

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)

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Abweichend von § 6 (2) BauNVO bleiben Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution im gesamten MI unzulässig.

Im Teilgebiet MI₁ sind Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.

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

I.2.1) überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 6 (8) LBauO M-V, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken im MI₂ ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen oder zu erhalten; 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 Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 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) KENNZEICHNUNGEN nach § 9 Abs. 5 Nr. 3

III.3) Altlastenverdachtsfläche

Der Bereich des Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Prohn ist laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen von der Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Düngen Pflanzenschutzmittel/ Gemüselager/Tankstelle/ Werkstatt“ unter der Registernummer AS_Z_73_0339 erfasst. Auf der Liegenschaft fanden Kontaminationen durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel statt. Laut Erfassungsdaten gehörte zu dem Altstandort eine Tankstelle und Werkstatt. Die Tanksäulen wurden entfernt, allerdings befinden sich 3 Tanks noch im Boden.

IV) HINWEISE

IV.1) Bodendenkmäler

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Werden bei Erdarbeiten darüber hinaus Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Bodendenkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

IV.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)

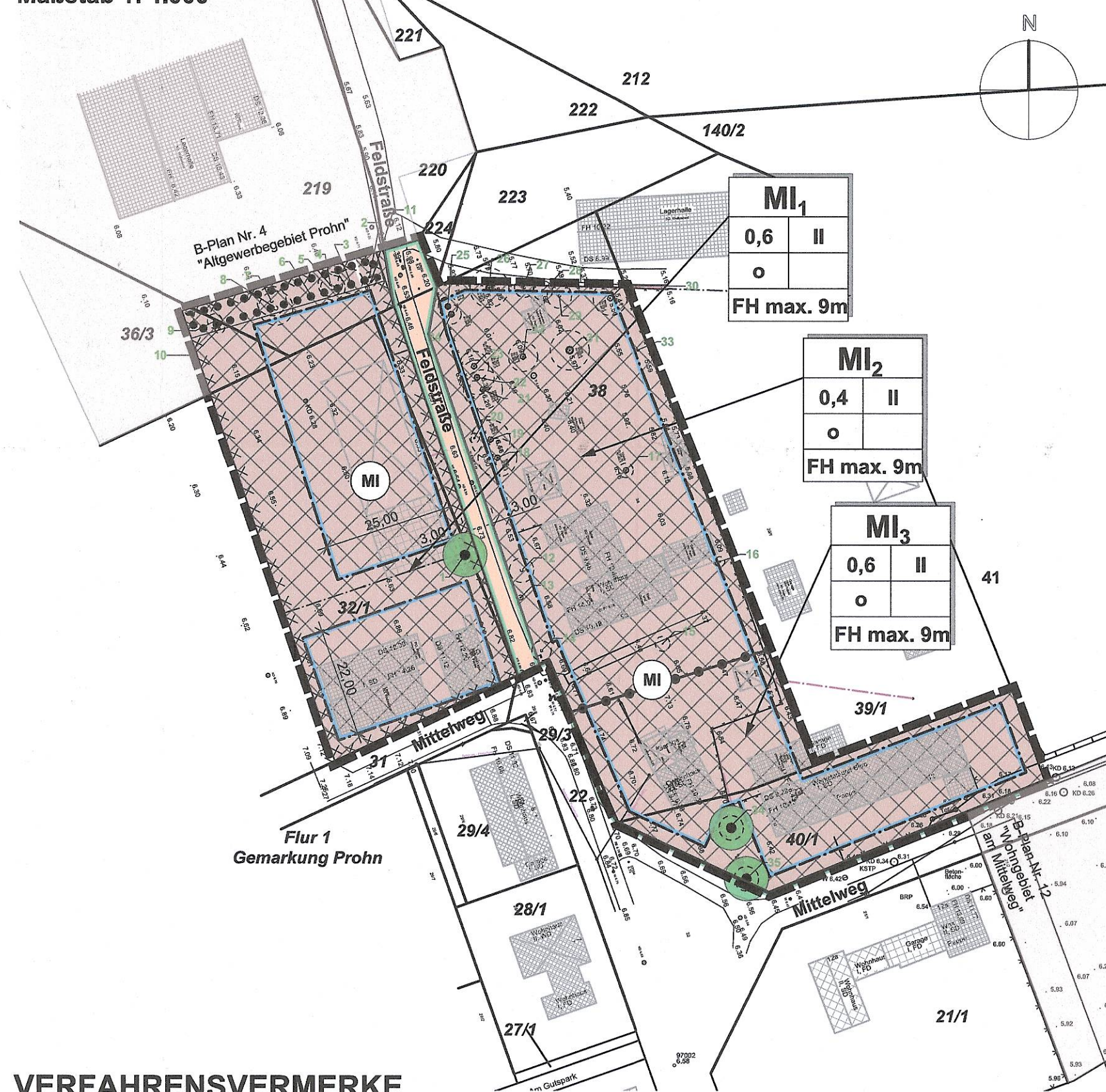
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Prohn (Baumschutzsatzung)

IV.3) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z. B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z. B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.2019, bekannt gemacht vom 06.09.2019 bis zum 23.09.2019 erfolgt.
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 23.09.2019 bis zum 07.10.2019 durchgeführt.
- 4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 19.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes während der Dienststunden im Amt Altenpleen vom 09.12.2019 bis zum 10.01.2020 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 Aushang vom 19.11.2019 bis zum 04.12.2019 bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 8) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung eines geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes während der Dienststunden im Amt Altenpleen vom 13.07.2020 bis zum 14.08.2020 erneut 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 Aushang vom 15.06.2020 bis zum 30.06.2020 bekannt gemacht worden.
- 9) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 03.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 10) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 15.10.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.10.2020 mitgeteilt worden.

- 11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 15.10.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- 12) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 10.12.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- 13) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
- 14) 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 15.12.2020 bis zum 30.12.2020 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 30.12.2020 in Kraft getreten.

Prohn, den 18.01.2020

Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 „Mittelweg - Feldstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.10.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 „Mittelweg-Feldstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4

II

FH max. 9,0 m

Grundflächenzahl
Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Oberkante First in Metern über
erschließender Verkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

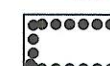
o

offene Bauweise
Baugrenze

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



Bäume Erhalt



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

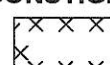
VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

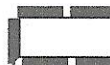


Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit
Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante Grundstücksgrenzen



Übersichtskarte unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Prohn Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13

"Mittelweg - Feldstraße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 02.07.2019, Stand 18.08.2020

Maßstab 1:1000