

**Gemeinde Steinhagen
Landkreis Nordvorpommern**

**Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Steinhagen
Wohngebiet „Am Schusterteich“**

Begründung

**Zur Satzung der Gemeinde Steinhagen - Landkreis Nordvorpommern - über
den Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet „Am Schusterteich“**

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt auf der Rechtsgrundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 30.04.1998 (GVO Bl. M-V S. 388)
- Für den Standort - Wohngebiet „Am Schusterteich“ wurde in der Gemeindevertretersitzung am 04.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Steinhagen beschlossen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mitten in der Ortslage Steinhagen nahe der Landesstraße 192. Es befindet sich in der Gemarkung Steinhagen,

• Flur 2

Flurstücke: 231/2, 231/3 tlws., 368/1, 369/1, 373/1, 374/3, 374/5, 374/6, 374/7, 374/8, 374/9, 374/10, 374/11, 374/14, 374/15, 374/16, 374/17, 374/18, 374/19, 374/20, 374/21, 374/22, 374/23, 374/24, 374/25, 374/26, 374/27, 374/28, 374/29, 374/30, 374/31, 374/32, 374/33, 374/34, 374/35, 374/36, 374/37, 374/38, 374/39, 374/40, 374/41, 374/42, 374/45, 374/46, 374/47, 374/48

Das Gebiet umfasst ca. 3,8 ha.

3. Planungsmaß

Die ständig steigende Zahl von Wohnungssuchenden und der Bedarf nach neuen Wohnhäusern veranlasst die Gemeindeverwaltung Steinhagen, geeignete Flächen für den Wohnungsbau freizugeben.

Für den Standort Wohngebiet „Am Schusterteich“ wurde von den Gemeindevertretern die Wandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 in einen Bebauungsplan Nr. 6 beschlossen (bei gleichem Planungsinhalt wird nur der „Plancharakter“ geändert).

4. Grundlage der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Steinhagen, genehmigt mit Erlass vom 29.04.1997, wurde bei der Erarbeitung zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird gemäß BauGB § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Grundlage war der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6).

5. Bestand und Zustand des Planungsgebietes

Das Gebiet ist im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 teilweise bebaut und wird nach Norden durch den Schusterteich und die Landesstraße 192 begrenzt. Nach Osten und Westen ist je eine Wohnbebauung vorhanden. Nach Süden hin ist offenes Ackerland.

6. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Bedarf und die Strukturentwicklung der Gemeinde Steinhagen. Die Haupteerschließungszufahrt erfolgt über die vorhandene Wohnbebauung, im Westen über die Schulstraße.

Zentral ist für die Kinder ein beruhigter Bereich zum Spielen eingeordnet. Die Straßen sind im wesentlichen einspurig und nur in der Haupteerschließungsstraße zweispurig ausgelegt. Alle Randstreifen werden als Grünflächen bzw. Gehwege gestaltet. Einzelparkplätze werden auf den Randstreifen der Zufahrtsstraße B vorgesehen. Der Schusterteich wird in die Gesamtplanung eingezogen. Ein Fußgängerbereich erschließt das Wohngebiet von der Landesstraße 192 vorbei am Schusterteich.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Hauptelemente der Außenwände sind Putzmauerwerk, Verblendmauerwerk oder Holz. Kombinationen sind zulässig. Als Ausnahme sind Wintergärten in Glas zulässig. Die Dächer sind als Ziegel- oder Betondachsteindächer in den Farbtönen rot oder anthrazit auszuführen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.

Als Nebengebäude sind Garagen, Carports und Gartenhäuser zugelassen. Diese sind hinsichtlich der Außengestaltung den Wohnhäusern anzupassen. Neben den Festsetzungen zu den Dachneigungen für Wohnhäuser sind flachgeneigte Dächer bis 20° und abweichender Dacheindeckungen für Nebengebäude zulässig.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist mit max. 0,45 m über der vorhandenen Straßenoberfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenseite) festgelegt.

8. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht zulässig.

9. Zufahrten zum Grundstück

Grundstückszufahrten sind im Bereich der Sichtdreiecke nicht gestattet.

10. Straßen

Die Straße B ist 10,00 m breit und hat eine 4,00 m breite Fahrbahn sowie einen 1,00 m breiten Gehweg und einen breiten begrünten Randstreifen (Rasen bzw. Parkplätze). Die Fahrbahnbefestigung erfolgt als Bitumenbelag.

Die Straße C ist 7,50 m / 7,00 m breit, besitzt eine 3,00 m breite befestigte Fahrbahn und auf jeder Seite begrünte Randstreifen (Rasen). Die Straße D ist 6,00 m breit mit einer Befestigung von 3,00 m und Randstreifen auf jeder Fahrbahnseite.

Generell erhalten die Erschließungsstraßen die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich.

Eine Straßenbeleuchtung ist vorgesehen.

11. Freifläche

Eine Spielfläche für Kleinkinder ist vorgesehen, die entsprechend den Erfordernissen und in Abstimmung mit der Gemeinde gestaltet wird.

Es ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 erarbeitet worden, der auch für den B-Plan Nr. 6 seine Gültigkeit besitzt.

12. Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet wurde ein Bebauungsplan erarbeitet, der die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einbezieht.

Alle Versorgungsträger, wie

- HGW HanseGas
- REWA - Wasser / Abwasser
- e.dis Energie Nord AG - Elektro
- Telekom

sind in die Planung einbezogen und haben die Versorgungsbereitschaft erklärt bzw. für vorhandene Gebäude im Wohngebiet bereits hergestellt.

13. Kosten und Erschließung

Die Kosten werden vom Bauträger und von den Versorgungsträgern übernommen und zum Teil auf die Grundstückspreise umgelegt. Geschätzt wird ein Aufwand von ca. 2.760.000,00 DM.

14. Bodendenkmale, Bodenfunde und Altlasten

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. 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 gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,4 und der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Die GRZ 0,4 sowie der Einsatz durchlässiger Materialien der Verkehrsbefestigungen bewahrt die Überlebensfähigkeit der Mikroorganismen im Boden, als Grundlage des Lebens von Flora und Fauna. Das Baugebiet ist naturnah, vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Sommerblumen und Stauden zu bepflanzen. Die Vorgärten sind zur geschlossenen Gestaltung des Straßenraumes durchgehend mit Rasen anzusäen. Mit dem Einsatz von einheimischer Vegetation wird die Erhaltung unserer natürlichen Umwelt, als Lebensgrundlage des Menschen gefördert.

Einzelbaumpflanzungen sind in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des B - Planes wurden die Bepflanzungen sowie die Kompensationsmaßnahmen aufgenommen.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

16. Gutachten

Es wird dem B-Plan Nr. 6 eine Baugrundstellungnahme beigelegt.



Steinhagen, den 15. September 1998
geändert am: 08. Mai 2001
geändert am: 16. Juli 2001
geändert am: 05. November 2001