

Satzung

Fassung vom 21.1.1998

1. vereinfachte Änderung zur

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Steinhagen

über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10

über das Gebiet

Negast

Wohnpark „Am Borgwallsee II“

Gemeinde Steinhagen

Zu 5.0 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des V-und E-Planes Nr.10 über das Satzungsgebiet V-und E-Plan Nr.5“Borgwallsee I“an die B 194 einschl. Kreuzungsausbau wird fertiggestellt. Damit wird die Zuwegung zum Wohngebiet „Borgwallsee II“ gesichert.

Im nördlichen Bereich werden die öffentlichen Parkplätze aus der Planung herausgenommen, die Stellplätze werden auf den Grundstücken festgesetzt.

zu 6.0 Baugrenzen

Im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes sind altersgerechte Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäuser zulässig. Die Baugrenzen werden dieser Bebauung angepaßt und festgesetzt.

zu 7.0 Bauweise

7.1 Die Errichtung von altersgerechten Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls zulässig.

zu 10.0 Grünflächen, Bäume

Der im nördlichen Bereich der Satzung ausgewiesene Spielplatz wird aus der Planung herausgenommen.

Der bereits fertiggestellte Spielplatz im Satzungsgebiet des V-und E-Planes Nr.5 wird als gemeinsamer Spielplatz für die Wohngebiete „Borgwallsee I und II“ genutzt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind nachgewiesen (auszugleichende Fläche=2369m²) der Durchführungsvertrag wird ergänzt. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

zu 11.0 Mülltonnenplätze

Müllplätze sind an öffentlichen Straßen ausgewiesen und für Müllfahrzeuge befahrbar.

zu 12.0 Ver-und Entsorgung

12.2 In den vorh. Regenwasserkanal wird eine zusätzliche Regenwassermenge von 5,12 l/s eingeleitet. Diese geringfügige Regenwassermenge stellt keine Gefahr für die Vorflut im Röhrengaben dar.

13.0 Nachrichtliche Übernahme

Altersgerechte Wohnungen s.h. Planzeichnung Teil A werden in die Satzung übernommen. Sie sind mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß als Steildach auszuführen und sind in ihren Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V zulässig. Nebenanlagen können als Flachdach ausgeführt werden.

Steinhagen, den 21.1.1998



S A T Z U N G

Fassung vom 23.08.1995

Ergänzung zur

B E G R Ü N D U N G

Z U R S A T Z U N G D E R G E M E I N D E

S T E I N H A G E N

über den

V O R H A B E N - U N D E R S C H L I E S S U N G S -

P L A N N R . 10

für das Gebiet N E G A S T

W O H N P A R K A M B O R G W A L L S E E I I

Gemeinde Steinhagen

1.0 Anlaß

Der Ort Negast liegt von der Hansestadt Stralsund 6 km entfernt und wird von der Bundesstraße B 194 durchzogen. Die Gemeinde Steinhagen grenzt unmittelbar an den Verflechtungsraum der Hansestadt Stralsund. Daraus ergeben sich überregionale Planungsaufgaben, auch hinsichtlich der Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau.

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Steinhagen sieht vor, den Ortsteil Negast als Standort für Wohnen und nicht störendes Dienstleistungsgewerbe auszubauen.

Der entwickelte Planinhalt des Vorhaben-und Erschließungsplanes soll die Voraussetzung zur Umsetzung der Planungsabsichten aus dem Flächennutzungsplan schaffen, den Zielen der Landesplanung und des Städtebaues entsprechen.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung des Vorhaben-und Erschließungsplanes umfaßt das Flurstück 12/3 der Gemarkung Negast, Flur 1.

Die östliche Plangrenze wird durch die Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 194 gebildet.

Die westliche Planungsgrenze ergibt sich aus dem Verlauf des Röhrengrabens Nr. 25/15 von Stralsund nach Richtenberg.

Die nördliche Plangrenze verläuft in Verlängerung des Flurstückes 13/1.

Im Süden grenzt der Vorhaben-und Erschließungsplan am Flurstück 11, Anschluß an Wohnpark Borgwallsee I, Vorhaben-und Erschließungsplan Nr.5.

Der Geltungsbereich umfaßt 26 997 m².

3.0 Städtebauliche Zielsetzung

Die Satzung schafft Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines unerschlossenen Gebietes durch Investoren.

Mit der Aufstellung des Vorhaben-und Erschließungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Negast vorantreiben und städtebaulich abrunden.

Mit der Anbindung an die Bundesstraße B 194 über den Wohnpark Borgwallsee I (Vorhaben-und Erschließungsplan Nr.5) werden gute Verkehrsbedingungen für das Wohngebiet geschaffen.

Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung sollen ermöglichen, das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht in die vorhandene Bebauung gut einzufügen.

4.0 Art der zulässigen baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der Satzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung lt. § 4 BauNVO sollte im Plangebiet möglich sein. Nutzungseinschränkungen nach DVGW - Regelwerk W 101 und 103 sind unbedingt zu berücksichtigen.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Vorhaben-und Erschließungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen.

In der Satzung zum Vorhaben-und Erschließungsplan Nr.10 Wohnpark Borgwallsee I sind gemäß LWaG-MV wasserrechtliche Festsetzungen im Text Teil B:Pkt.III festgeschrieben worden. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht als Brauchwasser genutzt werden.

5.0 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Satzung folgt in der Festsetzung der Verkehrsflächen den vorhandenen Straßenflächen.

Die Anbindung erfolgt über den Wohnpark am Borgwallsee (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 an die Bundesstraße B 194.

Im gesamten Wohngebiet wird die Geschwindigkeit auf 30 km/h festgesetzt und ist unter Text Teil B Pkt. V festgeschrieben. Im Wohngebiet erfolgt die Verkehrserschließung der Grundstücke über die Planstraße A und Wohnwege B, C.

5.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Im Plangebiet sind Flächen für das Parken im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

5.2 Fußwege

In der Planstraße A ist ein Fußweg festgesetzt. Die Wohnwege B erhalten keine straßenbegleitenden Fußwege, sie sind als befahrbare Wohnwege, die von Fußgängern mit genutzt werden, auszubauen.

5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Alle erforderlichen Erschließungsleitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen.

Es sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auszuweisen.

6.0 Baugrenzen

Die Führung der Baugrenzen wird im Gebiet der Satzung mit einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In den festgesetzten Flächen müssen die erforderlichen Grundflächenzahlen eingehalten werden und sind in der Satzung festgesetzt.

7.0 Bauweise

7.1 Im Planungsgebiet der Satzung ist eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel-, Hausgruppen mit 4 WE sowie Reihenhäuser und Hausgruppen festgelegt.

7.2 Die Reihenhäuser und Hausgruppen im nord-östlichen Teil des Plangebietes werden als geschlossene Bebauung festgesetzt. Um den Anforderungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes lt. TÜV-Gutachten vom 24.05.1993 gerecht zu werden, ist die geschlossene Bebauung im oben genannten Bereich der Satzung notwendig. Diese erforderlichen Festsetzungen werden im Text Teil B unter Pkt. IV Schallimmissionsschutz festgesetzt.

7.2.1 Anordnung von zweigeschossigen Reihenhäusern und Hausgruppen parallel zur Straße, wobei die Bebauung möglichst geschlossen auszuführen ist (evtl. mit Zweckbauten in den Baulücken), so daß eine geschlossene Abschirmung zur Straße vorhanden ist.

7.2.2 Anordnung der schutzbedürftigen Räume (Wohn- Schlafräume) im westlichen Bereich zur Straßenabgewandten Seite.

7.2.3 Ausnutzung der Eigenabschirmung durch optimale Grundrißgestaltung.

7.2.4 Herabsetzung der Reflexionen an den Gebäuden durch z.B.: gegliederte Fassaden oder schallabsorbierenden Außenputz.

7.2.5 Erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern sind entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmanteil nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" auszulegen und in den Bauunterlagen nachzuweisen.

7.2.6 Umweltschutz, Festsetzung: Überschreitung Schallschutzwerte:
Es könnte zu einer Überschreitung der Schallschutzwerte nachts um 5 dB (A) kommen.
Ist informatorisch in die Satzung übernommen.

8.0 Grund - und Geschoßflächenzahl

Die Satzung setzt für die Grundflächenzahl den Höchstwert von 0,4 für das Plangebiet fest.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten kann bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Einzelhäuser und Doppelhäuser erhalten als Höchstwert 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.

Reihenhäuser und Hausgruppen werden auf max. 2 Vollgeschosse und ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt.

Hausgruppen mit 4 WE werden auf 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt.

Die o.g. Festsetzungen sind im Text Teil B der Satzung I Pkt. 1.2 und 1.3 festgeschrieben.

9.0 Gestalterische Festsetzungen

Die Satzung trifft folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Bauordnung § 83.

Dächer : Danach erhalten die Häuser Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdach.

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Dachneigung zwischen 32° und 45° zulässig.

Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

Gauben : Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von max. 70% der Gebäudelänge zulässig. Die Flächen der Gauben und der Dachausschnitte dürfen nicht mehr als 30% der einzelnen Dachflächen ausmachen.

Drempelhöhe : Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,75m. Die o.g. Festsetzungen sind unter Text Teil B: I Pkt. 1.0, 2.0, 3.0 festgesetzt.

10.0 Grünflächen, Bäume

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Sofern Bäume jedoch wegen Krankheit gefällt werden müssen, sind an gleicher oder benachbarter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Flächen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan, wobei der ausgewiesene Spielplatz einbezogen wird, festgesetzt.

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Satzung.

Auf den Grundstücken der Reihenhäuser und Hausgruppen in geschlossener Bauweise wird auf Bereitstellung von Kinderspielflächen verzichtet, da sich in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage nach § 9 L BauO M-V befindet.

11.0 Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen bis maximal 1,25 m Höhe zu versehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfall- und Gebührensatzung des Kreises Stralsund.

Die Festsetzung ist im Text Teil B I Pkt. 5.0 erfolgt.

12.0 Ver - und Entsorgung

12.1 Abwasser

Das gesamte Planungsgebiet soll an das zentrale Abwassernetz angeschlossen werden. Der Anschlußschacht für Abwasser befindet sich außerhalb des nördlichen Plangebietes.

Dieser wurde in Abstimmung mit der REWA GmbH festgelegt.

Zwischen Vorhaben- und Erschließungsträger und der REWA GmbH wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

12.2 Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist möglichst vor Ort zu versickern und darf nicht als Brauchwasser genutzt werden.

Verschmutztes Regenwasser von den Verkehrsflächen ist aus der Trinkwasserschutzzone III herauszuführen und im vorhandenen Röhrengaben einzuleiten. Die Einleitung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde, der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband. Näheres wird im Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit der Gemeinde und den betroffenen Investoren der einzelnen Wohngebiete geregelt.

12.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist an das zentrale Leitungsnetz anzuschließen. Der Wasserbedarf ist an diesem Standort abgedeckt. Der Anschlußpunkt an die Trinkwasserleitung befindet sich außerhalb des Plangebietes im nördlichen Teil des Plangebietes. Dieser wurde in Abstimmung mit der REWA GmbH festgelegt. Zwischen Vorhaben- und Erschließungsträger und der REWA GmbH wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

12.4 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist im Satzungsgebiet gegeben. Der Borgwallsee und der Röhrengaben befinden sich in unmittelbarer Nähe des Satzungsgebietes. Bei Erfordernis kann aus beiden Gewässern Löschwasser entnommen werden.

12.5 Energie

Die Versorgung des Wohngebietes mit Energie wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt. Zwischen den Vorhaben- und Erschließungsträger und der HEVAG wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

12.6 Gasversorgung

Erdgas wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt. Zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger und der HanseGas GmbH wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

12.7 Telekom

Wird durch den öffentlichen Versorgungsträger bereitgestellt und in eigener Regie realisiert.

Fassung der Begründung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Träger öffentlicher Belange wurden frist- und termingerecht am Planverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan beteiligt. Maßgaben, Auflagen und Hinweise wurden in der Abwägung berücksichtigt und in der Satzung festgesetzt.

Steinhagen, den 23.08.1995



Amtliche Bekanntmachung
der Gemeinde S T E I N H A G E N

Betreff: Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10
der Gemeinde Steinhagen
gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1 BauGB in Verbindung mit
§ 12 BauGB und § 7, Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG
für das Gebiet " Wohnpark Am Borgwallsee " II in Negast

Der von der Gemeindevertretung Steinhagen in der Sitzung vom 07.09.1994 als Satzung beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 der Gemeinde Steinhagen für das Gebiet " Wohnpark Am Borgwallsee " II in Negast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern vom 06.03.1995 mit Auflagen und Maßgaben genehmigt.

Die Auflagen und Maßgaben wurden mit dem ergänzenden Satzungsbeschuß vom 04.10.1995 erfüllt.

Die Bestätigung der Erfüllung erfolgte am 11.04.1996.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Niepars, Gartenstraße 71, 18442 Niepars, Bauamt, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

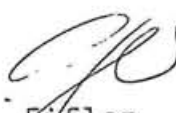
Eine Verletzung der im § 214, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Steinhagen geltend gemacht worden ist.

Mängel in der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Steinhagen geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215, Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44, Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Steinhagen, d. 26.04.96




D. Eifler
Bürgermeister