VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 10
« WOHNPARK AM BORGWALLSEE » II

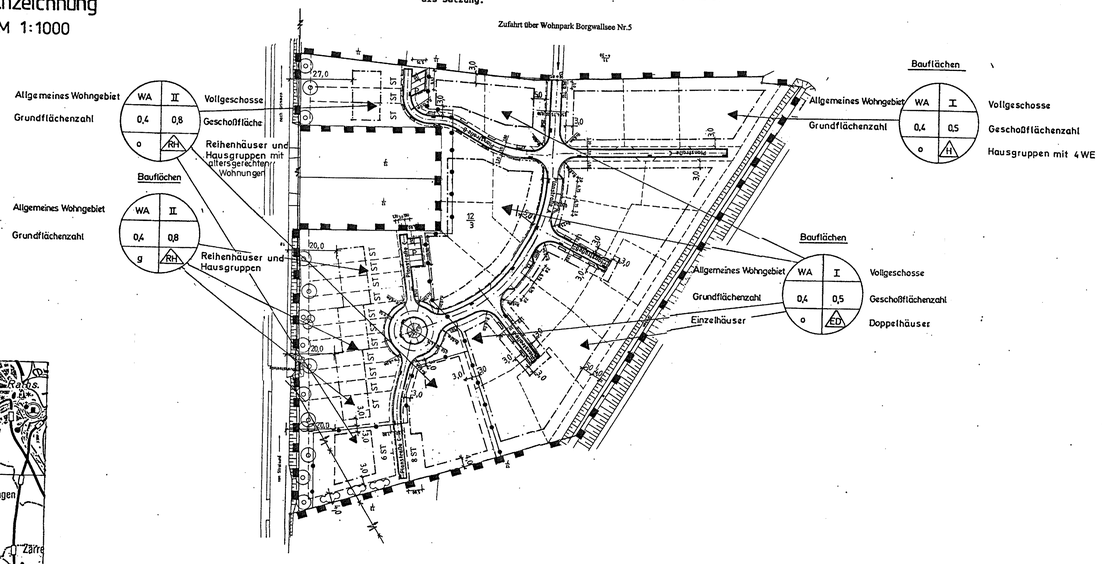
Landkreis: Nordvorpommern - Gemeinde Negast - Gemarkung Negast Flur 1

Satzung :

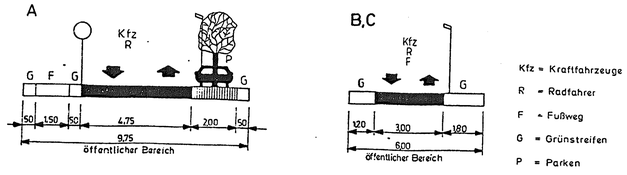
Aufgrund § 7 Abs. 3 des BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl.I.S.623) der Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Fassung vom 22.April 1993 sowie nach § 86 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl I Nr.50 S. 929)beschließt die Gemeinde den Vorhaben-und Erschließungsplan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

Teil A : Planzeichnung

M 1:1000



STRASSENPROFILE



Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO 90 vom 18.12.90
BauGB1.§ 5Ø

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 der Anlage 1 BauNVO)
Wohnbauflächen

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,4 — GRZ Grundflächenzahl
0,5,0,8 — GFZ Geschoßflächenzahl
I,II — Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

Bauweise,Baulinien,Baugrenzen

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

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
RH — Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig
H — Hausgruppe mit 4 WE
Baugrenze
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
P — öffentliche Parkfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.5 BauGB)

Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzender Baum
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
wegfallende 1 KV-Leitung
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw.Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
MüK — Stellplatz Müllcontainer
ST — Stellplatz PKW

Mit Schreiben vom 03.11.1998 wurde der Gemeinde Steinhagen die zur Anzeige eingereichten Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Wohnpark am Borgwallsee II", 1. vereinfachte Änderung von der Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordvorpommern, mit folgender Anmerkung zurückgeschickt:

Aus mir vorliegenden Unterlagen geht hervor,dass die Gemeinde Steinhagen für das o. g. Gebiet über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt.
Somit ist davon auszugehen, dass die vereinfachte Änderung i.S. § 13 BauGB aus dem F-Plan entwickelt ist;
damit ist sie nicht genehmigungsbedürftig sowie gemäß § 246 Abs. 1a BauGB auch nicht anzeigepflichtig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10, „Wohnpark am Borgwallsee", 1.vereinfachte Änderung wurde in der Zeit vom 10.11.1998 bis zum 25.12.1998 in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Steinhagen öffentlich bekannt gemacht und erlangte somit nach seiner Bekanntmachung Rechtskraft.

Teil B : Text

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.0 Art der baulichen Nutzung gem.§ 4 Bau NVO

Das "Allgemeine Wohngebiet" dient dem Wohnen.

Ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 5,6 Bau NVO der § 4 Abs.3 Pkt.1,4,5

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO sind im Planungsgebiet zur Versorgung mit Elektro,Gas,Wärme,Wasser,Abwasser und Fernmeldetechnik sowie TV,Garagen und Carports zulässig.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max.0,50 m über die Bezugshöhe liegen, gemäß § 9 (2) BauGB.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB

4.1 Die nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind gem.§ 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

4.3 Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten.Sofern Bäume jedoch wegen Krankheiten gefällt werden müssen, sind an gleicher oder benachbarter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.mit der Bauordnung § 86

1.0 Dächer

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geeignete Dächer zwischen 32° und 45° zulässig.

1.2 Einzelhäuser,Doppelhäuser,Hausgruppen mit 4 WE sind mit Steildach /Walm-,Sattel-und Krüppelwalmdach) zu versehen.

Ausführung . Als Vollgeschoß 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 Gauben

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von max.70 % der Gebäudelänge zulässig.

2.2. Die Flächen der Gauben und der Dachausschnitte dürfen nicht mehr als 30 % der einzelnen Dachflächen ausmachen.

3.0 Drempelhöhe

3.1 Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 0,75 m.

4.0 Einfriedungen

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max.0,80 m zulässig.Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.Unzulässig sind Mauern,Beton-und Metallzäune.

5.0 Müllconnenplätze

5.1 Müllconnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, oder mit Hecken zu bepflanzen bis max. 1,25 m Höhe zu versehen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllconnenplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

III. Wasserrechtliche Festsetzungen gem.LWaG - Mecklenburg Vorpommern

1.0 Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen.Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

2.0 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht als Brauchwasser genutzt werden,ausgenommen hiervon sind gemäß § 5 Abs.1 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Steinhagen die ausgewiesenen Reihenhäuser und Hausgruppen.Für die Reihenhäuser und Hausgruppen wird für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von den Dachflächen der Benutzungszwang festgesetzt.

IV. Festsetzung Schallimissionsschutz

1.0 Die Reihenhäuser und Hausgruppen sind zweigeschossig auszuführen und parallel zur Straße anzuordnen, wobei die Bebauung möglichst geschlossen zu errichten ist.

2.0 Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-/Schlafräume)sind zur straßenabgewandten Seite anzuordnen.

3.0 Ausnutzung der Eigenabschirmung durch optimale Grundrißgestaltung.

4.2 Herabsetzung der Reflexionen an den Gebäuden durch z.B. gegliederte Fassaden oder schallabsorbierenden Außenputz.

5.0 Schallschutz

Es könnte eine Überschreitung der Schallschutzwerte nachts um 5 dB (A) kommen . Ist informatorisch in die Satzung übernommen.

V. Verkehrsrechtliche Fortsetzungen

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

VERFAHRENSVERMERKE:

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

Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.1.98 den Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen,den 20.9.98 (Siegel)
Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes,bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den Text Teil (B),sowie der Begründung,ist in der Zeit vom 19.3.98 bis zum 20.4.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. während der Dienststunden
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis,daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, vom 23.3.98 in der Ostsee Zeitung öffentlich bekanntgemacht worden. durch Aushang

Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

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

Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

Am 20.10.98

der katastermäßige Bestand,sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Straßenbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt eine Genauigkeit der Auftragung nur auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte im Maßstab 1:1000 erfassungsgrenzte.

Stralsund,den 22.07.98
Leiter des Katasteramtes
SB

Der Vorhaben-und Erschließungsplan,bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den Text Teil (B),wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt,die Hinweise sind beachtet.Das wurde mit dem Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt.

Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

Die Vorhaben-und Erschließungssatzung,bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und Text Teil (B),wird hiermit ausgefertigt.
Sh. Anmerkung
Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird an der Stelle, bei der der Plan aufliegt während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. Die am 20.10.98 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen wurde.Die Satzung ist am 20.10.98 in Kraft getreten.

Steinhagen,den (Siegel)
Bürgermeister

1.Änderung

Satzung der Gemeinde Steinhagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.10 „ Wohnpark am Borgwallsee „II