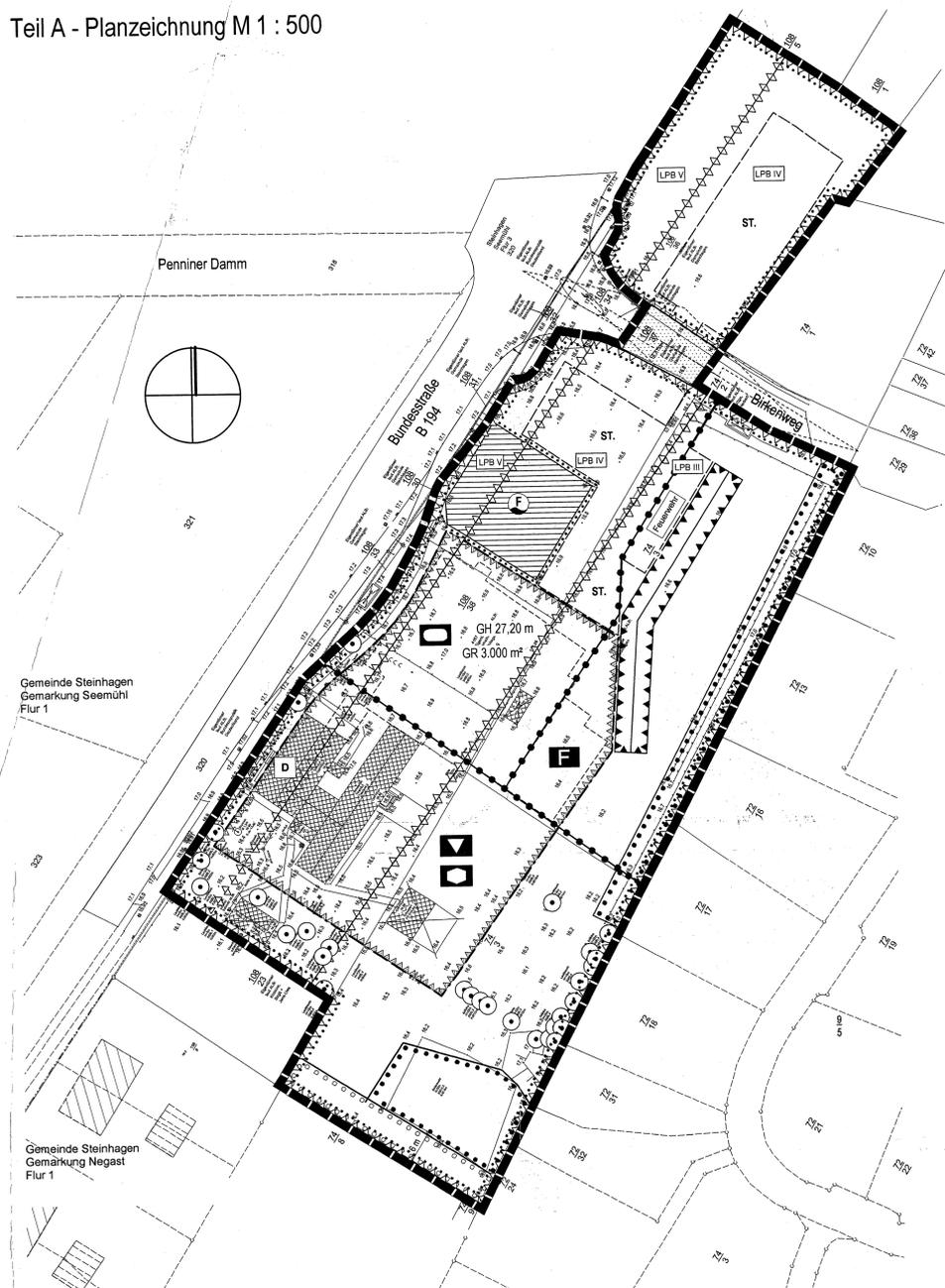


# Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan Nr. 4 für die Dorfbegegnungsstätte Negast

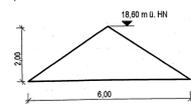
Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



## Nachrichtliche Übernahmen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Aufgaben zu beachten:
- 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage 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).
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind einzuhalten.

## Systemschnitt Lärmschutzwall i. M. 1 : 100 (Darstellung ohne Normcharakter)



## Hinweise

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönmann, Hainholzstraße 6a, Stralsund vom 15.04.2002. Die Katastergrenzen wurden nicht in der Örtlichkeit hergestellt, sondern der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:4.000 entnommen. Hinsichtlich möglicher Lageungsabweichungen können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

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

GR 3.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche  
GH 27,20 m zulässige Gebäudehöhe ü. HN

**Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

**Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 23 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten  
Zweckbestimmung der Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf  
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Feuerwehr  
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Feuerlöschteich

**Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche III bis V gem. DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)  
LPB III 51 bis 55  
LPB IV 56 bis 70  
LPB V 71 bis 75

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. Teil B - Text Nr. 4 (1)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Teil B - Text Nr. 4 (2) - (3)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Teil B - Text Nr. 4 (4)

**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung  
Sichtdreiecke

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen (aus der Flurkarte übernommen)  
vorhandene bauliche Anlagen (aus der Vermessung)  
Gemarkungsgrenze  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
Böschung  
Geländehöhe ü. HN  
Einstiegschacht (eckig)  
Einstiegschacht (rund)  
Regenrinne  
Fahnenstange  
geplante Gebäude  
künftig fortfallend  
Zaun  
freistehende Hecke  
Ampel  
Schaltschrank  
Gefahr- und Vorschriftszeichen

## Teil B - Text

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

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und §§ 16 BauNVO)

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr zulässig.
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sind nur in Gebäuden zulässig.
- Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Höhe über HN.
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 6.600 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Garagen und überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig.
- Nicht überdeckte Kfz-Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

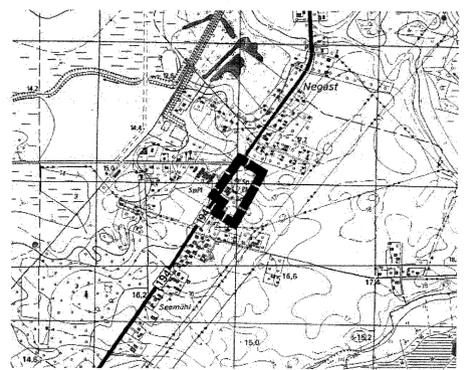
**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung, Stellplatz oder Terrasse dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Anlieferung, Stellplatz oder Terrasse bzw. wasserspeicherndem Rasengraben, Pflaster mit Rasengraben, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.
- Je angefangene fünf Stellplätze ist ein 3x3 Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Traubeneiche (*Quercus paetrea*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*).
- Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gruppenweise auf mindestens 50 % der Fläche und mit mindestens 3 Pflanzen je Gruppe insgesamt 120 Sträucher und 5 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind als Bäume zu pflanzen: Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*). Als Sträucher sind mit min. 10 % je Art zu pflanzen: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heidebeere (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix alba*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche, schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Größe der Sträucher beträgt 125/150 cm, die der Bäume 14 bis 16 cm Stamm Durchmesser.
- Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Die noch nicht bepflanzten Flächen sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 (4) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**4. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind gem. DIN 4109 Nr. 5.2 u. 5.3 die in der Tabelle 8 zur DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Für die Fassaden und Dächer von Sporthallen ist ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von  $\geq 25$  dB (A) einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Der zulässige Schalleistungspegel für die Summe aller auf dem Dach installierten raumlufttechnischen Anlagen darf 80 dB(A) nicht überschreiten Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ein Wall in einer Höhe von 18,60 Meter über HN zu errichten.

## Übersichtsplan M 1 : 10.000



planung: blank/stralsund  
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blank, Dipl.-Ing. Rolf Bötcher  
Papierstraße 20, D-18455 Stralsund  
Tel. 03831-28 95 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planungblank.com

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom 14.05.2003 und nach erfolgter Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.07.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet der "Dorfbegegnungsstätte Negast" umfassend die Flurstücke 74/3, 108/36, 108/37 und 108/38 in der Flur 1 der Gemarkung Negast, der Flur 1 der Gemarkung Negast, bestehend aus der Planzeichnung, erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 08.08.2002 bis zum 23.08.2002 erfolgt.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zusammengefassten Schriftstücke vom 06.09.2002 beteiligt worden.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.09.2002 durchgeführt worden.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2002 und vom 20.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.02.2003 bis zum 30.09.2002 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, Di 13.00 bis 16.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr, Sa 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Niepars, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 26.08.2002 bis zum 10.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2003 den genehmigten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.02.2003 bis zum 24.08.2003 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, Di 13.00 bis 16.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr, Sa 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Niepars, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 05.02.2003 bis zum 20.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.02.2003 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.000 nicht vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Baubestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.  
Hansstadt Stralsund, den 22.05.2003 Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung wurde am 14.05.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.2003 gebilligt.  
Steinhagen, den 15.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 14.05.2003 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.  
Steinhagen, den 14.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.  
Steinhagen, den 14.05.2003 Eifer, Bürgermeister
- Der Beschluß über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 07.07.03 bis zum 27.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlösung von Einspruchsansprüchen (§ 24 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.07.03 in Kraft getreten.  
Steinhagen, den 14.05.2003 Eifer, Bürgermeister

14.05.2003

## Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan Nr. 4

für die "Dorfbegegnungsstätte Negast" umfassend die Flurstücke 74/3, 108/36, 108/37 und 108/38 in der Flur 1 der Gemarkung Negast.