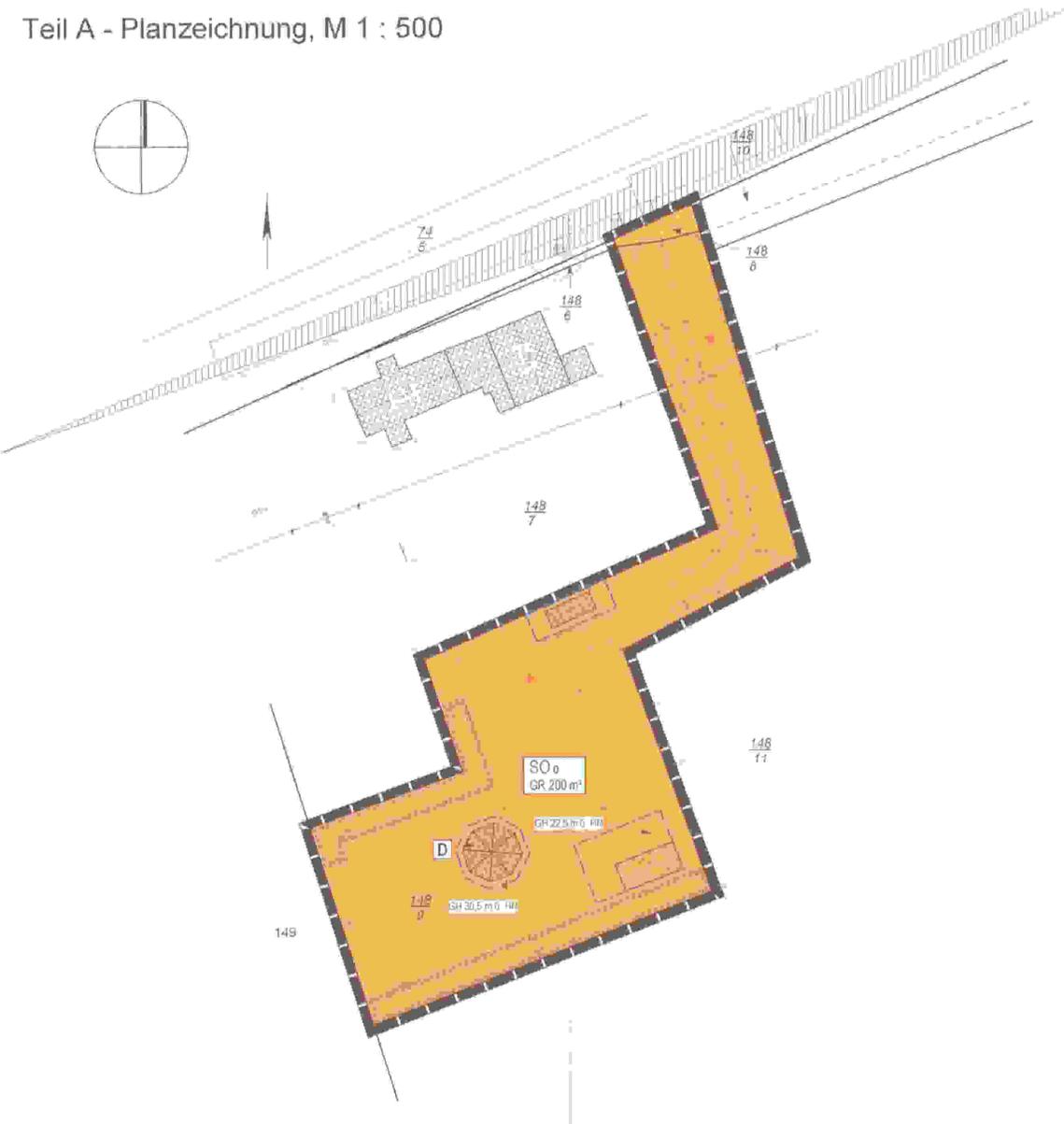


# Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet "Erdholländerwindmühle"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Erdholländerwindmühle (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

GR Grundfläche als Höchstmaß

GH maximale Gebäudehöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Regelung für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 8 BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II Darstellungen ohne Normcharakter

geplantes Gebäude

vorhandene bauliche Anlagen

Sichtdreieck für die Anfahrtsicht nach RASt-K-1

## Teil B - Text

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet Erdholländerwindmühle dient dem Erhalt und der Wiederherstellung der vorhandenen Erdholländerwindmühle zum Zweck des Betriebs einer Museums- und Windmühle. Im Sondergebiet ist nur die unter Denkmalschutz stehende Windmühle mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind nur

- Werkstätten
  - Versammlungs- und Seminarräume
  - Lager sowie
  - sanitäre Anlagen
- zugelassen.

(2) Im Geltungsbereich ist eine maximale Grundfläche (GR) von 200 m² zulässig. Die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten dürfen die festgesetzte Grundfläche bis auf einen Gesamtwert von max. 900 m² überschreiten.

(3) Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Höhe über NN.

### 2. Bauweise, bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### 3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd auszuführen.

### 4. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

(1) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige und vier Meter breite frei wachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind zu 20% Heister 150/175 als Überhälter und 80% verpflanzte Sträucher 60/80 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt einen Meter. Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden: Heister 150/175 Esche (*Fraxinus excelsior*) 4%, Rötboche (*Fagus sylvatica*) 9%, Spitzahorn (*Acer platanoides*) 4%, Stieleiche (*Quercus robur*) 3%, Sträucher 60/80 Haselnuss (*Corylus avellana*) 6%, Hainbuche (*Carpinus betulus*) 9%, Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 3%, Hachelrose (*Rosa glauca*) 7%, Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 9%, Hundrose (*Rosa canina*) 7%, Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 8%, Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*) 8%, Schlehe (*Prunus spinosa*) 9%, Schneeball (*Viburnum opulus*) 9%, und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 7%.

Die frei wachsende Hecke ist durch einen festen Zaun zum Baugelände hin abzugrenzen und durch einen Windschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Eine dreijährige Entwicklungs- und Pflegemaßnahme einschließlich der erforderlichen Bewässerung ist sicherzustellen.

(2) Auf dem Flurstück 148/5 sind im Bereich der Stellplätze südlich der Grundstückszufahrt 4 Winterlinden (*Tilia cordata*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt jeweils 9 Meter. Zur Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/18 cm zu verwenden.

(3) Als Ausgleich für die an der Landesstraße 192 westlich der Einmündung in das Plangebiet stehende Stieleiche sind 3 Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 15 bis 18 cm in die Lücken der Baumreihe entlang der L. 192 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Nachrichtliche Übernahmen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein 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 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## Hinweise

Als Plangrundlage diente der Lageplan zum Bauantrag des Vermessungsbüros Krawatschke, Meißner, Schöneemann, Hainholzstraße 8a in 18435 Stralsund, vom 13.09.2005, ergänzt um das aktuelle Kataster mit Stand vom 10.06.2009, sowie Grundriß, Schnitt und die Ansichten des Ingenieurbüros für Stahl- und Baukonstruktion, Heiligensstraße 5 in 18439 Stralsund, mit Stand vom 08.03.2009.

## Präambel

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet "Erdholländerwindmühle" westlich der Ortschaft Steinhagen, umfassend das Grundstück der Mühle (Flurstücke 148/5 und 148/9 der Flur 1, Gemarkung Steinhagen), zwischen der Landesstraße 192 (Flurstück 74/5) und dem Flurstück 148/7 im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Flurstück 148/11 im Osten und Süden sowie ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Flurstück 149 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 21.11.2007 bis zum 08.12.2007 erfolgt.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 15.07.2008 durchgeführt worden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 14.02.2008 beteiligt worden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2008, 04.12.2008 und vom 25.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2008 den Entwurf und am 22.04.2009 den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 "Erdholländerwindmühle" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erdholländerwindmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2008 bis zum 16.01.2009 während der Dienststunden nach § 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, vom 20.11.2008 bis zum 05.12.2008 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erdholländerwindmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2009 bis zum 12.06.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 28.04.2009 bis zum 13.05.2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.06.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 4.000 abgeteilt) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 23.06.2009 (Siegel) FG Kataster und Vermessung

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Erdholländerwindmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.07.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.07.2009 gebilligt.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, den 21.01.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

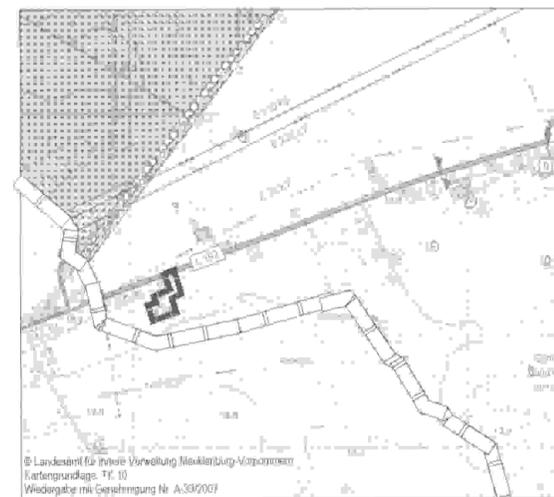
12. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind vom 20.07.2009 bis zum 07.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 20.07.2009 rechtskräftig geworden.

Steinhagen, den 23.07.2009 (Siegel) Eilfer, Bürgermeister

## Gemeinde Steinhagen Landkreis Nordvorpommern

Übersichtsplan, M 1 : 10.000



## Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet "Erdholländerwindmühle"

westlich der Ortschaft Steinhagen, umfassend das Grundstück der Mühle (Flurstück 148/5 der Flur 1, Gemarkung Steinhagen) und einen Teil der Landesstraße 192 (Flurstück 148/8), zwischen der Landesstraße 192 (Flurstück 74/5) und dem Flurstück 148/7 im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Flurstück 148/11 im Osten und Süden sowie ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Flurstück 149 im Westen

Stand: Satzung vom 22.07.2009

Bearbeitung:  
 Regionalentwicklung  
 Bauplanung  
 Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung  
 Kniependamm 74  
 18435 Stralsund  
 Tel. 03831 / 280 522  
 Fax 03831 / 280 523  
 U L A F