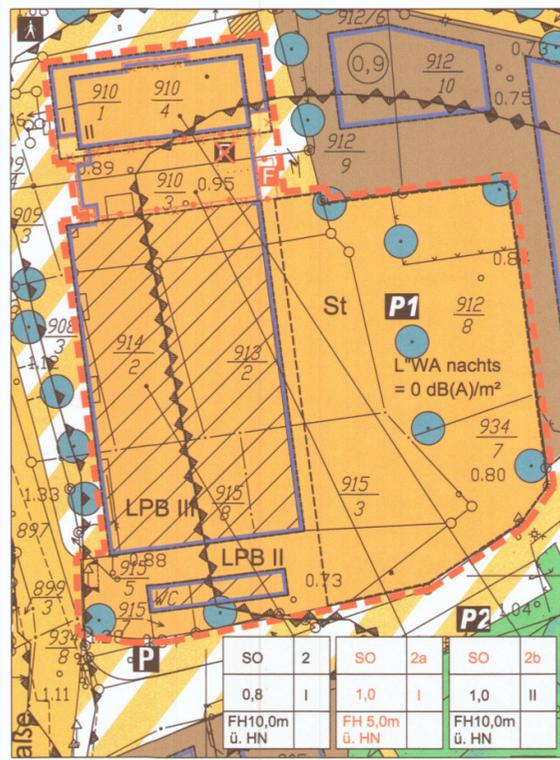


# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.17 "ORTSZENTRUM" DER GEMEINDE OSTSEEBAD PREROW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V, S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Ortszentrum" der Gemeinde Prerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Einzelhandel Nr. 2/2a/2b	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1,0	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Art der baulichen Nutzung	Baugebietnummer
SO 2a	I
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
1,0	I
maximal zulässige Firsthöhe in Metern über HN	Bauweise
6,10	o
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
x	entfallende offene Bauweise § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
— — — — —	geänderte Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
— — — — —	entfallende Baugrenze
Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	neuer / entfallender Abstellplatz für Fahrräder
St	Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 7 BauGB
LPB II	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans (Änderungsbereich)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes d. Nutzung innerhalb des Baugebiets	§ 4 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Planzeichen ohne Normcharakter	
vorhandene bauliche Anlagen	Flurstücknummer
vorhandene Flurstücksgrenzen, vermarkter Grenzpunkt	Höhenpunkte in Metern über HN
unvermarkter Grenzpunkt	

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Sondergebiet Einzelhandel (SO 2/2a/2b) § 11 Abs. 2 BauNVO  
 Das Sondergebiet Einzelhandel (SO 2/2a/2b) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.  
 Zulässig sind:  
 Im Erdgeschoss des SO 2/2a/2b: Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehend aus Lebensmittel, Getränken, Drogerieartikeln, Blumen und Zeitschriften einschließlich Lebensmittelhandwerkbetrieben wie Bäckerei und Fleischer. Die in einem Lebensmittelmarkt üblichen Randsortimente sind ebenso zulässig wie Strandartikel und sonstige auf die Urlaubsgäste zugeschnittene Sortimente.  
 Im Erdgeschoss des SO 2b: Cafe's und Eisdielen.  
 Im Obergeschoss des SO 2b: Wohnungen.  
 Die Verkaufsfäche aller Einzelhandelsbetriebe im Bereich des SO 2/2a/2b darf insgesamt 1.550 m² nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das amtliche Höhensystem HN als untere Bezugsebene gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.

3. Anlage für den Gemeinbedarf § 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.

7. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 a) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Sämtliche Rad- und Fußwege sowie PKW-Stellflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Der Abflussbeiwert darf dabei 0,7 nicht überschreiten. Anliegerwege mit Erschließungsfunktion für Kraftfahrzeuge fallen nicht unter diese Regelung.

9. Festsetzungen im Sinne d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 a) Auf der mit P1 gekennzeichneten Parkfläche ist während der Nachtzeit (22 bis 06 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von L'WA = 0 dB(A)/m² einzuhalten.  
 b) Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauten zum Schutz vor Außenlärm ergibt sich nach untenstehender Tabelle entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche.  
 Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauten in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>wa</sub> in dB
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis - bei offener Bebauung um 5 dB(A) - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

11. Gestaltungsvorgaben § 86 Abs. 4 LBauO M-V  
 Grundflächige Gebäude § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
 Für alle Baugebiete wird festgesetzt, dass das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge 1 zu mindestens 1,2 zu betragen hat. Anbauten in untergeordneter Größe sind dabei zulässig. Für Gartenhäuser ist eine maximale Grundflächen von 8 m² zugelassen.  
 Dachformen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
 Dächer sind symmetrisch auszubilden. Es sind zugelassen Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach. Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind auch zugelassen: Mansarddach und Mansarddach mit Krüppelwalm. Für Nebengebäude und Garagen sind zusätzlich Flachdächer zugelassen. Davon abweichend ist für den Bereich des Sondergebietes SO 2a ausschließlich das Flachdach zugelassen.  
 Dacheindeckungen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
 Als Materialien zur Dacheindeckung werden zugelassen: Planen oder Bitumbeschläge (ungelastet und einfarbig) und Naturmoor. Als Farbtöne werden zugelassen: rot, braun, anthrazit, schwarz. Flachdächer sind von vortretender Regelung ausgenommen.  
 Fassadenmaterialien § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
 Als Fassadenmaterialien sind zugelassen: Ziegelsichtmauerwerk in den Farben gelb und rot; Putz, Holzverschalungen.  
 Fassadengliederung § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
 Im Sondergebiet (SO 2a-c) Einzelhandel sind entlang der Bergstraße mindestens drei Fensterfronten mit einer Länge von jeweils mindestens 6 m mit einem Vorsprung von mindestens 1 m vor der Fassade des Gebäudes anzugliedern.  
 Im Mischgebiet Nr. 6 sind die der Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden mit einer Breite von mehr als 12 m vertikal durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 1,5 m Tiefe und 1,5 m Breite alle 12 m zu gliedern.  
 Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V  
 Zur straßenseitigen Einfriedung privater Grundstücke ist eine Bepflanzung mit einheimischen Laubbüchsen, ebenso eine Einfriedung mit Holz- oder Drahtzäunen sowie eine Kombination aus den vorgenannten Möglichkeiten zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1 m.  
 Abstellplätze für Fahrräder § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V  
 Auf der durch Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind für den durch die vorgesehene Nutzung des jeweils südlich und nördlich angrenzenden Baufeldes entstehenden Bedarfs Abstellplätze für Fahrräder von dem Eigentümer dieser Baufelder herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

**III. KARTENGRUNDLAGE**  
 Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte vom 05.04.2006, übernommen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 "Ortsmitte" der Gemeinde Ostseebad Prerow.  
 Grundlage für den Übersichtspläne ist die TK10.000, übernommen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 "Ortsmitte" Prerow.

**IV. ABGRENZUNG ÄNDERUNGSBEREICH**  
 Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Prerow: 910/3 teilweise, 910/4 teilweise, 912/8, 913,2, 915/3 teilweise, 915/7, 915/8 teilweise und 934/7.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2008. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.04.2008 bis zum 10.05.2008 erfolgt.  
 Prerow, 28.10.08  
 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.  
 Prerow, 28.10.2008  
 Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Prerow, 12.8.08  
 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Prerow, 12.8.08  
 Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 13.06.2008 bis zum 13.06.2008 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:  
 montags - donnerstags von 09:00 Uhr bis 16:00 Uhr / dienstags bis 18:00 Uhr und freitags von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Mittwochs geschlossen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, die in der Zeit vom 25.04.2008 bis zum 13.06.2008 durch Aushang ortsdiehl bekanntgemacht worden ist.  
 Prerow, 8.10.2008  
 Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Prerow, 12.8.08  
 Bürgermeister

**Die geänderten Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften sind in "rot" markiert!**

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 21.08.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2008 gebilligt.  
 Prerow, 28.10.2008  
 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Prerow, 28.10.08  
 Bürgermeister

10. Der Beschluss 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 am ... / in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsdiehl bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vorliegen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Eröfnen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.  
 Prerow, 4.12.08  
 Bürgermeister

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Ortsmitte" Ostseebad Prerow**

PLANZEICHNUNG	PLANNUMMER
Satzungsfassung	1.0
MAßSTAB	BEARBEITUNG
1:500	Wagner
DATUM	
06.10.2008	

ALFRAGENDER  
 Gemeinde Ostseebad Prerow  
 Amt Dorf-Flurhandl. Chausseestraße 89a 18375 Rom. über  
 Baukonzern Lange GmbH Küsterstieg 13 17288 Feldberger Seelandchaft

PLANNUMMER  
**wagner** Planungsgesellschaft  
 Schillerstr. 7  
 18057 Rostock  
 Tel: 0381 | 3770 89 - 40  
 Fax: 0381 | 3770 89 - 48  
 info@wagner-planungsgesellschaft.de