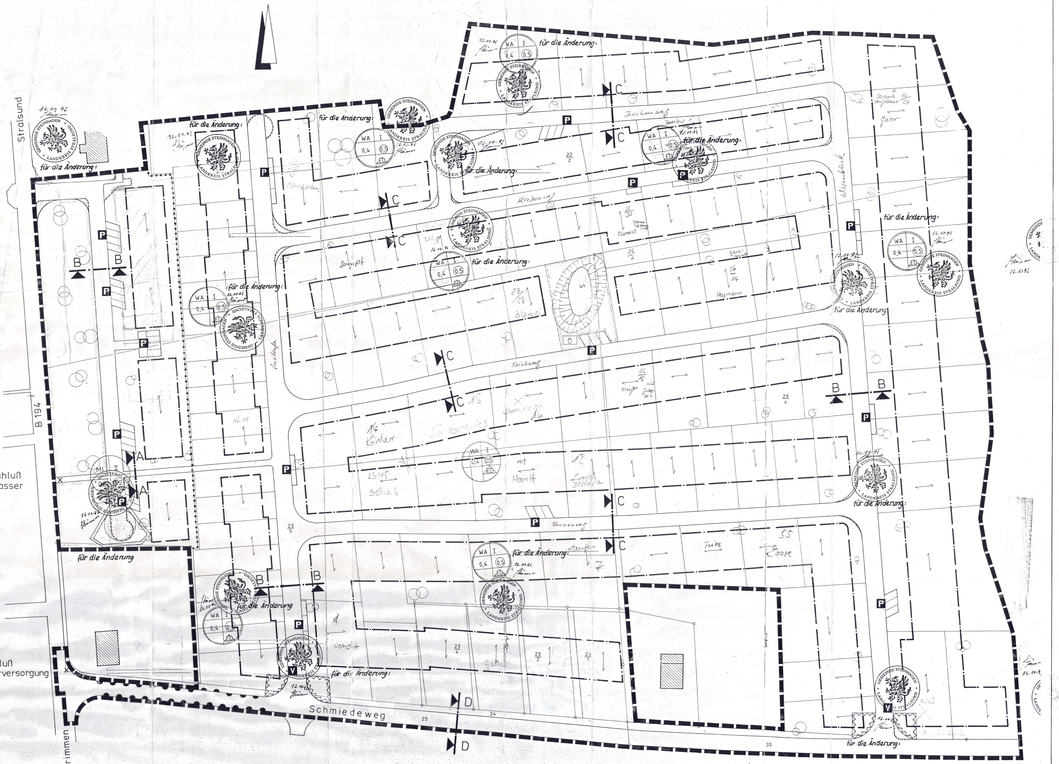
M 1:500

TEIL A

PLANZEICHNUNG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE STEINHAGEN NEGAST „NÖRDLICHER SCHMIEDEWEG"



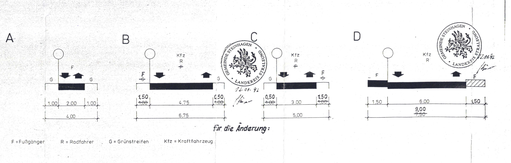
Gemeinde:	Steinhagen
Gemarkung:	Negast
Flur:	1
Flurstücke:	23/1 23/2 23/3 23/4- Teile aus 23/5 Teile aus 26/4 Teile aus 22/2 Teile aus 33 24, 25

Nutzungsart:

Allgemeines Wohngebiet — WA — I — Vollgeschosse
Grundflächenzahl — 0,4 — (0,6) — Geschoßflächenzahl
— (0,8) — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mischgebiet — MI — II — Vollgeschosse
Büro- und Geschäftsbereich — 0,6 — (1,2) — Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl

STRASSENPROFILE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

02.12.91
Steinhagen, (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 09.04.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

01.04.92
Steinhagen, (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 30.10.92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

30.10.92
Steinhagen, (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.10.92 bis zum 23.11.92 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 23.10.92 in der Tageszeitung Ostsee (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom 16.10.92 bis zum 16.11.92 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

12.10.92
Steinhagen, (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.12.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11.01.93
Steinhagen, (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

s.h. Anlage Teil B

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.92 gebilligt.

11.01.93
Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers vom 09.09.92 Az: II 640a - mit 502-400-04.02.27(4) Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Steinhagen, 21.12.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.11.1992 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers vom ..... Az: ..... bestätigt.

Steinhagen, 12.12.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, 12.12.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.10.1992 i.d.Amtsblatt und durch aktuelle Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... -ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 worden. Die Satzung ist am 06.10.1992 in Kraft getreten.

Steinhagen, 21.12.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 für das Gebiet Negast, „Nördlicher Schmiedeweg":

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 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 örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: " sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50, S. 929)) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.1992 , und mit Erlaß des Innenministers des Landes MVP folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Negast, Nördlicher Schmiedeweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Begründungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990
PlanzV0 90 vom 18.12.90 BauGBl. I, 1991, S. 58)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 Bau GB) — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

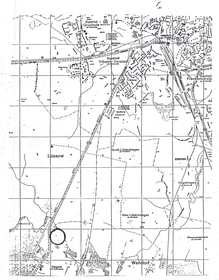
Wasserfläche

Hauptfirstrichtung

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

öffentliche Grünflächen — Spielplatz

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 Bau GB)



TEIL B

(Korrigiert nach Genehmigungsbescheid vom 09.09. 1992 des Wirtschaftsministeriums des Landes Mecklenburg - Vorpommern).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig:

~~- Wohngebäude~~
~~- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänken und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe~~
~~- Anlagen für sonstige kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

~~Ausnahmsweise können zugelassen werden:~~

a) ~~Das Wohnen in Zusammenhang stehende Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), z.B. Garagen, Hundezwinger und ähnliches~~

In dem festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind Ausnahmen zulässig.

~~- Wohngebäude~~
~~- Geschäfts- und Bürogebäude~~
~~- Einzelhandelsbetriebe, Läden- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~
~~- sonstige nichtstörende Betriebe~~
~~- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

~~nicht zugelassen werden~~ (§ Abs. 5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, genfall

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

~~Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl max. 0,4 , die Geschoßflächenzahl 0,8.~~

~~Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.~~

~~Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6, die Geschoßflächenzahl 1,2~~

~~Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im Mischgebiet II.~~

~~Bei der Ermittlung der Geschoßfläche und der Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb Vollgeschossen sowie von zu ihnen gehörenden Treppenräumen sind Mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO).~~

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe max. 3,50m über Geländeoberkante betragen.
Die Firsthöhe darf max. 9,00m über Geländeoberkante betragen

Im Mischgebiet darf die Firsthöhe 12,00m über Geländeoberkante betragen.

Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,50m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.3 ~~Bauweise und Baugrenzen~~ (§ 22 und 23 BauNVO)

~~E = nur offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern~~

~~Die Mindestgrundstücksgröße beträgt ca. 900 qm im Durchschnitt, beträgt die Grundstücksgröße 450 qm.~~

~~Die Flächen der~~ Baulichen Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. ~~Für untergeordnete Anlagen können Ausnahmen gestattet werden.~~

gemäß § 14 Bau NVO, in den Abstandsflächen eines Gebäudes gemäß § 6 Abs. 19 - 12 Bau O

1.4 Verkehrsflächen

~~Im Geben sind die Planstraßen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte m Wohngebiet und die Planstraße C als Sackstraße ausgebildet.~~

~~Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m bzw. 3,00m.~~

~~Es werden Parkbuchten angelegt.~~

~~Ein Fußgängerbereich wird nicht vorgesehen.~~

~~Der Fußweg hat eine Breite von 3,00m.~~

~~Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.~~

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen

2.1 Dächer

Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit ~~geneigten~~ geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 28° - 49°. Ausnahmsweise können Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden.
Für eine Hartendeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen, wenn das städtebauliche Gesamtkonzeption nicht unterbrochen wird, variiert werden.

Dachaufbauten (Gauben) müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster mit einer Größe über 1m² sind zur Straßenseite nicht zulässig.

2.2 Außenwände

Für die Sichtflächen der Außenwände sind zulässig:

1. Sichtmauerwerk mit roten / rotbunten Ziegeln
2. Sichtmauerwerk mit hellen Ziegeln und Kalksandstein
3. hellgestrichene Putzflächen
4. Holzverkleidung

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 darf 0,50m nicht überschreiten

2.3 Sonstige Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude

Hochbauliche Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude zu errichten.

Glasflächen der Fenster sind nur als stehende Formate zulässig.

2.4 Einfriedungen

Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Mauern, Metall oder Betonzäune ist unzulässig. ~~Als Zaunhöhe sind a maximal vorgesehene Gesamthöhe gestattet.~~ Es sind nur Hecken zulässig.

Oberirdische Öl- und Gasbehälter sowie Müllbehälter sind durch geeignete Umzäunung oder Begrünung so zu umkleiden, daß sie der Sicht von der Straße aus entzogen sind.

Grundstücksauffahrten und Stellplätze sind so auszuführen, daß keine vollflächige Versiegelung der Oberfläche entsteht. Ausnahmen sind bei Auffahrt- und Stellplatzflächen bis zu einer Gesamtfläche von 50qm gestattet. Auch bei Grundstücken, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen, können Ausnahmen gestattet werden

2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Die Straßen erhalten an den Stellplätzen einheimische Straßenbäume mit kleinkronigen kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind: z.B. Steinlinde (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.
Der gestalterische Sofortteffekt ist unmittelbar mit Vegetationsbeginn nach der Bepflanzung gegeben.

In den Vorgärten sind für das Anpflanzen von Sträuchern und Solitärbäumen einheimische Arten zu verwenden.

~~3. Sonstige Festsetzungen~~

~~3.1 Die Müllentsorgung erfolgt nach der kreislichen Satzung durch den zuständigen Entsorgungsträger.~~
~~Die Müllbehälter sind auf dem Grundstück aufzustellen.~~

~~3.2 Die baupolizeilichen Richtlinien und die Anordnung der Verkehrsstraßen in einem Abstand von 15m und der Geschossbau beträgt die ermittelten Richtwert von 26m pro Tag ist zu beachten.~~

~~Die unzulässige Zu- und Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist zu gewährleisten. Die Mindestfahrbahnbreite muß 3m betragen und der Kurvenhalbmesser muß mit mindestens 10,5 m bemessen werden.~~

3. ~~4.~~ Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil der Satzung.

4. *Für die westliche Hinterbebauung sind für die Nachtzeit passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.*

Anlage

Für Unterlagen, deren Maßstab von dem der Flurkarte abweichen

" Der katastermäßige Bestand am 15.6.1992 , wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum
Stralsund, 14.06.1992

Stempel des KVG-Amtes

Im Auftrag
Unterschrift "

Ergänzung zur Planzeichenerklärung

– Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 NR. 1 Bau GB; § 4 und 6 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

MI Mischgebiet § 6 Bau NVO

– Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 NR. 1 Bau GB; § 16 Bau NVO)

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geshoßflächenzahl

– Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Haupt - Firstrichtung

Streichungen Ergänzungen u. Änderungen gelten mit dem Satzungsbeschluß der Gemeinde Steinhagen vom 12.11.1992.

Planverfasser: Nordplan Bau GmbH Lomonosowstraße 25c 0-2300 Stralsund

NEGAST

Kreis Stralsund - Land
Land Mecklenburg - Vorpommern

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Nördlicher Schmiedeweg

Negast

Steinhagen, 21.12.94 Bürgermeister