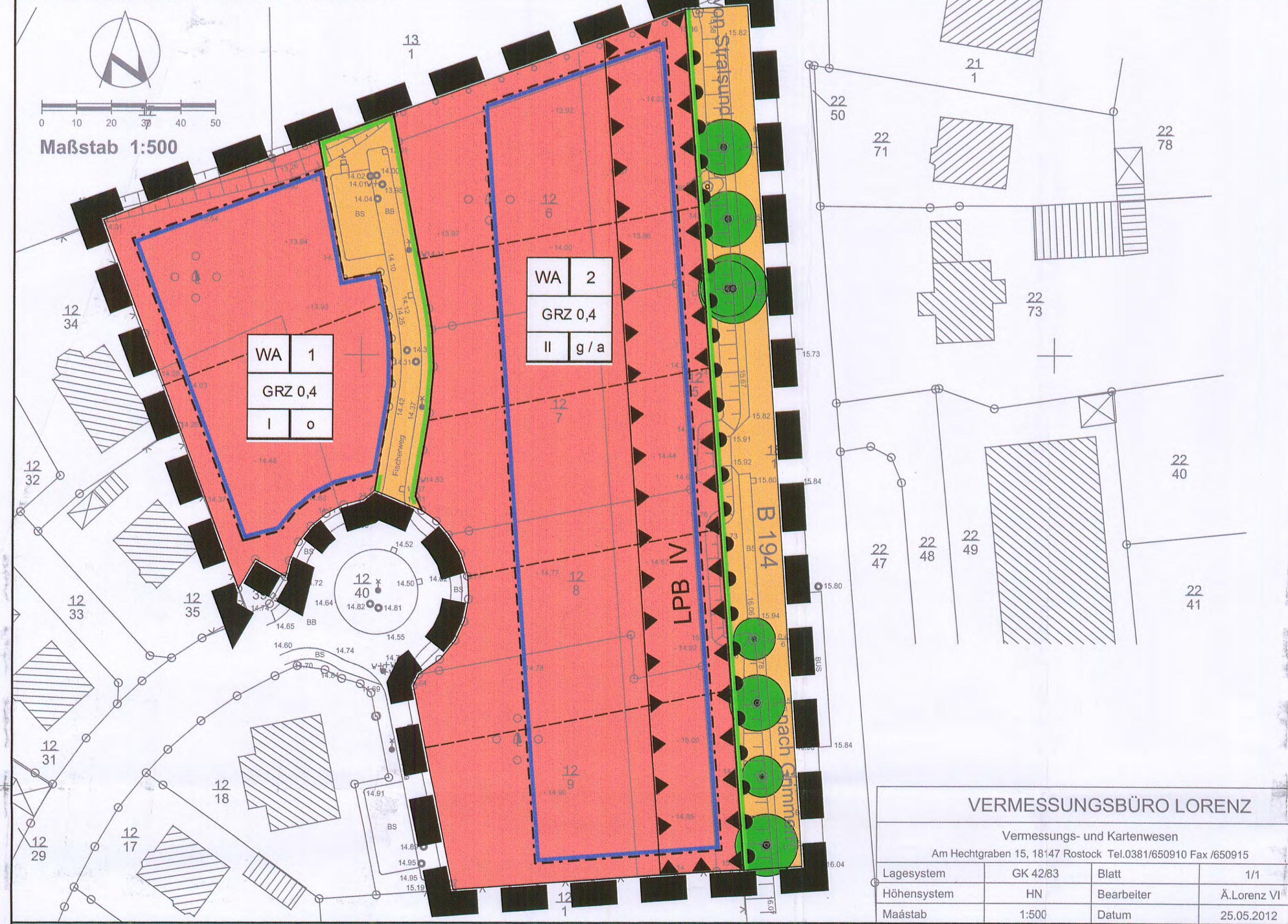


SATZUNG DER GEMEINDE STEINHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15
FÜR DEN NORDÖSTLICHEN BEREICH DES WOHNGEBIETES „AM BORGWALLSEE II“
AM FISCHERWEG IN NEGAST

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB IV Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 1 vorhandene Höhe nach HN
- 1 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- - - in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandener Baum

TEIL B

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Die Arten der Nutzung
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellenwerden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

TEXT

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.2013 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für den nordöstlichen Bereich des Wohngebietes „Am Borgwallsee II“ am Fischerweg in Negast, westlich der Bundesstraße 194, umfassend die Flurstücke 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/42 und Teile des Flurstückes 12/40 (Fischerweg) der Flur 1, Gemarkung Negast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstückflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Gebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten. Außerdem ist im WA 2 eine abweichende Bauweise zugelassen. Hierbei sind die Gebäude im Sinne einer Kettenbauweise zu errichten. Es sind einzelne ein- oder zweigeschossige Gebäude zulässig, die jeweils durch eingeschossige Zwischenbauten, wie Garagen, Carports oder vergleichbare Nebengebäude verbunden werden.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden. Ausgenommen von Satz 1 ist die östliche Baugrenze im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zum Schutz der Grundstücke vor dem Verkehrslärm der B194 ist im östlichen Bereich des Baulandes im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine geschlossene Bebauung mit folgenden Eigenschaften zu realisieren:
 - Mindesttiefe (Gebäudeabmessung in West-Ost-Richtung): 6 Meter
 - Mindesthöhe: 1,8 Meter über der westlichen Fahrbahnkante der B194
 - Schalldämm-Maß: $\Delta_{A,R,B1}$ = 30 dB, nach ZTV-LSW-06
 - Schalldabsorption: beidseitig $\Delta_{a,R,B1}$ < 4 dB, nicht absorbierend nach ZTV-LSW-06.Erhöhungen des Schalldämm-Maßes und der Schalldabsorption sind zulässig.
- Schlafräume und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{W,ext}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35

- Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone, Terrassen und Loggien sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf den lärmbegünstigten (westlichen) Gebäudeseiten anzuordnen. Wenn Schlafräume oder Kinderzimmer an den lärmzugewandten (östlichen, nördlichen und südlichen) Gebäudeseiten angeordnet werden, sind sie mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.
- Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.2 und 3.3 abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V
- Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einblicke abzuschirmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an den zu öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Satz 1 gilt nicht für die zur Bundesstraße 194 orientierten Grundstücksgrenzen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, werden örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.1 bis 4.3 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

- Trinkwasserschutzzone: Alle Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow und sind vor Verunreinigungen zu schützen.
- Waldersatz: Zur Kompensation des im Plangebiet zur Rodung vorgesehenen Waldes ist auf dem Flurstück 63/17 der Flur 1, Gemarkung Negast, eine Fläche von ca. 5.860 m² als Wald zu entwickeln und nachhaltig zu sichern. Die Waldentwicklung soll durch Sukzession herbeigeführt werden.

Dazu ist die Waldentwicklungsfläche waldsicher einzuzäunen. Zur Unterstützung der Waldentwicklung und im Vorgriff auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden als Initialpflanzung 50 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), 50 Moorbirken (*Betula pubescens*), 50 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und 10 Wild-Birnen (*Pyrus pyrastris*) auf der Fläche gepflanzt. Weiterhin werden jeweils 50 Sträucher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), *Crataegus laevigata*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*) gepflanzt. Insgesamt wird auf dem o.g. Flurstück mittelfristig ein naturnaher Wald entwickelt.

- Artenschutz: Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetation auf das Zeilenster außerhalb der Brutzeit (1. September bis 1. März) zu beschränken.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

- Bodendenkmalpflege: Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Plangrundlage: Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan mit Stand vom 25.05.2012, erstellt durch das Vermessungsbüro Lorenz (ÖBV), Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock. Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Steinhagen, Gemarkung Negast, Flur 1.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 01.10.2012 bis zum 16.10.2012 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 23.10.2012 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 01.10.2012 bis zum 16.10.2012 hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2012 bis zum 07.01.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Nomenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 06.11.2012 bis zum 21.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 05.11.2012 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 21.01.2013 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.02.2013 bis zum 05.03.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Nomenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 25.01.2013 bis zum 11.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 25.01.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung erneut eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 25.05.2012 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock 12.03.2013



Dipl.-Ing. Anne Lorenz
Örtlich bestellte Vermessungsgenieurin

Steinhagen, 15.03.2013



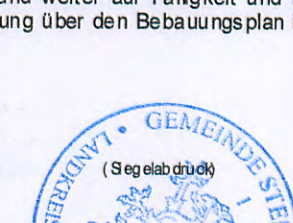
Dietmar Eifler
Bürgermeister

Steinhagen, 18.03.2013



Dietmar Eifler
Bürgermeister

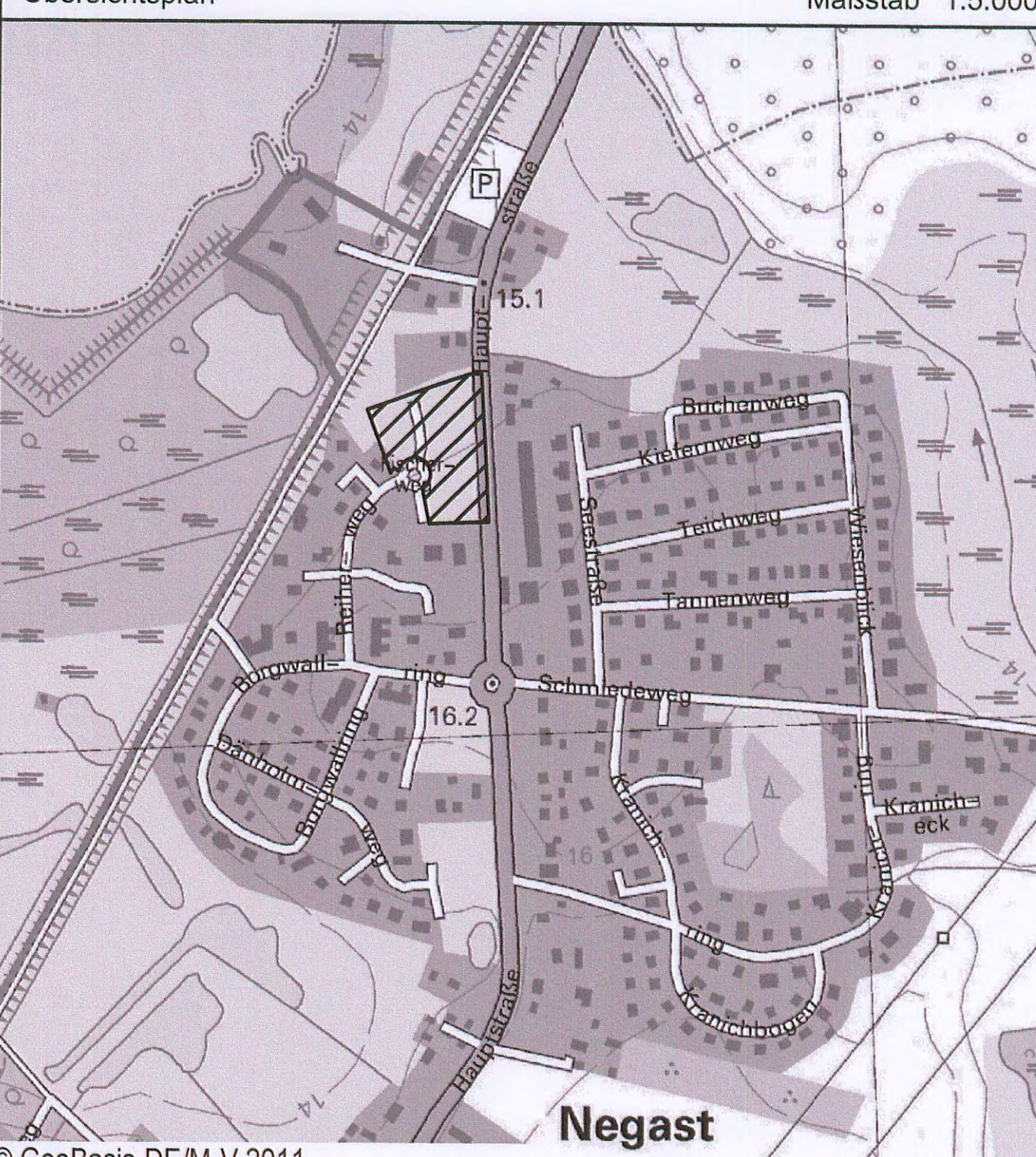
Steinhagen, 09.09.2013



Dietmar Eifler
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.01.2013 und am 11.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 11.03.2013 von der Gemeindevertretung die Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.03.2013 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 für den nordöstlichen Bereich des Wohngebietes „Am Borgwallsee II“ in Negast, westlich der Bundesstraße 194, umfassend die Flurstücke 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/42 und Teile des Flurstückes 12/40 (Fischerweg) der Flur 1, Gemarkung Negast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, ist mit der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.03.2013 gebilligt. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.04.2013 in Kraft getreten.

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Gemeinde Steinhagen

Landkreis Vorpommern-Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15

für den nordöstlichen Bereich des Wohngebietes „Am Borgwallsee II“ am Fischerweg in Negast, westlich der Bundesstraße 194, umfassend die Flurstücke 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/42 und Teile des Flurstückes 12/40 (Fischerweg) der Flur 1, Gemarkung Negast

Steinhagen, März 2013

Dietmar Eifler
Bürgermeister