

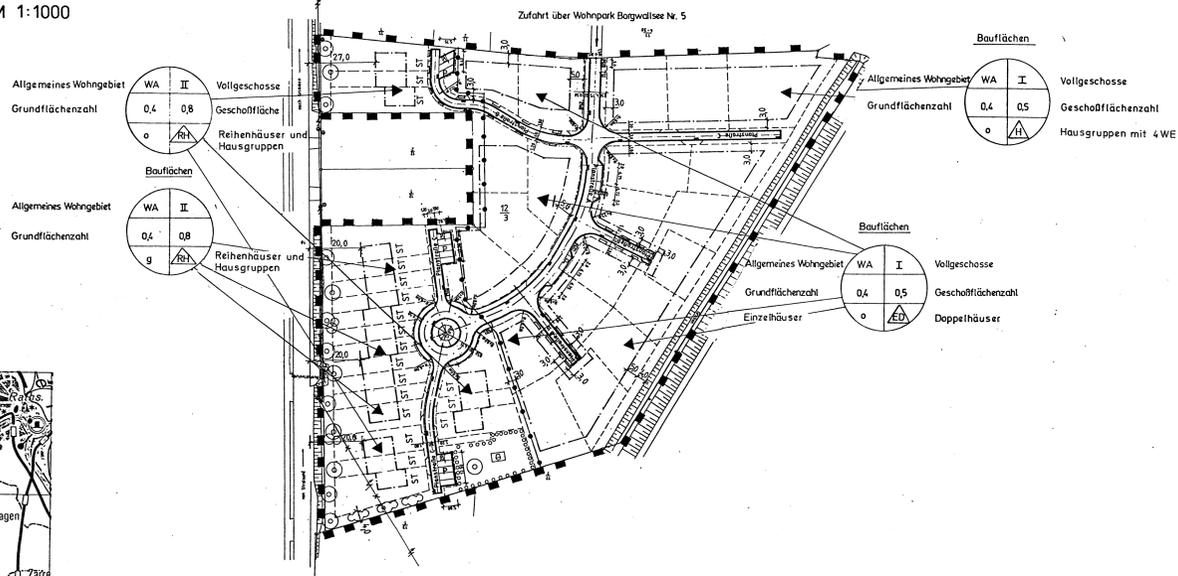


VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR.10 «WOHNPAK AM BORGWALLSEE» II

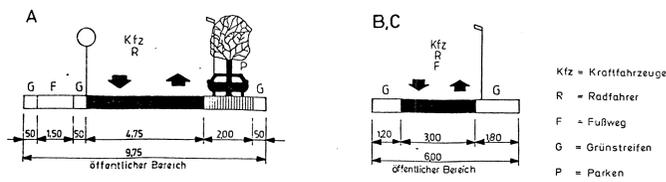
Kreis Stralsund - Gemeinde Steinhagen - Gemarkung Negast Flur 1

Satzung: Aufgrund § 7 Abs. 3 des BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 623) der Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Fassung vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBI. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Teil A : Planzeichnung
M 1:1000



STRASSENPROFILE



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung 1990 Planz.Nr. 90 vom 18.12.90
BauGB, § 58
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB § 1 - 11 der Anlage 1 BauWO)
Wohnflächen

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauWO

MA der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB § 16 BauWO
0,4 GRF Grundflächenzahl
0,5,0,0 GRF Geschossflächenzahl

1.II Zahl der Vollgeschosse § 16 BauWO
Bauweise, Baulinien, Baugruppen

(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauWO §§ 22, 23 BauWO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugruppe mit 4 WG

Baugruppe

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOB)

Streifenverkehrsflächen

Streifenbegrenzungslinien

öffentliche Parkfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauOB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubare Flächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauOB)

Anpflanzender Baum

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauOB)

Hauptfahrsrichtung

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Hauptgebietes

Spielplatz

Stellplatz Müllcontainer

Stellplatz PKW

wegfallende 1 KV-Leitung

Teil B : Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem § 4 BauWO

Das "Allgemeine Wohngebiet" dient dem Wohnen.

2.0 MA der baulichen Nutzung

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauWO sind im Planungsbereich zur Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und Fernwärme zulässig sowie TV, Gasleitungen und Carports.

3.0 Höhenanlage der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschossbodens max. 30 m über die Reihenhöhe liegen, gemäß § 9 (2) BauOB.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bepflanzungen für Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 23 BauOB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem § 9 (1) Nr. 23 BauOB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

4.2 Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind bodenständige Geosäcke zu verwenden.

4.3 Der im Planungsbereich vorhandene Baubestand ist möglichst zu erhalten. Sofern Räume jedoch gegen Kollisionen mit der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu verschonen sind, sind diese als gleichwertig oder besserwertig zu ersetzen.

21. Bauverrechtliche Festsetzungen gem § 9 (4) BauOB i.V.m. der Bauordnung § 6

1.0 Dach

1.1 In allgemeinen Wohngebiet sind nur geeignete Dächer zwischen 37° und 45° zulässig.

1.2 Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen mit 4 WG sind mit Steildach (Aval, Sattel- und Krüppelwalddach) zu versehen.

Ausführung: Als Vollgeschos mit ausgebautem Dachgeschoß.

1.3 Reihenhäuser und Hausgruppen sind mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß als Steildach auszuführen.

1.4 Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

2.0 Giebel

2.1 In allgemeinen Wohngebiet sind Dachgiebel nur in einer Höhe von max. 7 m über der Gebäudehöhe zulässig.

2.2 Die Flächen der Giebel und der Dachgauschnitte dürfen nicht mehr als 20 % der einwirkenden Dachflächen ausmachen.

3.0 Dampfsperre

3.1 Die zulässige Dampfsperre beträgt max. 0,15 m.

4.0 Einfriedigungen

4.1 In allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Überhörsicher sind Mauer-, Beton- und Metallzäune.

5.0 Mülltonnenplätze

5.1 Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Barriere einzubauen, oder mit Hecken zu umfassen bis max. 1,75 m Höhe zu versehen. Im Baugeschäft ist die Lage der Mülltonnenplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

21. Masserechtliche Festsetzungen gem. LMG - Mecklenburg-Vorpommern

1.0 Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen. Zweidirektionalen werden nach dem Wasserrecht abgegrenzt.

2.0 Das unterirdische Niederschlagswasser ist nicht als Brauchwasser zu verwenden und darf gewonnen hiervon nicht gemäß § 9 Abs. 1 der Steinhagen die ausgewiesenen Reihenhäuser und Hausgruppen für die Reihenhäuser und Hausgruppen wird für die Ableitung des unterirdischen Niederschlagswassers von den Dachflächen der Benutzungszweck festgesetzt.

10.0 Die Reihenhäuser und Hausgruppen sind zweigeschossig auszuführen und parallel zur Straße anzuordnen, wobei die Bebauung möglichst geschlossenen zu errichten ist. Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf-, Esszimmer) zur straßenabgewandten Seite anzuordnen.

3.0 Ausstattung der Eigenbeschlüsse durch optimale Grundriganstaltung.

4.0 Herabsetzung der Reflexionen an den Gebäuden durch z.B. gegliederte Fassaden oder schallschützende Außenputz.

5.0 Schallschutz

Es könnte eine Überschreitung der Schallschutzwerte nach § 3 (4) (a) kommen ist informationell in die Satzung übernommen.

V. Verkehrrechtliche Fortsetzungen

Die Geschwindigkeit wird im Wohngebiet auf 30km/h festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.4.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den 23.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 19.4.98 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

Steinhagen, den 23.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.8.98 bis zum 29.8.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauOB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 19.4.98 in der Ortszeitung ortsblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, den 23.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 23.8.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinhagen, den 23.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 7.10.98 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der leuchtigen Darstellung der Grenzpunkte mit der Vorhaben- und Erschließungsplanung ist eine Prüfung der rechtlichen Festsetzungen vorliegt. Regressansprüche sind nicht geltend gemacht.

Steinhagen, den 23.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), wurde am 6.2.98 durch die Gemeindevertretung erteilt.

Steinhagen, den 30.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Bescheid der Gemeindevertretung vom 7.10.98 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Steinhagen, den 30.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), sind hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, den 24.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gelände zu erhalten sind in der Zeit vom 22.8.1998 bis zum 29.8.1998 durch Abgabe ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgrenzung, sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 213 Abs. 2 S. 1 Satz 1 Nr. 9 BauOB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.4.1998 in Kraft getreten.

Steinhagen, den 24.10.1998 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE STEINHAGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR.10 „WOHNPAK AM BORGWALLSEE“ II

Planverfasser: Frau Fenske
H&E Ingenieurbüro
Friedrichstraße 57
18439 Stralsund
Tel.: 03831/28019
Fax: 28024