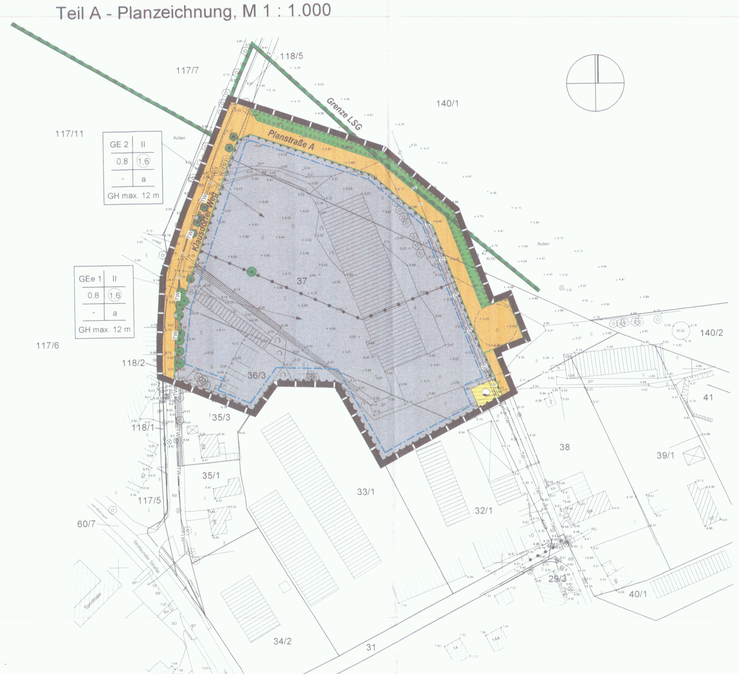
Satzung der Gemeinde Prohn über den Bebauungsplan Nr. 4 "Altgewerbegebiet"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Übersichtsplan Ausgleichsflächen, M 1 : 10.000

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Kartengrundlage: TK 10
Wiedergabe mit Genehmigung Nr. A-29/2007

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- (1.6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0.8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. 12 m — maximale Gebäudehöhe in m über HN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Löschwasserteich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hochdruckgasleitung
- TW — Trinkwasserversorgungsleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Grenze zum Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 40/1 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bäume
- 100 — Höhenpunkte (Höhe über HN)
- Schacht
- Abwasserpumpwerk
- VV — Wasserschieber
- GV — Gasschieber
- Schieber allgemein
- Straßeneinlauf
- Wasserpumpe
- GMS — Gasmeßstelle
- Hinweisschild
- Lampe
- Grünland
- Gebäudefläche
- Zaun
- Poller

Nachrichtliche Übernahmen

(1) Bodendenkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 zwei 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Im Bereich der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsfläche K 2 ist ein Bodendenkmal bekannt. Daher ist für dieses Vorhaben eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das bekannte Bodendenkmal und seine Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 (3) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V] nicht verändert werden.

(2) Überschwemmungsgebiet
Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen liegen im Überschwemmungsgebiet des Prohner Baches (2.60 m HN).

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente:
GEe 1 - tags 60 dB(A)/m² und nachts 47 dB(A)/m²
GE 2 - tags 60 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m²

(2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Verkaufseinrichtungen nur zulässig, wenn sie der Vermarktung von an gleicher Stelle erzeugter Ware dienen. Dies gilt nicht für Fahrzeug-, Land- und Baumaschinenhandel.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Baugebieten sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen ganz mitzurechnen.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

(3) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch einzelne, betrieblich notwendige Aufbauten um max. 50 v. H. überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen von bis zu einem Meter auf maximal 10 m Länge über die Baugrenze kann einmal je Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen zwei Zufahrten oder breitere Querschnitte angeordnet werden, wenn der Betriebsablauf dies nachweislich erfordert.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Zur Vermeidung des Eindringens von Schadstoffen in das Grundwasser sind die Flächen für Aufstell- und Abstellplätze für Fahrzeuge innerhalb des Plangebiets vollständig zu versiegeln.

(2) Zur Abgrenzung zur freien Landschaft ist an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine 3-reihige Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Beidseitig ist ein Krautsaum von einem Meter anzulegen. Die Gehölze werden in Gruppen mit je 5 Stück pro Art gepflanzt. Folgende prozentuale Verteilung der Gehölzarten wird festgelegt: Heister 150/175: 3% Prunus avium , 2%Quercus robur, 3% Acer platanoides, 2% Fagus sylvatica Sträucher 80/100, 11% Corylus avellana, 10% Crategus monogyna, 11% Euonymus europaeus, 13% Prunus spinosa, 10% Rhamnus cathartica, 11% Lonicera xylosteum, 11% Viburnum opulus, 13% Rosa canina. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Neuanpflanzung ist mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen.

(3) Zulassung der Sukzession (K3)
Auf dem Flurstück 150/4 der Flur 2 in der Gemarkung Prohn sind 2.900 m² der vorhandenen Grünlandfläche dauerhafte einer Sukzession zu überlassen.

(4) Zulassung der Sukzession (K4)
Auf dem Flurstück 150/4 der Flur 2 in der Gemarkung Prohn sind 1.500 m² der vorhandenen Grünlandfläche dauerhafte einer Sukzession zu überlassen.

(5) Anlegen eines Waldmantels (K2)
Auf dem Flurstück 55/1 der Flur 2 in der Gemarkung Sommerfeld ist auf 1.100 m² ein Waldmantel zu entwickeln. Folgende verpflanzte Sträucher sind zu verwenden: 12% Haselnuss (Corylus avellana), 11% Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 7% Holunder (Sambucus nigra), 12% Hundsrose (Rosa canina), 12% Kreuzdorn (Rhamnus cathartricus), 12% Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 12% Schlehe (Prunus spinosa), 11% Schneeball (Viburnum opulus), 11% Weißdorn (Crataegus monogyna). Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Neuanpflanzung ist mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen.

(6) Anlegen eines Waldmantels (K5)
Auf dem Flurstück, 88/1 der Flur 2 der Gemarkung Sommerfeld ist an der nördlichen Grenze des vorhandenen Waldstücks auf einer Fläche von 1.500 m² ein Waldmantel zu entwickeln. Folgende verpflanzte Sträucher sind zu verwenden: 12% Haselnuss (Corylus avellana), 11% Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 7% Holunder (Sambucus nigra), 12% Hundsrose (Rosa canina), 12% Kreuzdorn (Rhamnus cathartricus), 12% Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 12% Schlehe (Prunus spinosa), 11% Schneeball (Viburnum opulus), 11% Weißdorn (Crataegus monogyna). Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Neuanpflanzung ist mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die als Leitungsrecht „Gasversorgung" festgesetzte Fläche ist zugunsten der e-on Hanse AG zur Sicherung einer Hochdruckgasleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

(2) Die als Leitungsrecht „Trinkwasserleitung" festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 4 Metern zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

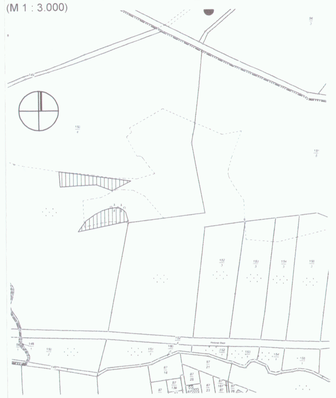
7. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Folgende Gehölze sind mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu verwenden: Sandbirke (Betula pendula), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur).

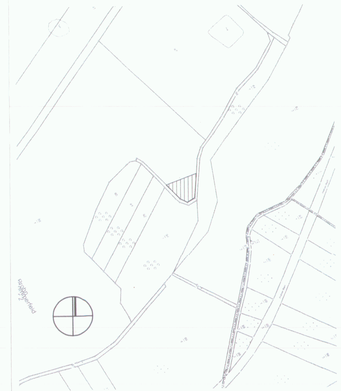
Ersatzpflanzungen für die Entfernung von Bäumen
Im Geltungsbereich stehen Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Prohn geschützt sind, jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Für den Fall dass diese Bäume entfernt werden sind folgende Ersatzpflanzungen zu erbringen. 3 Nadelgehölze mit einem Stammdurchmesser > 100cm. Ersatzpflanzung von je zwei Stieleichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von 14-16 cm. 1 mehrstämmige Salweide mit einem Stammdurchmesser von > 150 cm. Ersatzpflanzung von 3 Spitzahorne (Acer platanoides) mit einem Stammumfang von 14 -16cm.

Lage der Ausgleichsflächen K 3 und K 4 in der Flur 2, Gemarkung Prohn

(M 1 : 3.000)



Lage der Ausgleichsfläche K 5 in der Flur 2, Gemarkung Sommerfeld (M 1 : 3.000)



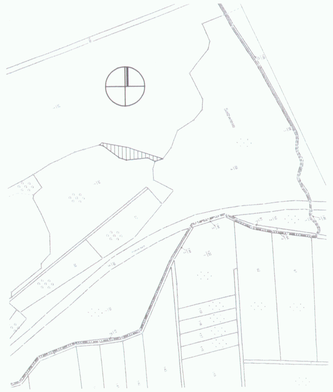
Hinweise

(1) Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Norbert Bolt, Mönchstraße 46 in 18439 Stralsund mit Stand vom 10.05.2007.

(2) Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind ohne Normcharakter.

(3) Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft der zuständigen Behörde derzeit keine Altlastenstandorte im Kataster des Landkreises Nordvorpommern verzeichnet.

Lage der Ausgleichsfläche K 2 in der Flur 2, Gemarkung Sommerfeld (M 1 : 3.000)



Straßenquerschnitt

(Darstellung ohne Normcharakter)
M 1 : 100

Planstraße A

Präambel:
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Prohn vom 08. 10. 2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das „Altgewerbegebiet Prohn" am nördlichen Ortsausgang von Prohn, begrenzt durch den Klausdorfer Weg im Westen, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten sowie die vorhandenen Wohnhäuser und gewerblich genutzten Gebäude am Mittelweg im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 05.03.2008 bis zum 20.03.2008.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Meßring, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 20.03.2008 durchgeführt worden.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Meßring, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landes-Planungsgesetz (LPlG) Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom 21.05.2007 beteiligt worden.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.02.2008 und 23.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2008 den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 16.10.2008 bis zum 18.11.2008 während folgender Zeiten (Mo 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.45 Uhr bis 16.00 Uhr, Di 8.00 bis 12.00 und 13.45 bis 18.00 Uhr, Do 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.45 bis 16.00 Uhr, Fr 8.00 bis 11.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenpleen, Parkstraße 2 in 18445 Altenpleen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 23.09.2008 bis zum 06.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: 4.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 22.07.09 (Siegel) FD Kataster und Vermessung (Bolt)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 08. 10. 2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08. 10. 2009 gebilligt.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

10. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Prohn, den 09. 10. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung 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, erfolgte durch Aushang vom 28. 10. 2009 bis zum 16. 11. 2009.

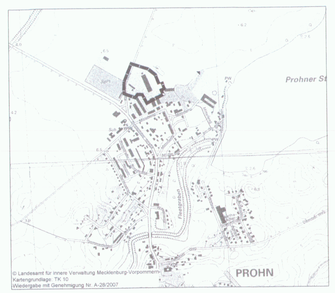
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ist mit Ablauf des 16. 11. 2009 rechtswirksam geworden.

Prohn, den 16. 11. 2009 (Siegel) Messing, Bürgermeister

Gemeinde Prohn — Landkreis Nordvorpommern

Übersichtsplan, M 1 : 10.000



© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Kartengrundlage: TK 10
Wiedergabe mit Genehmigung Nr. A-29/2007

Bebauungsplan Nr. 4 für das "Altgewerbegebiet Prohn"

am nördlichen Ortsausgang von Prohn, begrenzt durch den Klausdorfer Weg im Westen, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten sowie die vorhandenen Wohnhäuser und gewerblich genutzten Gebäude am Mittelweg im Süden.

Stand: Satzung vom 08. 10. 2009

Bearbeitung:

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
O L A F

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523