

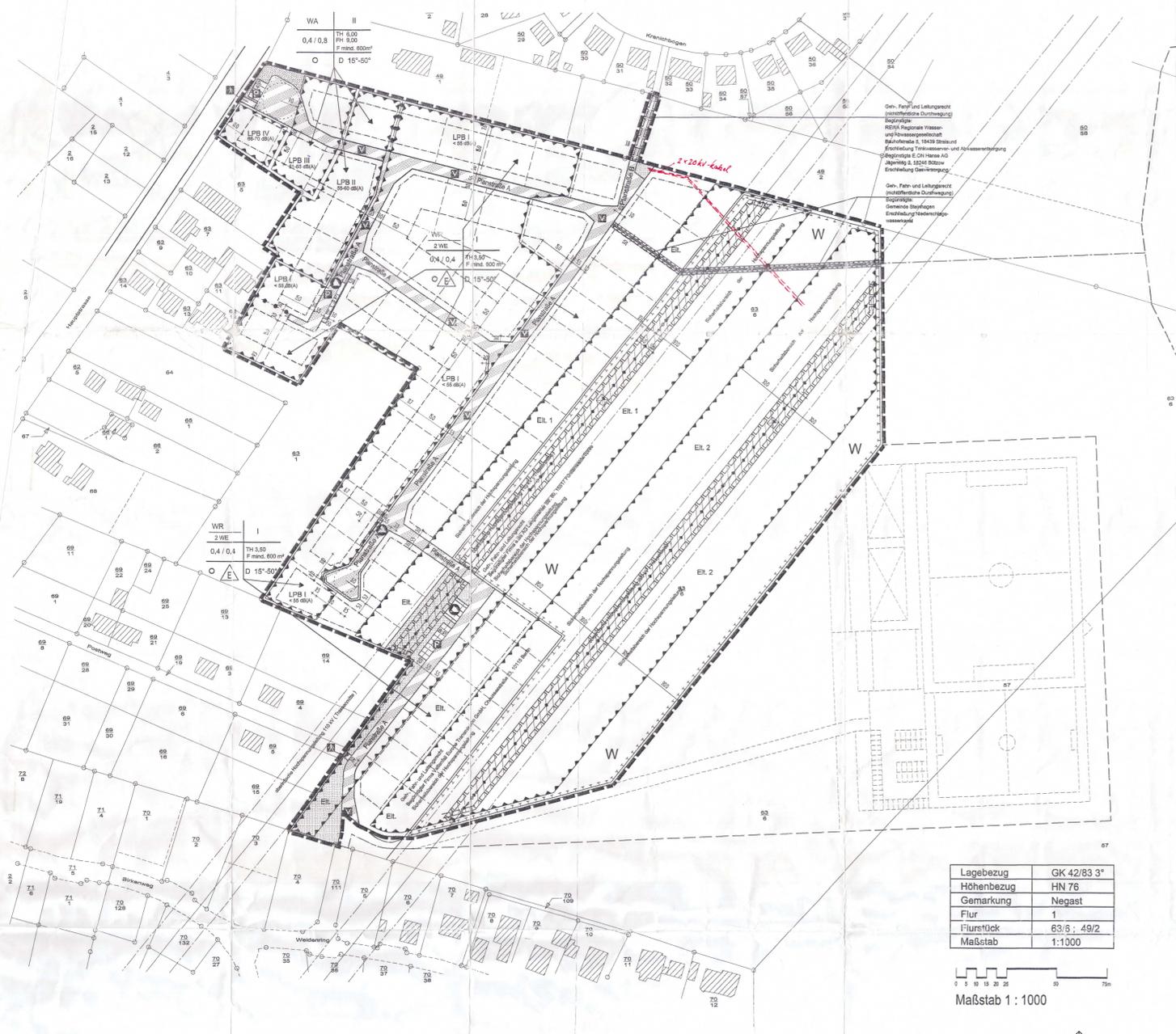
Gemeinde Steinhagen - Landkreis Nordvorpommern - Bebauungsplan Nr. 8 "Negast Mitte"

Teil A Planzeichnungen

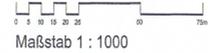
M 1 : 1000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) und anderer Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 und 3 wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom 14.05.2003 und nach erfolgter Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.11.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Negast" für das Gebiet "Negast Mitte" umfassend als Flurstück 63/6 in der Flur 1 der Gemarkung "Negast", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen:



Lagebezug	GK 42/83 3°
Höhenbezug	HN 76
Gemarkung	Negast
Flur	1
Flurstück	63/6 / 49/2
Maßstab	1:1000



Planzeichenerklärung

PlanZV 90

- Kartengrundlage
Als Plangrundlage dient die topographische Karte im Maßstab 1 : 10 000. Die Katastergrenzen wurden nicht in der Ortslichkeit hergestellt, sondern den amtlichen Flurstücken entnommen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden demnach keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
Jugendliche Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
max. 2 Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4
GFZ 0,4
I
F mind.
TH 3,50/6,00
FH 9,00
 - Bauweise, Baulinien, Bauformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Bauweise
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Örtliche Parkfläche z.B. 6 P + 6 BauGB
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Grünflächen als Straßenbegleitgrün
 - Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Sammelplatz für die Müllentsorgung
Flächen für Versorgungszwecke hier Abfallentsorgung
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
oberirdisch Hochspannungslinie 110, bzw. 220 kV, Transformatoren
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen mit Wildverbots
 - Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begründer, siehe Planentwurf
Nutzungsbeschränkung oder Verbotungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB I-IV (Lärmpegelbereich) Lärmpegelbereich nach DIN 4109 maßgeblicher Außenlärmpegel
EIL 1 / 2 In Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen die Einhaltung von Gebäudeflächen und baulichen Anlagen, die Anbringung von Gebäuden sowie die Durchführung von Arbeiten jeglicher Art bedarf der Zustimmung des jeweiligen Energieversorgungsunternehmens.
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)
Geplante Grundstückgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Geneigtes Dach, 15° bis 50° Grad Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Nutzungsschablonen
Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
GRZ / GFZ Maß der baulichen Nutzung
Bauweise Dachneigung
- Planung
Planung und Verkehrskonzept
Dipl.-Ing. Dietrich Groß-Ophoff
Berater Ingenieur BDB
Heldelick 2
16182 Gornsdorf Rostock
Tel. 0381 29872-0 Fax. 0381 5437919
mail: gm-architekten.de
Büro-Groß-Ophoff@t-online.de
- Gründerrische Maßnahmen und Festsetzungen
OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf dem Höfen 7, 18519 Brandshagen, Tel. 0 38 32 / 6 57 35
- Registrierungsverzeichnis
IBL Ingenieurbüro Löhn, Berater Ingenieur VBI
Garzler Weg 2, 18439 Stralsund, Tel. 0 38 31 / 2 80 7-44 /-45
- Baugrunderkundung
Ing.-Büro B. Hepper
Hauptstraße 17, 18442 Zinckendorf, Tel. 0 38 32 / 1 6 00 52
- Immissionsschutz-Messungen (IMVU)
EMV Services GmbH & Co. KG, Ein Unternehmen der TDV Nord Gruppe
Harburger Schloß-Str. 6 - 12, 21079 Hamburg
- Schallschutztechnische Untersuchung
TDV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG
Traillinger Straße 15, 18107 Rostock
- Vermessungsplan
GöVI-Krauswiesche, Maßlender, Sachverständiger Ingenieure
Hainzstraße 16, 18435 Stralsund, Tel. 0 38 31 / 3 66 24 2

Teil B Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

Festgesetzt werden ein reines und ein allgemeines Wohngebiet:

1.1 Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO:
Im reinen Wohngebiet dürfen in einem Gebäude maximal 2 Wohneinheiten entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO:
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

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

Für das Gebiet werden Mindestmaße für die einzelnen Grundstücksparzellen festgelegt. Die minimale Grundstücksgröße beträgt 600 m².

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 11 festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4. Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung und zum Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über die Oberfläche zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser und Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird in straßenbegleitenden Sammelrinnen einer Sammel-Sickerleitung zugeführt und versickert. Nicht versickerbare Niederschläge werden einer Vorflut zugeführt (siehe nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs).

Nicht überdeckte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, Gehwege außerhalb des öffentlichen Straßenraumes und sonstige Befestigungen sind so anzulegen, daß keine vollständige Versiegelung der Oberfläche erfolgt und die Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Öffentliche Straßen können mit Schwarzzeckel oder Betonstahl-Vorflutrinne ausgestattet werden. Bei gewerblich genutzten Grundstücken können Ausnahmen gestattet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Lärmvorsorge
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der stromabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV sind Gebäudeselten und Dachflächen von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich entsprechend der folgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{wa, res} in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
I	< 55	30	30	---
II	55 - 60	30	30	---
III	61 - 65	35	35	30
IV	66 - 70	40	40	35

5.2 Schutz vor elektromagnetischen Feldern

In den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

EIL 1 Die Errichtung von Nebenanlagen und die Anpflanzung von Gehölzen im Schutzstreifen bedarf einer Prüfung bezüglich der einzuhaltenen Mindestabstände nach DIN VDE 0110 durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.

EIL 2 Die Errichtung von Nebenanlagen, die Anpflanzung von Gehölzen und das Arbeiten im Schutzstreifen bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN

Bauzustatlerische Festsetzungen für bauliche Anlagen und Außenanlagen (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Dächer

Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 15 - 50 Grad. Bei Nebengebäuden sind auch flachere geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn die Bauarbeiten auf dem Grundstück aufgrund von Sicherheitsbestimmungen anderfalls nicht gegeben wäre.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser / Hausgruppen sind einheitliche Eindeckungen zu verwenden.

2. Außenwände

Für Doppelhäuser und Hausgruppen / Reihenhäuser sind einheitliche Materialien zu verwenden.

3. Einfriedungen, Außenanlagen

Maschendrahtzäune sind an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letzte Änderung vom 22. April 1991 (BGBl. I S. 498)

Landschaftsordnung von Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 28. September 2002

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001, letzte Änderung vom 18. Juni 2002

PLANUNG

Planung und Verkehrskonzept

MÜLLER ARCHITECTEN BDA

Domstraße 26
14462 Potsdam
Tel. 0331 29872-0 Fax. 0331 29872-72
mail: gm-architekten.de
Heldelick 2
16182 Gornsdorf Rostock
Tel. 0381 5437919
Fax. 0381 5437919
Büro-Groß-Ophoff@t-online.de

Gründerrische Maßnahmen und Festsetzungen

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung

Registrierungsverzeichnis

IBL Ingenieurbüro Löhn, Berater Ingenieur VBI

Baugrunderkundung

Ing.-Büro B. Hepper

Immissionsschutz-Messungen (IMVU)

EMV Services GmbH & Co. KG, Ein Unternehmen der TDV Nord Gruppe

Schallschutztechnische Untersuchung

TDV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG

Vermessungsplan

GöVI-Krauswiesche, Maßlender, Sachverständiger Ingenieure

Hainzstraße 16, 18435 Stralsund, Tel. 0 38 31 / 3 66 24 2

III. FESTSETZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur (§ 9 Abs. 1a)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m, in Gruppen der selben Art zu pflanzen. Die Pflanzgrößen für die Sträucherpflanzungen sind 3-jährige verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120. Es ist autochthones Pflanzgut folgender Arten zu verwenden:

- Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120:
 - Salix caprea (Baldweid) 11%
 - Cornus sanguinea (Hartleule) 5%
 - Corylus avellana (Haselnuß) 10%
 - Crataegus monogyna (Hundsrose) 11%
 - Euonymus europaeus (Pfeifenröhchen) 6%
 - Ilex aquifolium (Stechpalme) 3%
 - Prunus spinosa (Schlehe) 12%
 - Rhamnus cathartica (Kruddom) 11%
 - Rosa canina (Hundsrose) 11%
 - Rubus fruticosus (Brombeere) 9%
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 4%
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schmeißel) 7%

Zu den beidseitig verlaufenden Hochspannungsleitungen ist mit der Pflanzung ein jeweils beidseitiger Abstand von 15 m einzuhalten. Die Weiler sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von einer Bepflanzung freizuhalten. Diese Freiflächen sind nach Ausdehnung extensiv zu pflegen. Die Ausdehnung dient im ersten Jahr eine zweimalige Mahd und in den zwei darauffolgenden Jahren eine einmalige Mahd nach sich. Um ein Gehölzwachstum zu vermeiden, ist alle fünf Jahre eine Mahd durchzuführen. Die Mahd ist abzutransportieren. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archaische Funde möglich.

Es sind folgende Aufgaben zu beachten:
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 zugreifen und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V (OVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.), die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserversorgung Lössow - Borgwalde. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Schutzzonebeschlusses LV.m. dem DVWG-Regelwerk (W 101).

3. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Steinhagen vom 20.09.2000, genehmigt durch den Landkreis Nordvorpommern am 14.08.2001.

HINWEISE

1. Niederschlagswasser-Ableitung: Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Leitungstrasse nachrichtlich dargestellt. Diese ist durch Grundrißdarstellungen zu sichern.

2. Die Trassen aller Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Erschließungsstraßen geführt.

3. Die Löschwasserversorgung ist vertraglich zwischen der Gemeinde und der REVA abgesichert.

4. Änderungen von Gas- und Wasserversorgungsanlagen sind genehmigungspflichtig.

5. Baumaßnahmen im Schutzbereich der Freileitungen unterliegen Einschränkungen und sind mit dem jeweiligen EVU abzustimmen. Im Schutzbereich gelten die Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich.

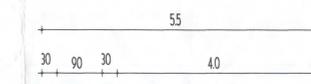
Bei Vorhaben im Freileitungsbereich sind besondere Abmessungen z.B. bezüglich der Feststellung des Seilrückhangs, in Abhängigkeit von der geplanten Bauhöhe mit dem EVU zu führen.

6. Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer sind zu beachten.

7. Zwischen der Gemeinde und dem privaten Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

8. Versorgungsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich BK-Anlagen. Vor der Planung und Ausführung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich sind Kabelankern beim Unternehmen einzulösen, der Leitungsbereich ist zu schützen. Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG sind zu beachten.

STRASSENPROFILE



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2003. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 06.07.2003 bis zum 24.07.2003 erfolgt.

Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eifer, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Negast Mitte" vom 07.06.2006

HfB = 841,0 / 1189,0 (1,00m)

Alfian