORTSZENTRUM'

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.09.1997 (BGBl. I, S. 214), zuletzt geändert durch das Inkrafttreten vom 27.07.2009 (BGBl. I, S. 1852), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 09.06.2001, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von der folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nummer 17 der Gemeinde Prerow für das Gebiet 'Ortszentrum' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Reines Wohngebiet
 - § 3 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet
 - § 4 BauNVO: Mischgebiet
 - § 5 BauNVO: Sonstige Sondergebiet Nr. 1: Touristenzentren Einzelhandel und Gastronomie
 - § 11 BauNVO: Einzelhandel Nr. 2: Einzelhandel
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Es sind nur zwei Wohnungen in Wohngebäude zulässig
- Mäß der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: 0,4 Grundflächenzahl
 - § 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Anzahl der Vollgeschosse
 - § 10 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: Bauweise
- Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Bauweise, Hausformen, Baugarten und -anlagen
 - § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO: offene Bauweise
 - § 23 Abs. 3 BauNVO: Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Fußgängerweg
 - Verkehrslenkender Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten
 - § 9 (1) Nr. 11: Aufstellbereich
- Grünflächen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Grünflächen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Öffentlich/privat Zweckbestimmung
 - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Parkanlage
 - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Grünland
 - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Spielplatz
 - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Hausgarten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Wasserflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
 - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Flächen für Wald
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: Bäume anzupflanzen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB: Bäume zu erhalten
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nähere Bestimmung der gründerischen Maßnahmen lt. textlichen Festsetzungen:**
- § 9 Abs. 6 BauGB: Pflanzgebiet
 - § 9 Abs. 6 BauGB: Mothorngebiet
 - § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB: Heckenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Heckenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Stufenleiter
 - § 9 Abs. 6 BauGB: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne d. Naturschutzrechts
 - § 22 Abs. 2 BauNVO: Gestaltung geschütztes Biotop nach § 22 LBO M-V
 - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109
 - § 9 Abs. 7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - § 9 Abs. 7 BauGB: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vermarkter Grenzpunkt
 - unvermarkter Grenzpunkt
 - Höhepunkte in Metern über NN
 - Gebietsbezeichnung
- Sträßenschnitt A-A als Regelquerschnitt ohne Normcharakter für neue Erschließungsstraßen mit Mischnutzung**
- 0,75 4,00 0,75 1,00 6,00
- HTZ = Hoffahrtzone
H = Hausbreite
F = Fußgänger
A = Anstandsfläche

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Mischgebiet § 5 BauNVO
- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Im Mischgebiet sind nur solche sonstige Gewerbebetriebe, welche im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als nicht störend einzustufen sind, zulässig. § 1 Abs. 5 LVM, § 1 Abs. 9 BauNVO
- Die in allgemeinen Wohngebieten sowie die allgemeine zulässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Die in allgemeinen Wohngebieten sowie die allgemeine zulässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Sonstige Sondergebiet § 11 BauNVO
- Sondergebiet Tourismusorientierter Einzelhandel und Gastronomie § 11 Abs. 2 BauNVO
- Im Sondergebiet Tourismusorientierter Einzelhandel und Gastronomie sind ausschließlich Läden mit Tourismusbezogenen Sortimenten, Dienstleistungen der Fremdenverkehrs-, Schenck- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsteiger- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Restaurant zulässig. Diese touristischen Wohnungen sind jedoch nicht im Erdgeschoss zulässig.
- Sondergebiet Einzelhandel § 11 Abs. 2 BauNVO
- Das Sondergebiet Einzelhandel dient ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend touristisch orientierten Sortimenten, bestehend aus Lebensmittel-, Gartengeräten, Drogeriemärkten, Blumen- und Zierpflanzen, die in einem Lebensmittelmarkt üblichen Konzentration sind zulässig. Die Betriebsflächen der Einzelhandelsbetriebe dürfen höchstens 1.250 qm, die Ladenfläche höchstens 1.250 qm, nicht überschreiten, um Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu vermeiden.
- 3. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO**
- Zur Erlangung einer erhaltlich aufzufordernden Bebauung wird die Größe der Baugrundstücke innerhalb der Baugrenze auf mindestens 500 qm festgesetzt. Ausnahmen können bei Grundstücken mit einer Fläche von mindestens 400 qm, die die Baugrundstücke mindestens 375 qm zu betragen hat.
- 4. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO**
- Auf den privaten Grundstücken dürfen Stellplätze und Garagen nicht höher als parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden hinteren Baugrenze angeordnet werden.
- 5. Anlage für den Gemeinschaftsgebrauch § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
- Als Ersatz für die ehemals im Geltungsbereich bestehende öffentliche Toilettenanlage ist eine öffentlich zugängliche Toilette auf der Fläche des Sondergebietes Nr. 2 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 7. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
- a) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bei der Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen darf ein Verpflanzungsgrad von insgesamt 20 % nicht überschritten werden.
- Sämtliche Ras- und Fußwege sowie PKW-Stellflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu belagern. Der Aufbaubereich darf über 0,2 m nicht überschreiten. Jalouseigen mit Erschließungsfunktion für Kraftfahrzeuge fallen nicht unter diese Regelung.
- m 1 - **Örtliche Bereich Hauptkategorie**
- Der Bereich ist in seinem Charakter als Moos- oder Feuchtwald mit Moos- und Sumpfpflanzen und "Feuchtwald" charakterisiert. In den vorhandenen Flächenanteilen zu erhalten. Eine Erhaltung des Flächenanteils von Feuchtwald ist zulässig.
- m 2 - **Besondere geschützter Biotop nach § 22 LBO M-V**
- Die Fläche ist als naturnahe Feuchtwald mit Moos- und Sumpfpflanzen "dauhaft" zu erhalten. Der Charakter des Biotops ist durch eine einseitige Mahd pro Jahr im Zeitraum von 01.07. bis 31.08. eines jeden Jahres zu erhalten.
- m 3 - **Das Feldgehölz mit standorttypischen Arteninventar ist dauerhaft zu erhalten.**
- m 4 - **Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerstreifen ist auf einer Breite von 7 m die gesamte zu pflanzende Weidenart und Bewaldung der Gewässersäume dauerhaft zu erhalten.**
- m 5 - **Es ist eine naturnahe Freifläche mit offenem Charakter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind in ihrem offenen Charakter als Wiese zu erhalten und durch Beweidung, bzw. Mahd, extern zu bewirtschaften. Die Fläche ist gegenüber dem Bauand und den Verkehrsflächen durch Einriedung aus naturnahen Materialien, wie Koppeln, abzugrenzen.**
- m 6 - **Die Verrohrung des Gewässers ist zurückzubauen und ein dem Gewässertypus entsprechendes Gewässer zu pflanzende Weidenland zu erhalten, bzw. herzustellen. Die Neigung der Böschungen darf ein Verdrehen von 1,3 nicht überschreiten.**
- m 7 - **Es ist eine naturnahe Freifläche mit offenem Charakter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist in ihrem offenen Charakter als Wiese zu erhalten und durch Beweidung, bzw. Mahd, extern zu bewirtschaften. Die Fläche ist gegenüber dem Bauand und den Verkehrsflächen durch Einriedung aus naturnahen Materialien, wie Koppeln, abzugrenzen.**
- b) **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
- p 1 - **Örtliche "Öffentliche Spielplatz"**
- Je anliegendes 100 m Grundstücke ist ein Laubbau der Art Hain-Eiche (Quercus robur), (Quercus ilex, m. B.), 3 x verpflanzt, STU 18-18) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- p 2 - **Örtliche "Waldstraße / Waldstraße Bepflanzung"**
- Die Fläche ist als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten. Die Bepflanzung hat mit Gehölzen und Sträuchern zu erfolgen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 1 m nicht überschreiten darf.
- p 3 - **Örtliche "Parkanlage Waldstraße / Waldstraße"**
- Die Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an den natürlichen Wald des Standort (Gleichen-Butter-Becken) mit folgenden Leitarten:
- Baum-schicht:
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - Betula pendula (Hänge-Birke)
 - Fagus sylvatica (St-Buche)
 - Quercus robur (St-Eiche)
 - Silva europaea (Eberesche)
 - Tilia cordata (Linde)
- Sträucher-schicht/Gehölzrand:
- Cornus sanguinea (Blutrotter Hortensie)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Contortia europaea (Pflaumenblume)
 - Lonicera xylosteum (Seltene Heckenrosche)
 - Ribes alpinum (Alpen-Heckenrose)
 - Rosa canina (Heckenrose)
 - Rosa rugosa (Rosa)
 - Rosa spinosissima (Dornrose)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Sambucus racemosa (Schwarze Holde)
 - Viburnum opulus (Hortensie)
- p 4 - **Parkplatz in der Stammesentwicklung**
- Es ist eine Baumreihe der Art Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Alle gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Erreichen der jeweiligen baulichen und sonstigen Anlagen herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.05.2000. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bebauungsplanstellen vom 17.05.2000 bis zum 27.07.2000 / durch Abdruck im ... erfolgt.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.06.2000 durchgeführt worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2000 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 15.06.2003 bis zum 15.07.2003 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt:
- montags - donnerstags von 10.00 bis 18.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit vom jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.2003 durch Auslegung ... öffentlich bekanntgemacht worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
7. Der kostenmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 25.04.2006 wird wie folgt dargestellt: Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Grundstücke gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da der mehrheitliche Flurstück (AK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.000 abgewertet) vorliegt. Regenerationsflächen sind nicht angegeben.
- Flurstück-Datenbank, 15.5.2006
- Prerow, ...
- Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach öffentlicher Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Dabei haben die Einwände des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 15.06.2003 bis zum 15.07.2003 während der Dauer- und Ortsauslegung erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit vom jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 15.06.2003 durch Auslegung ... öffentlich bekanntgemacht worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 11.06.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.06.2003 gebilligt.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Prerow, ...
- Bürgermeister
13. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erfolgen ist, sind am 11.06.2003 in der Zeit vom 15.06.2003 bis zum 15.07.2003 durch Auslegung ... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Leitlinien- und Formvorschriften und Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlosch der Einhebungsparagrafen (§§ 44, 246 § 1 Satz 1 und Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.06.2003 in Kraft getreten.
- Prerow, 7.7.06
- Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE PREROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET 'ORTSZENTRUM'

BEBAUUNGSPLAN	15.06.03	15.07.03
ANLEGENDE	15.06.03	15.07.03
SATZUNGSFASSUNG	15.06.03	15.07.03
VERFAHRENSVERMERKE	15.06.03	15.07.03
HAASS UND BRIESE BÜROGENOSCHAF FRIEDR ARCHITEXTEN	15.06.03	15.07.03
AC SCHMIDT UND EHLERS PLANGRUPPE HODDICK GMBH STADTPLANER U. ARCHITEXTEN	15.06.03	15.07.03