

Bebauungsplan Nr. 24 - Wohnen am Schusterteich_2.BA - der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Planzeichnung (Teil A)

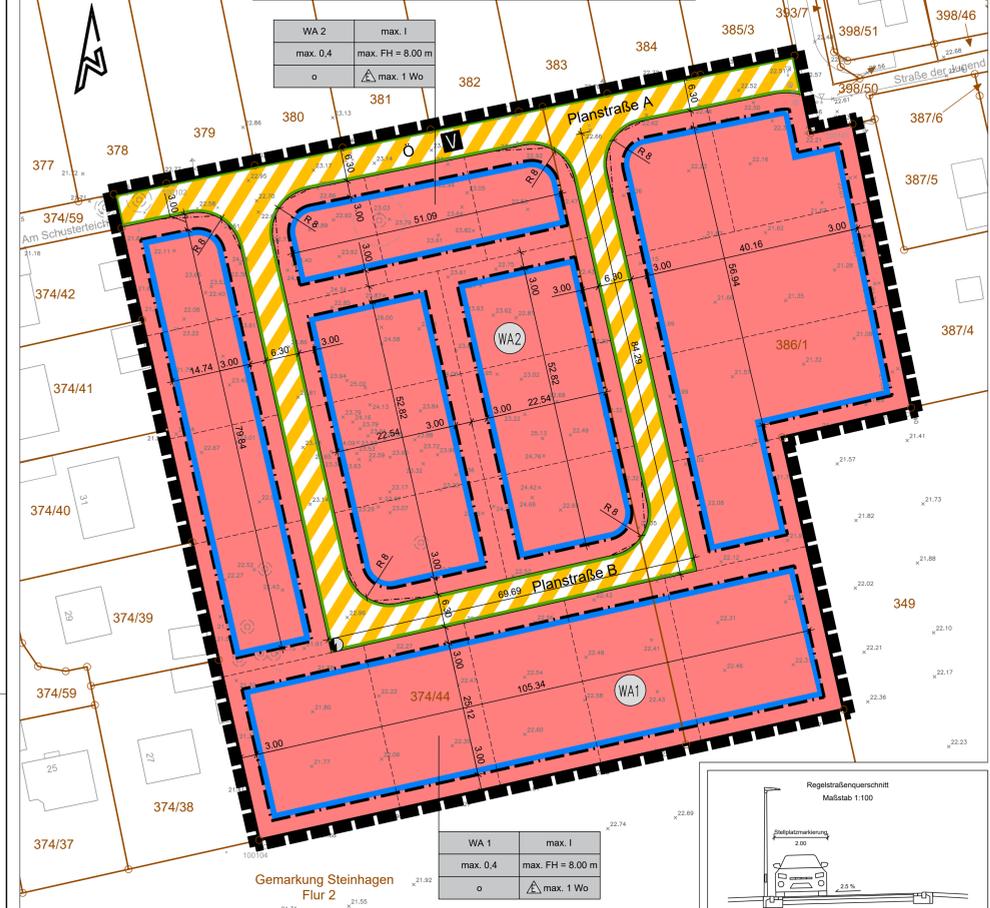


Table with columns for zone (WA 2) and maximum values for height and floor area ratio.

Table with columns for building type (o) and maximum values for height and floor area ratio.

Table with columns for zone (WA 1) and maximum values for height and floor area ratio.

Table with columns for building type (o) and maximum values for height and floor area ratio.

Table with columns for zone (WA 1) and maximum values for height and floor area ratio.

Table with columns for building type (o) and maximum values for height and floor area ratio.

Plangrundlage: ALKIS-Datenatz (Stand: Januar 2022) Lagebezug und Projektion: ETRS89 UTM 33 Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NNH)

Plangebiet: Gemeinde: Steinhagen (Vorpommern) Ortsteil: Steinhagen Gemarkung Steinhagen, Flur 2, Flurstücke 37444 und 386/1

Planzeichenerklärung ohne Normcharakter I. Bestandsunterlagen



Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung und BauNVO sowie Erklärung der Planzeichen ohne Normcharakter II. Festsetzungen

- 1. Art der Baubauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen, Einzelhäuser, Maximal eine Wohnung je Wohngebäude
4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung
6. Ersatzmaßnahmen E 1 Ökoko
7. Sonstige Planzeichen
8. Planzeichen ohne Normcharakter

Text (Teil B)
I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen
1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind folgende, gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO zulässige Nutzungen zulässig:
1.2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist folgende, gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO zulässig:
1.3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist folgende, gemäß § 13 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO zulässige Nutzung zulässig:
1.4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind folgende, gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO zulässige Nutzungen gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO unzulässig:
1.5. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind folgende, gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO unzulässig:
1.6. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist folgende gemäß § 13a BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO zulässige Nutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO unzulässig:
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Absatz 1 und § 20 Absatz 1 BauNVO)
2.1. Vollgeschosse
2.2. Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Bauweise
3.2. Überbaubare Grundstücksfläche
4. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze einen Mindestabstand von 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
4.2. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich - sind ein Fahrbahnrand eine geeignete Anzahl an öffentlichen Stellplatzanlagen herzustellen.

6.3. Vermeidungsmaßnahmen
V.1. Das Brombeergebüsch ist im Winterhalbjahr, innerhalb der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (0,10 - 0,11) abzumähen.
V.2. Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsfarmen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehäuzen, Absiechen des Oberbodens) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar erfolgen.
V.3. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 ist ein angepasstes insekten- und tieredemauffindungsfähiges Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen.
6.4. Maßnahmen zur dauerhafteren Sicherung der ökologischen Funktion
CEP 1: Als Ausgleich für den Entfall von Brutplätzen des Feldsperlings sind vor der Baufeldfreimachung im Umfeld des Plangebietes drei Nistkasten aufzuhängen.
6.5. Minderungsmaßnahmen
M.1. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
M.2. Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
M.3. Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.
6.6. Pflanzliste
Für die Pflanzliste sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Baumarten Gestaltungspflanzungen (Auswahl: optional)
6.7. Baurichtungsrechtliche Festsetzungen (§§ 86 LBAu M-V)
II. Außenwände
Die Außenwände der Wohngebäude und Nebengebäude sind mit Putzoberflächen, Verblender oder Holz herzustellen.
6.8. Entwurf Dachgestaltung
Für die Dachgestaltung sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
6.9. Verkehrsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.10. Schutzmaßnahmen § 1 Ökoko
6.11. Ersatzmaßnahmen E 1 Ökoko
6.12. Planzeichen ohne Normcharakter

III. Nachrichtliche Übernahme
Maßnahmen zur Sicherung von Bodendankmalen
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
III. Hinweise
IV. Baufeldbodenschutz
1.1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdächtige Flächen...
1.2. Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstrat auf oder ist es notwendig Fremdböden ein- oder einzubringen...
1.3. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbereinigungsamt...
1.4. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Baubfälle ist unzulässig.
1.5. Alle Abfallbehälter -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 ABS am Tag der Abholung...
1.6. Das anfallende Niederschlagswasser ist in das bestehende Leitungssystem der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft...
1.7. Grenznaher Raum
1.8. Aufnahmen Wasserversorgung
1.9. Aufnahmen Naturschutz
2.1. Für die Baufeldräumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind mögliche Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde...
2.2. Möglichkeiten sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionale Ersatzhabitate zu schaffen...

VERFAHRENSVERMERKE
1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom 25.11.2021.
2. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB sowie § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de am 13.05.2022 erfolgt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.2022 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterklärung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, aufgefordert worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr
7. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat am 02.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 02.02.2023 bis zum 02.03.2023 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr
10. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat die fragegemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 02.03.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der bürgerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nach § 10 der Katasterverordnung Steinhagen (Vorpommern) als Satzung beschließen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom 02.03.2023 gebilligt.
12. Der Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnen am Schusterteich_2.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde am 02.03.2023 von der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom 02.03.2023 gebilligt.

Entwurf
Bebauungsplan Nr. 24 - Wohnen am Schusterteich_2.BA - der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
1:500
Plangrundlage: ALKIS-Datenatz (Stand: Januar 2021), Lagebezug und Projektion: ETRS89 UTM 33 Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NNH)
Planverfasser: IFO Freiraum und Umwelt GmbH INGENIEURPLANUNG & ORGANISATION Steinhagen 7 - 17489 Grelifswald i. A. PO: Internet@ifo-umwelt.de
Beauftragung: VFP - Erschließung und Hochbau GmbH & Co. KG Marienstraße 30 17589 Grelifswald
Stand: Januar 2023