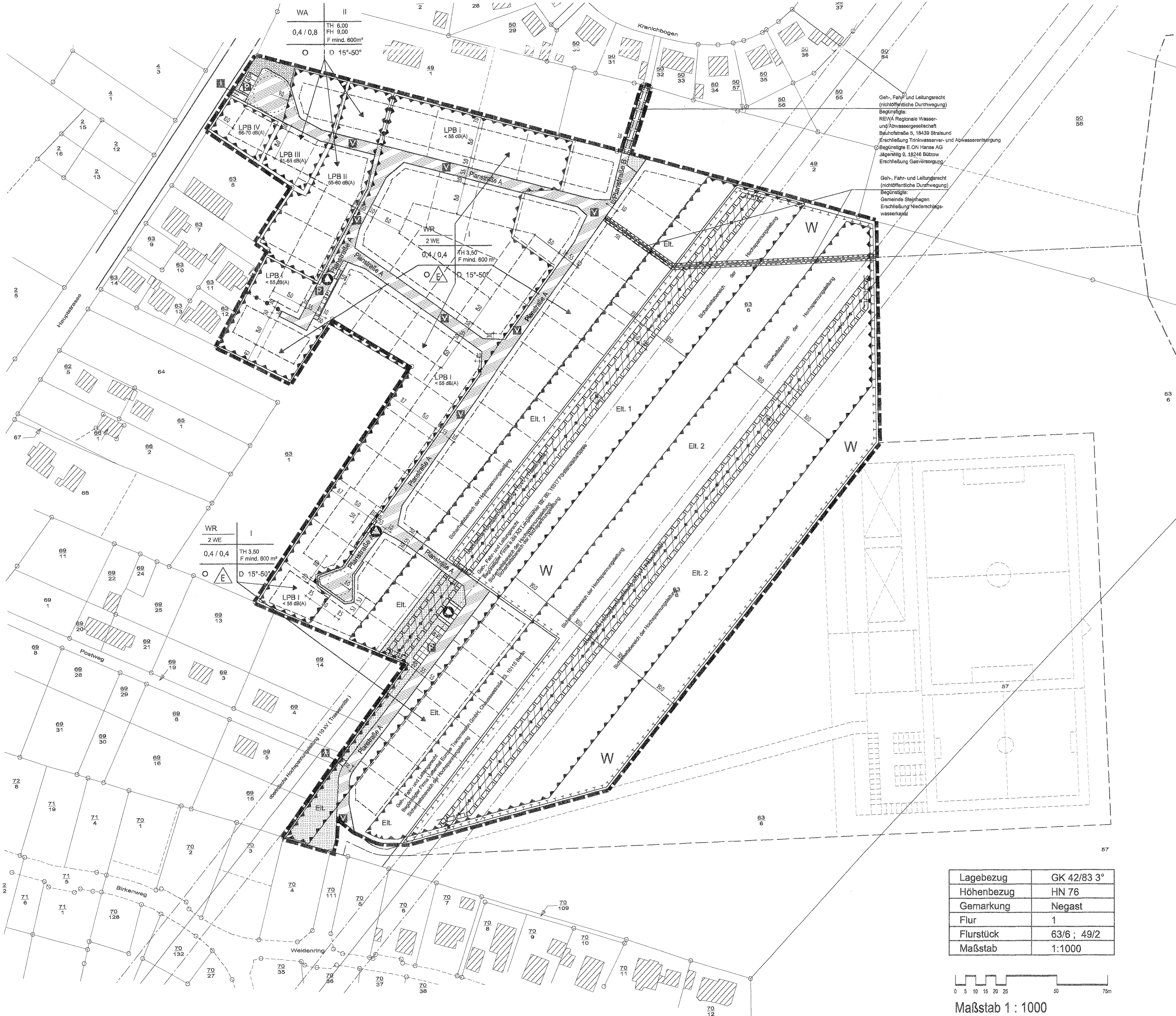


Gemeinde Steinhagen - Landkreis Nordvorpommern - Bebauungsplan Nr. 8 "Negast Mitte"

Teil A Planzeichnungen

M 1 : 1000



Planzeichenerklärung

PlanZV 90

Planzeichenerklärung details including symbols for various planning elements like roads, buildings, and green spaces. It includes a legend for the plan symbols and a table for the plan symbols.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Bauplanungsrechts (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 örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 3 und 4 BauNVO...

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. 6 BauGB).
1.2 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
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.
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.
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 verbleiben. Nicht versickerbares Niederschlagswasser und Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird in straßenbegleitenden Sickerkanälen einer Sammel-Sickerleitung zugeführt und versickert. Nicht versickerbares Niederschlagswasser werden einer Vorflut zugeführt (siehe nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches).
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Paragrafen auf öffentlichen Verkehrsflächen, Schwwege außerhalb des öffentlichen Straßenraumes und sonstige Befestigungen sind so anzulegen, daß keine vollständige Versiegelung der Oberfläche entsteht und die Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Öffentliche Straßen können mit Schwarzsand oder Betonstein-Verbundpflaster ausgeführt werden. Bei gewerblich genutzten Grundstücken können Ausnahmen gestattet werden.
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Lärmschutz
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.
Innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV sind Gebäudeselten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten 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 Rn,eq in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen Büroräume und Ähnliches
I < 55 30 ---
II 55 - 60 30 30
III 61 - 65 35 30
IV 66 - 70 40 35
5.2 Schutz vor elektromagnetischen Feldern
In den Schutzbereichen der Hochspannungsleitungen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
Elk. 1
Die Errichtung von Nebenanlagen und die Anpflanzung von Gehölzen in Schutzbereichen bedarf einer Prüfung bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN VDE 0210 durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.
Elk. 2
Die Errichtung von Nebenanlagen, die Anpflanzung von Gehölzen und das Arbeiten im Schutzbereich bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN

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

- 1. Dächer
Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 15 - 90 Grad. Bei Nebengebäuden sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn die Bauwerksicherheit des Grundstückes 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
Maschenendrahtzäune 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 1980 (BGBl. I S. 132), letzte Änderung vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 469)
Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998
Planzeichungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001, letzte Änderung vom 18. Juni 2002

PLANUNG

Planung details including planning objectives, planning tasks, and planning results. It includes a table for the planning objectives and a table for the planning tasks.

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 Pflanzbestand von 1,0 m, in Gruppen der selben Art zu pflanzen. Die Pflanzgrößen für die Sträucherpflanzen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120. Es ist autochthone Pflanzengut folgender Arten zu verwenden:
Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120:
Salix caprea (Salweide) 11%
Cornus sanguinea (Hortweide) 8%
Corylus avellana (Haselnuß) 10%
Crataegus monogyna (Weißdorn) 11%
Euonymus europaeus (Pfeifenhütchen) 6%
Ilex aquifolium (Eisheide) 3%
Prunus spinosa (Schlehe) 12%
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) 11%
Rosa canina (Hundsrose) 11%
Rubus fruticosus (Brombeere) 9%
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 4%
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) 7%
Zu den beidseitig verlaufenden Hochspannungsleitungen ist mit der Pflanzung ein jeweils beidseitiger Abstand von 15 m einzuhalten. Die Weiden ist der Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten um ihrer Befahrung freizuhalten. Diese Freiflächen sind nach Auslegung sofort zu pflanzen. Die Ausbringung zieht 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. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Entwicklungsphase von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.

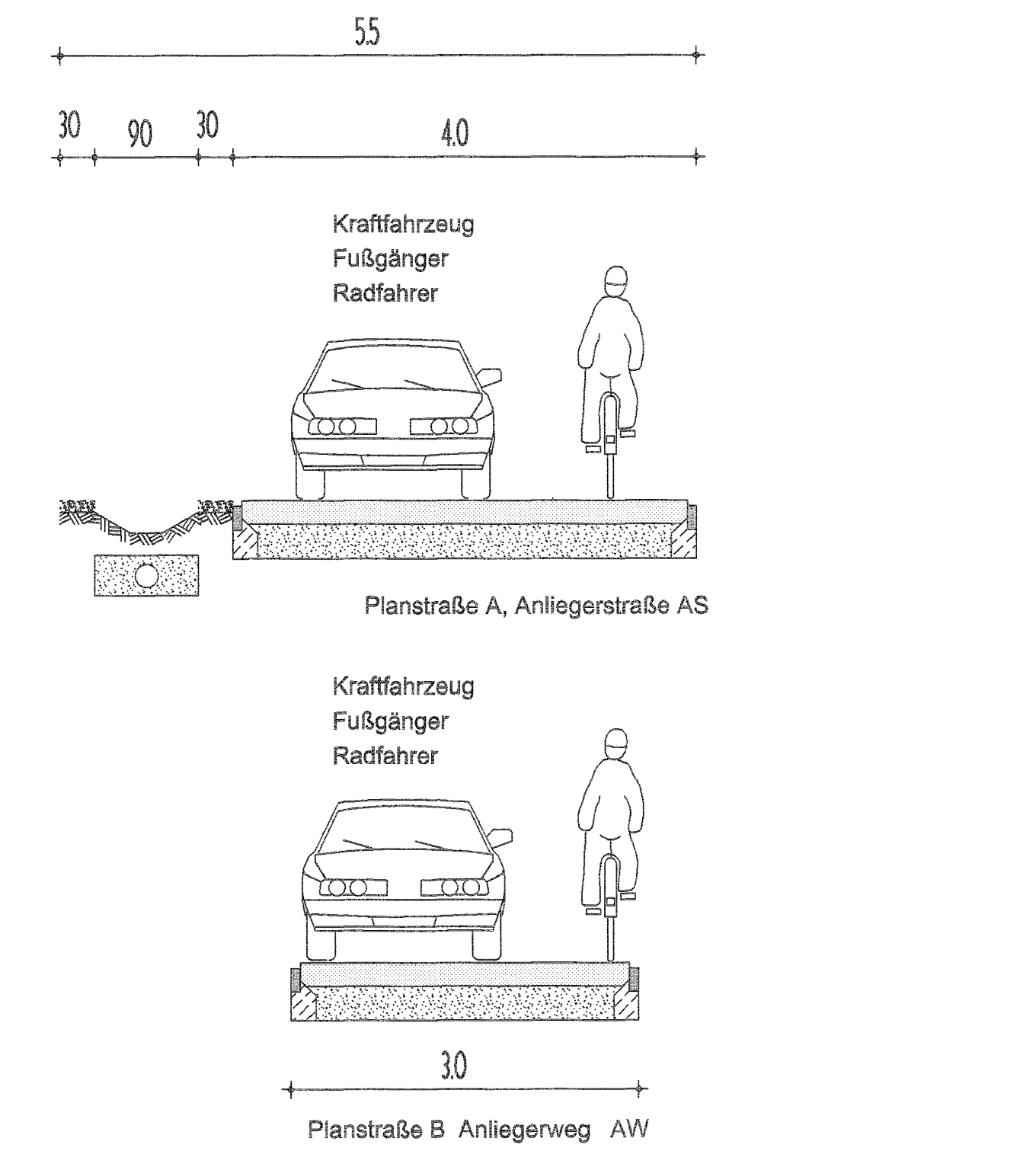
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind folgende Auflagen 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 zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG 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 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändert im Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, 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 Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserversorgung Lüssow - Borgwiese. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Schutzzonebeschlusses IV.m. dem DWVG-Regelwerk (V. 101).
3. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

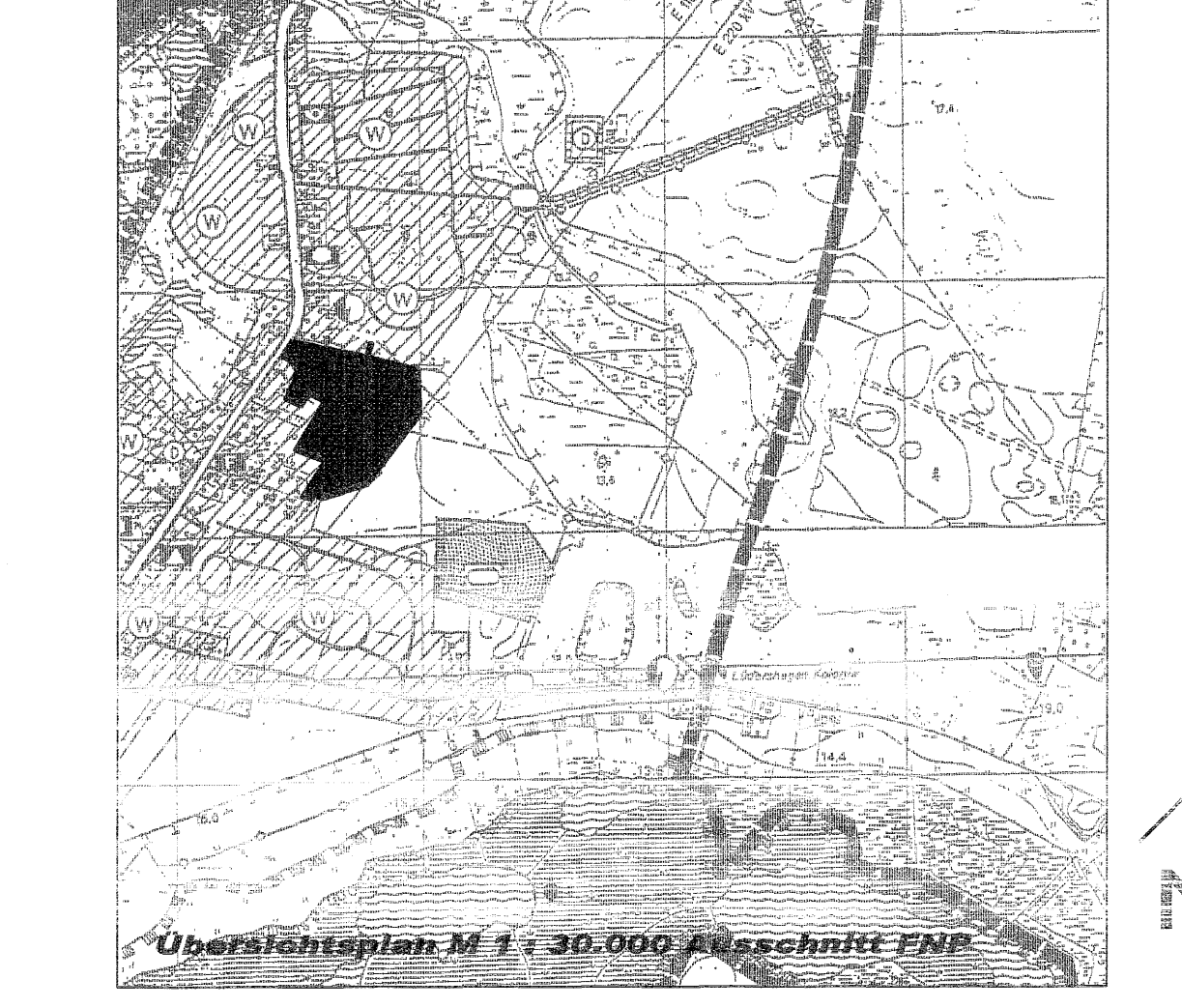
- 1. Niederschlagswasser-Ableitung: Außerhalb des Geltungsbereiches wird die Leitungstrasse nachrichtlich dargestellt. Diese ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
2. Die Tressen aller Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Erschließungsstraßen geführt.
3. Die Löscharbeitsversorgung ist vertraglich zwischen der Gemeinde und der REWA 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 Abklärungen z.B. bezüglich der Feststellung des Schutzcharakters, in Abhängigkeit von der geplanten Bauweise mit dem EVU zu führen.
6. Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Telekommunikations- und -anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer sind zu beachten.
7. Zwischen der Gemeinde und dem privaten Vorhabenenträger wird ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag geschlossen.
8. Versorgungsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich BK-Anlagen. Vor der Planung und Ausführung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich sind Kabelankäufe beim Unternehmen einzuholen, der Leitungsbestand 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 öffentliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 09.07.2003 bis zum 24.07.2003 erfolgt.
Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.10.2002 beteiligt worden.
Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2003, 03.11.2003 und 28.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2003, 01.10.2003 und am 07.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.2003 bis zum 28.08.2003, vom 03.11.2003 bis zum 03.12.2003 und vom 29.03.2006 bis zum 03.05.2006 während folgender Zeiten:
Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr;
Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr;
Fr 8.00 bis 12.00 Uhr;
Sa 8.00 bis 12.00 Uhr;
So 8.00 bis 12.00 Uhr;
am Amt Niepars, Baumburg, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 09.07.2003 bis zum 24.07.2003, vom 15.10.2003 bis zum 31.10.2003 und vom 13.03.2006 bis zum 30.03.2006 ortsfest bekannt gemacht worden.
Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
7. Der katastrale Bestand am 01.01.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt beschließen. Hinsichtlich der lageorientierten Darstellung der Grenzpunkte der angegebenen Flurstücke gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Bewertung der fehlenden Gebäude erfolgt nachrichtlich.
Harnstedt Straßend, den 12.06.2006 (Siegel) Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.2006 und am 07.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Steinhagen, den 16.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.06.2006 gebilligt.
Steinhagen, den 16.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Steinhagen, den 16.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
11. Der Beschluß über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann abgehoben werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 07.06.2006 bis zum 27.06.2006 ... ortsfest bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verleumdungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV) und weiter auf Fälligkeit und Erhebung von Entschädigungsansprüchen (§ 39 und § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.06.2006 in Kraft getreten.
Steinhagen, den 24.06.2006 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister
(Datum)



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