



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. 2 253), 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 (GBI I Nr. 50 S. 929 ") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 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 dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B

(Korrigiert nach dem 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:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

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

(§ 1 Abs 5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, generell

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

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe max. 3,50 m über Geländeoberkante betragen.

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über Geländeoberkante betragen.

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

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

1.3 (§§ 22 und 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind gemäß § 14 Bau NVO in den Abstandsflächen eines Gebäudes, gemäß § 6 Abs. 10-12 BauO innerhalb der Baugrenze zu errichten.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen

2.1. Dächer

Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 28°- 49°.

Ausnahmsweise können Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden.

Für eine Hartheindeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

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

Dachaufbauten (Gauben) müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster mit einer Größe von über 1 m² 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. hellgestaltete 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 0,50 m 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.

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.

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

Grundstücksaufahrten und Stellplätze sind so aufzuführen, daß keine vollflächige Versiegelung der Oberfläche entsteht. Ausnahmen sind bei Auffahrt- und Stellplatzflächen bis zu einer Gesamtfläche von 60 qm gestattet. Auch bei Grundstücken, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen, können Ausnahmen gestattet werden.

Die Straßen erhalten an den Stellplätzen einheimische Straßenbäume mit kleinkronigen, kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind u.a. Steinlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Edulis*), Maulbeerbaum (*Morus alba*), Kugelhorn (*Acer platanoides* "Globosum") und Kugelakazie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera") mit einem Stammumfang von 18-20 cm und Drahtballierung.

Der gestalterische Soforteffekt ist unmittelbar mit Vegetationsbeginn nach der Bepflanzung gegeben.

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

3. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil der Satzung.

4. Für die westliche Wohnbebauung sind für die Nachtzeit passive Lärmrhythmschutzmaßnahmen vorzusehen.