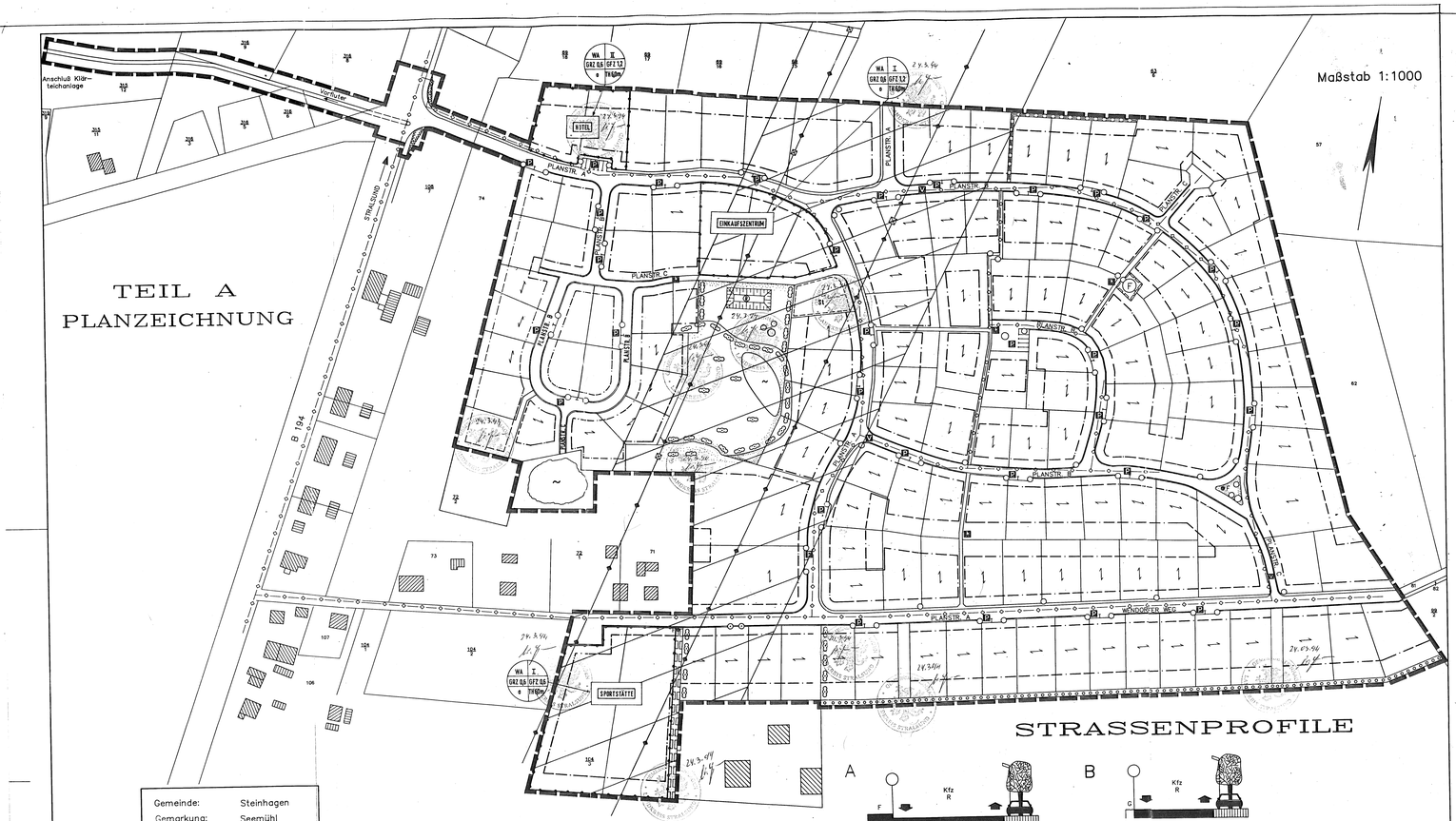
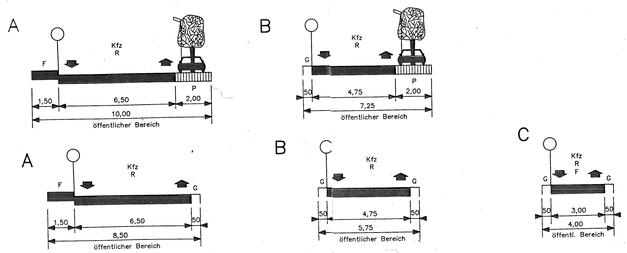


STRASSENPROFILE



F = Fußgänger R = Radfahrer G = Grünstreifen P = Parkbucht Kfz = Kraftfahrzeug

Gemeinde:	Steinhagen	
Gemarkung:	Seemühl	
Flur:	3	
Flurstücke:	318, 320 315/12, 316/6 316/8, 316/9	

Gemeinde:	Steinhagen	
Gemarkung:	Negast	
Flur:	1	
Flurstücke:	70, 71, 72/2 74, 78, 79, 80 104/3, 108/7	

Baufeld	WA	— Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,4	
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	
Vollgeschosse	I o	— offene Bauweise
	II	— nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Traufhöhe	TH 3,50m	— über Gehweg
Firsthöhe	FH 9,00m	— über Gehweg

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Aufstellungsbeschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen, den (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

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

Steinhagen, den (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Steinhagen, den (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Steinhagen, den (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Steinhagen, den (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Die Angleichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Steinhagen, den (Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 für das Gebiet Negast, Wendorfer Weg.

Aufgrund des § 7 Baugesetzbuchsgesetz in Verbindung mit § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.4 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (GGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S.885, 1122), (bei Aufnahme Geänderter Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan; sowie örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr.50 S.929)") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.4 für das Gebiet Negast, Wendorfer Weg, bestehen aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 u. 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16,17 Abs.2 BauNVO)

zGFZ 0,4 — Geschoßflächenzahl
zGRZ 0,4 — Grundflächenzahl
zB I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zB TH 3,50m — Traufhöhe über Gehweg als Höchstmaß
FH 9,00m — Firsthöhe über Gehweg als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

HOTEL — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

— Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG NR.4
GEMEINDE STEINHAGEN — NEGAST — WOHNBEBAUUNG WENDORFER WEG

TEIL B TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen gemäß § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs1 Nr.2-4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die Baugrenze zur Straße liegt 5 m hinter der Grundstücksgrenze, die hintere Baugrenze 10 m vor der Grundstücksgrenze. Ausnahmen bestehen bei Eckgrundstücken und solchen Grundstücken, deren Zuschnitt, Lage oder Erschließung abweichende Baugrenzen erforderlich machen.

Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Garagen/Carports gemäß §12 BauNVO in den Abstandsflächen eines Gebäudes gemäß §6 Abs.10-12 der Bauordnung (BauO) sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25)

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

Die Straßen erhalten in regelmäßigen Abständen einheimische Straßenbäume mit kleinkronigen kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind Stadtlinde (Tilia cordata), Eberesche (Edulis), Maulbeerbaum (Morus alba), Kugelahorn (Acer platanoides "Globosum") und Kugelakazie (Robinia pseudoacacia "Umbraculifera") mit einem Stammumfang von 18-20 cm und Drahtballierung.

An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern und Solitärbäumen sind einheimische Arten zu verwenden. Vorgesehen sind Bartblume, Balsenstrauch, Bocksdorn, Erbsenstrauch, Ginsterarten, Faulbaum, Hartriegel, Wildrosen, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenstrauch, Sauerdorn, Schlehe, Schneeball, Schneebeere, Schneejohannisbeere, Wasserholder, Sommerflieder, Zierquitte, Zwergmispel sowie Weidenarten.

4. Sichtdreiecke

Im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a) im Norden des Wohngebietes zum Flurstück 63/6
Die Versorgungsträger haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zu belasten. Eigentümer und Berechtigte des Flurstücks 63/6 und der angrenzenden Grundstücke haben das Recht, die festgesetzte Fläche zu begehen.

b) im Süden des Wohngebietes zum Flurstück 104/3
Der Eigentümer und Berechtigte des Flurstücks 104/3 und der angrenzenden Grundstücke und Naturschutzbehörde haben das Recht, die festgesetzten Flächen zu begehen und zu befahren. Der Eigentümer des Flurstücks 104/3 hat das Recht, die festgelegten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN

1. Dächer

Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 38-48°. Ausnahmsweise können Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks aufgrund von Sicherheitsbestimmungen anderenfalls nicht gegeben wäre.
Für eine Hartedeckung sind Ziegel, Betondachsteine und Faserzementplatten zulässig.
Dachbegrünung ist zulässig.
Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirsthöhe kann in Ausnahmefällen, wenn die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht unterbrochen wird, unterschritten werden.
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden, für Gebäude als die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden.
Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, für Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO.
Von der Gesamtfrontlänge eines Gebäudes dürfen bis zu 30 % höher liegen als die zulässige Traufhöhe, höchstens jedoch 4,5 m über Gehweg.
Dachaufbauten (Gauben) müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster mit einer Größe über 1 qm sind zur Straßenseite nicht zulässig.

2. Außenwände

Für die Sichtflächen der Außenwände sind zulässig:
1. Sichtmauerwerk mit roten/rotbunten Ziegeln
2. Sichtmauerwerk mit hellen Ziegeln und Kalksandsteln
3. hellgestaltete Putzflächen
4. Holzverkleidungen
sowie Kombinationen aus zwei der zu verwendenden Materialien

Für Doppelhäuser sind einheitliche Materialien zu verwenden.
Nicht zulässig sind hochglänzende Materialien, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).
Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,50 über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen.

3. Sonstige Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude

Hochbauliche Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude zu errichten.
Flächen für Außenwerbung sind in ihrer Abmessung und Farbgestaltung zurückhaltend und in angemessener Proportion zum Gebäude zu gestalten.
Fenster sind nur als stehende Formate zulässig.
Fensterspossen in den Schaufenzwischenräumen sind unzulässig.

4. Einfriedungen, Außenanlagen

Als Grundstückseinfriedigungen zur Straße sind nur Laubhaßhecken und Holzzäune sowie Mischformen aus den genannten Einfriedigungsarten zulässig. In Hecken angeordnete Drahtzäune sind gestattet.
Im Vorgarten eines Gebäudes ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
Überdachte Öl- und Gasbehälter sowie Müllbehälter sind durch geeignete Umzäunung oder Begrünung so zu umkleiden, daß sie der Sicht von der Straße aus entzogen sind.

5. Grundstücksauffahrten und Stellplätze

Grundstücksauffahrten und Stellplätze sind so auszuführen, daß keine wasserdichte Versiegelung der Oberfläche entsteht. Ausnahmen sind bei Auffahrt- und Stellplatzflächen bis zu einer Gesamtfläche von 60 qm gestattet. Auch bei Grundstücken, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen, können Ausnahmen gestattet werden.

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

oberirdische Hochspannungsleitung
Hauptabwasserleitung
Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen

GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs.2 Nr.5 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

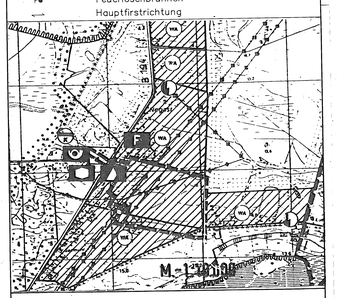
öffentliche Grünflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs.2 Nr.10 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anzupflanzende Sträucher
Anzupflanzender Baum
Zu erhaltende Sträucher
Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Wasserfläche
F — Feuerlöschbehälter
F — Feuerlöschbrunnen
Hauptfirstrichtung



NEGAST

Kreis Stralsund—Land
Land Mecklenburg—Vorpommern

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben— und Erschließungsplan Nr.4

Wohnbebauung

Negast

Wendorfer Weg

Negast, Bürgermeister

DIPL.-ING. ARJA SPEER WENDORFERWEG 4 O-2301 WENDORF FUNKTEL.:0161/1428661 ZUL.NR.0460-92-1-a