

SATZUNG DER GEMEINDE STEINHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18.1 „ORTSKERN NEGAST“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- | | | |
|-------------|-------------|-----------------|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|-------------|-----------------|
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
- ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - LPB II, LPB III Lärmpegelbereich II bis V nach DIN 4109
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- vorhandene Höhe nach HN
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flur- bzw. Gemarkungsgrenze
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - vorhandener Baum
 - Bemaßung
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4

TEIL B TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- 1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Arten der Nutzung
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein zulässig**.
- 1.2 **Ausnahmsweise** können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Die Arten der Nutzung
- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 3.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109* eingehalten werden.
- Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{W,ext} [dB] | | |
|------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|--------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthalts- und Wohnräume | Büro Räume und Ähnliches |
| I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 - 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 50 | 45 | 40 |
- 3.2 Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone, Terrassen und Loggien sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- 3.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- 3.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.1 und 3.2 abgewichen werden.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 4 m zweireihige Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V
- 5.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 5.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einblicke abzuschirmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.3 Soweit Einfrieden erforderlich sind, dürfen sie an den zu öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 bis 5.4 dieser Satzung zuwiderhandelt, d.h.
- für die Dacheindeckungen Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen verwendet,
 - die Plätze für bewegliche Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt und gegen Einblicke schützt,
 - Einfrieden an öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gehweg errichtet.
- Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.10.2014 bis zum 22.10.2014 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes M-V beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich anhand eines Vorentwurfs in der Zeit vom 22.09.2016 bis zum 02.09.2016 im Bauamt des Amtes Niepars über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Meinung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.07.2016 bis zum 12.08.2016 hingewiesen.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2016 bis zum 14.11.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.09.2016 bis zum 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04.10.2016 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 22.03.2017 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Steinhagen, 22.03.2017
Dipl.-Ing. Dirk Schönemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 13.03.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.03.2017 gebilligt.
- Steinhagen, 27.03.2017
Dietmar Eiffer
Bürgermeister
10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.
- Steinhagen, 29.03.2017
Dietmar Eiffer
Bürgermeister
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“, für den Bereich nordöstlich der Kreuzung der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg in Negast, begrenzt durch die Bundesstraße 194 im Westen, durch das Grundstück der Psychotherapie am Postweg (Flurstück 108/20) im Norden, durch vorhandene Wohnbebauung im Gebiet „Wendorfer Weg“ im Osten und den Birkenweg im Süden, umfassend die Flurstücke 74/1, 108/36 und 69/18 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Negast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.03.2017 bis zum 22.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.06.2017 in Kraft getreten.
- Steinhagen, 18.04.2017
Dietmar Eiffer
Bürgermeister

Verfasser Bauleitplanung: TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treibborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

FAX: (0381) 7703 450
TEL: (0381) 7703 434
E-MAIL: uruckwart@tuv-nord.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: PflaU GmbH
Planung für alternative Umwelt GmbH
Dr. André Bönse
Vesenbergstr. 3
18337 Marlow, OT Greenhorst

Planung für alternative Umwelt GmbH
TEL: (038224) 44 021
FAX: (038224) 44 018
E-MAIL: INFO@PFLAU-LANDSCHAFTSPLANUNG.DE



Gemeinde Steinhagen
Landkreis Vorpommern-Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“

für den Bereich nordöstlich der Kreuzung der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg in Negast, begrenzt durch die Bundesstraße 194 im Westen, durch das Grundstück der Psychotherapie am Postweg (Flurstück 108/20) im Norden, durch vorhandene Wohnbebauung im Gebiet „Wendorfer Weg“ im Osten und den Birkenweg im Süden, umfassend die Flurstücke 74/1, 108/36 und 69/18 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Negast

Steinhagen, Februar 2017
Dietmar Eiffer
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.03.2017 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“ für den Bereich nordöstlich der Kreuzung der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg in Negast, begrenzt durch die Bundesstraße 194 im Westen, durch das Grundstück der Psychotherapie am Postweg (Flurstück 108/20) im Norden, durch vorhandene Wohnbebauung im Gebiet „Wendorfer Weg“ im Osten und den Birkenweg im Süden, umfassend die Flurstücke 74/1, 108/36 und 69/18 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Negast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Hinweise**
1. **Trinkwasserschutzzone:**
Alle Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Lüssow und sind vor Verunreinigungen zu schützen. Die sich aus der weitergeltenden Schutzzoneordnung für die Trinkwasserschutzgebiete ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.
2. **Immissionsschutz**
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 Bezug genommen wird, ist im Bauamt des Amtes Niepars, Gartenstraße 69b, 18442 Niepars, einsehbar.
3. **Plangrundlage**
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Dirk Schönemann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hainholzstraße 6a in 18435 Stralsund, im Lagernetz GK 42/83 3°, Höhenbezug HN 76, mit Stand vom 29.01.2015. Dieser Plan wurde ergänzt um Angaben aus dem ALKIS mit Stand von Juni 2016.