TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1(6) BauNVO).

I.1.2) Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.2.1) überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

I.3.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken im Baugebiet WA ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen; bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform

Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in der Lotrechten) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

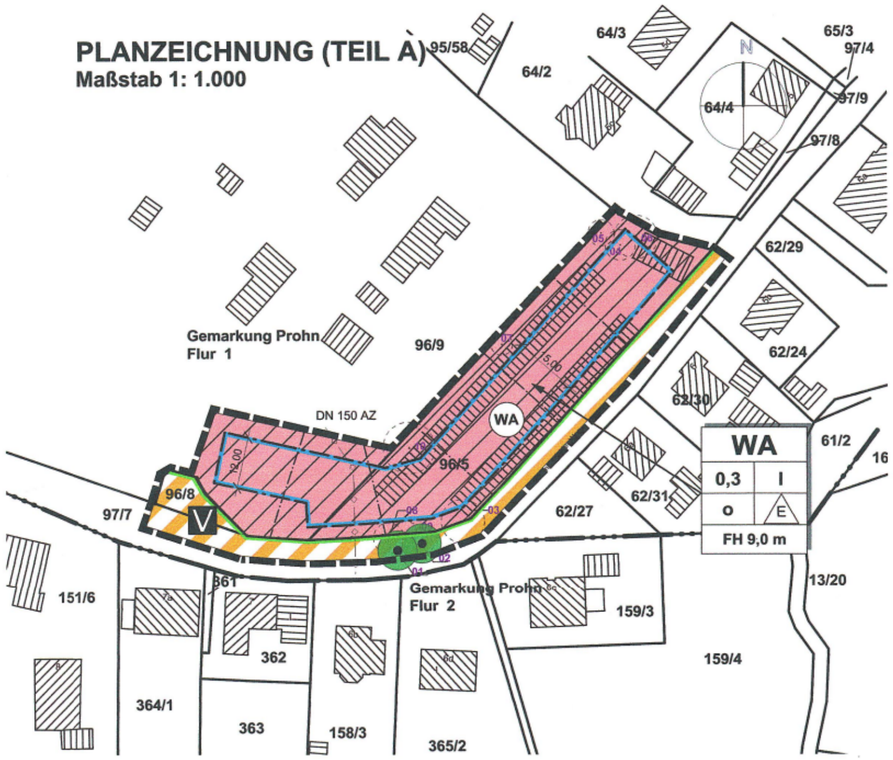
III.2) Gemeindliche Satzungen

Im Plangebiet gelten u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellsten Fassung

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze im Gemeindegebiet Prohn (Stellplatzsatzung)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Wohngebiet am Sommerfelder Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch das am 31. Oktober 2015 in Kraft getretene Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Wohngebiet am Sommerfelder Weg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHEN

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl
I — Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 9,0 m — Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptwasserleitung unterirdisch (wird umverlegt)

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume Erhalt

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
Strassenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorgesehene Grundstücksgrenze (ohne Normcharakter)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom 13.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 21.10.2016 bis zum 05.11.2016 erfolgt.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 07.11.2016 bis zum 22.11.2016 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 21.10.2016 bis zum 05.11.2016 erfolgt.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 30.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes während der Dienststunden im Amt Altenpleen vom 23.01.2017 bis zum 24.02.2017 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Ausharg vom 29.12.2016 bis zum 13.01.2017 bekannt gemacht worden.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 30.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 06.04.2017 mitgeteilt worden.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 30.03.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Prohn, den 30.03.2017 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 12.04.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 12.04.2017 gez. ÖbVI

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Prohn, den 21.04.2017 Bürgermeister

11) Der Beschluss des Bebauungsplans 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 vom 25.04.2017 bis zum 10.05.2017 ortsüblich 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 10.05.2017 in Kraft getreten.

Prohn, den 15.05.2017 Bürgermeister

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Prohn
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10
"Wohngebiet am Sommerfelder Weg"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 12.09.2016, Stand 28.02.2017 Maßstab 1:1000