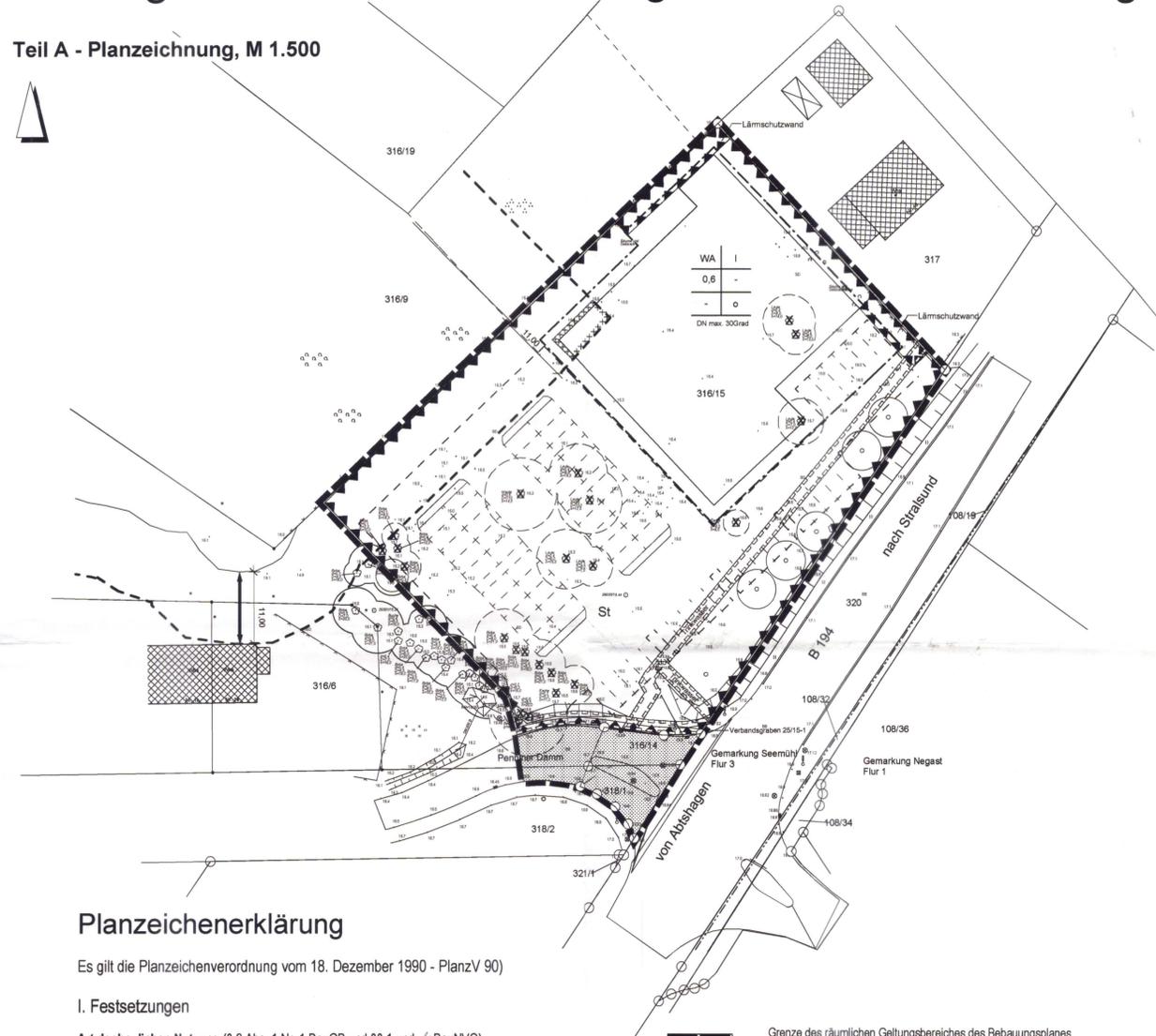


Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast"

Teil A - Planzeichnung, M 1.500



Planzeichenerklärung

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

I. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
DN max. 30 Grad Dachneigung

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche, öffentlich

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

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 x x x x x Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

II Darstellungen ohne Normcharakter

11,00 geprägter Waldabstand
 - - - - - vorhandene Waldgrenze
 - - - - - Waldabstandsgrenze
 x x x x x vorhandene bauliche Anlagen
 - - - - - Flurstücksgrenze, vermarkte Grenzpunkte
 - - - - - Flurstücksgrenze, unvermarkte Grenzpunkte
 - - - - - Flurgrenze
 310 Flurstücksbezeichnung
 10
 geplante bauliche Anlagen
 12,85 Bestandshöhe über HN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Böschungen
 geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V, der entfällt

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauNVO)

(1) In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind discounterübliche Sortimente zulässig wie: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel.

(2) Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Käse, Fleisch- und Wursttheke usw.), einschließlich Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfänge. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zubereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden.

3. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die als Leitungsrecht "Trinkwasserversorgung" festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung 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 Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

(2) Die als Leitungsrecht "Verbandsgraben 25/15-1" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Küste/Barthe" zur Sicherung eines verrohrten Verbandsgraben zu belasten. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ist ein 7 m breiter Streifen jeweils beidseits des Gewässerscheitels von einer weiteren Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Die Zufahrt zur Fläche des WA ist von 22.00-6.00 Uhr mit einer Schrankenanlage zu sperren.

(2) Im Bereich der Warenannahme und im Bereich der Einkaufswagenstellplätze ist zur Geltungsbereichsgrenze eine 3 m hohe Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen zu errichten.

-Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 30dB$, nach ZTV-LSW-06

-Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 8 dB$, nach ZTV-LSW-06

(3) Die Rückkühler des Verbrauchermarktes sind im Bereich der Entladerampe so hinter der Lärmschutzwand anzubringen, dass die Geräuschemissionen zu den nördlich gelegenen Immissionsorten abgeschirmt werden.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 5 Laubbäume 3x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf dem Flurstück 49, der Flur 1 in der Gemarkung Steinhagen als Ersatz für gefällte Bäume 25 heimische Laubbäume 3x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Nutzungseinschränkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 6 Waldabstandsverordnung)

(1) Auf der umgrenzten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind nur Lageräume zulässig, die nicht zu Wohnzwecken und nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

(1) Es sind mindestens 60-70 Stellplätze zu schaffen, von denen 5 behindertengerecht auszubauen sind.

(2) Die Parkplatzflächen sind vollständig mit Betonsteinpflaster zu versiegeln. Das Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege:

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

- 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 Werktagen 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).

Hinweise

Plangrundlage:

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke * Meißner * Schönemann, Hainholzstraße 6a, 18435 Stralsund mit Stand vom 17.11.2009

Präambel:

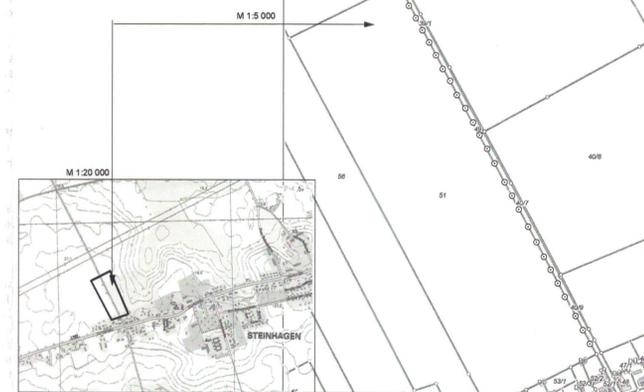
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erbschaftsteuerreform vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 14 für das allgemeine Wohngebiet im Ortsteil Negast westlich der Bundesstraße 194 und nördlich des Penniner Dammes, umfassend die Flurstücke 316/15 sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche des Penniner Dammes 316/14 tw., 318/1 tw., der Flur 3, Gemarkung Seemühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 29.03.2010 bis zum 13.04.2010 erfolgt.

Steinhagen, den 15.12.2010 (Siegel) Eiffer, Bürgermeister

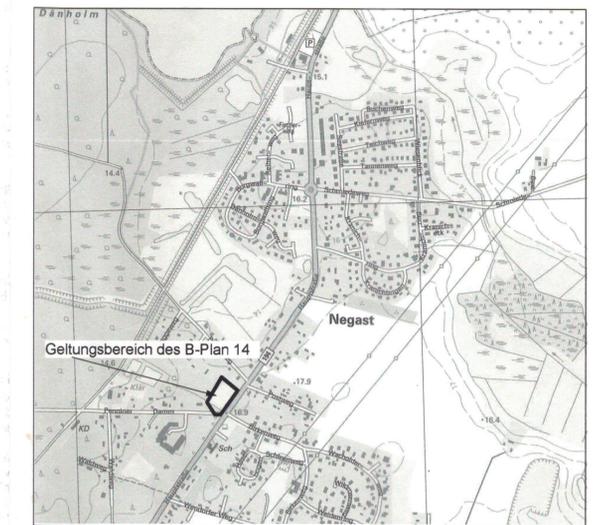
Zuordnung der Kompensationsfläche auf dem Flurstück 49, der Flur 1, Gemarkung Steinhagen. Pflanzung von 25 Bäumen



Top-Karte-33-62-B-d-2 Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern
Nutzungsenehmigung durch das Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mit Schreiben vom 19.08.2010.

Gemeinde Steinhagen Landkreis Nordvorpommern

Übersichtsplan, M 1 : 10.000



Top-Karte-33-63-A-a-3 Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern
Nutzungsenehmigung durch das Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mit Schreiben vom 19.08.2010.

Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast"

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast nördlich des Penniner Dammes und westlich der Bundesstraße 194. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 0,5 ha Teile des Grundstücks der ehemaligen Parkfläche (Flurstücke 316/15) sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche des Penniner Dammes (316/14 tw., 318/1 tw.).

Stand: Entwurf vom 25.08.2010

Regionaleentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

O L A F