

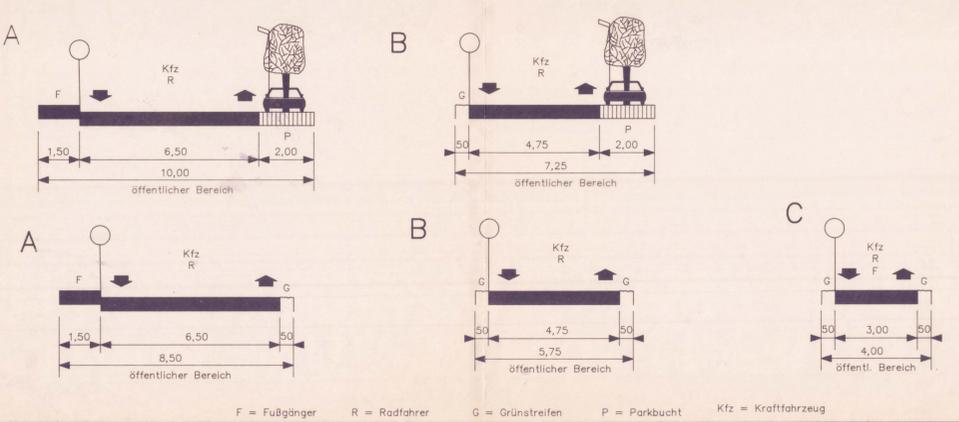
TEIL A PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000

Gemeinde:	Steinhagen
Gemarkung:	Seemühl
Flurstücke:	318, 320 315/12, 316/6 316/8, 316/9

Gemeinde:	Steinhagen
Gemarkung:	Negast
Flurstücke:	70, 71, 72/2 74, 78, 79, 80 104/3, 108/7

Baufeld	WA	Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,4	
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	
Vollgeschosse	I o	offene Bauweise
Traufhöhe	TH 3,50m	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Firsthöhe	FH 9,00m	über Gehweg



VERFAHRUNGSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauZV LV.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.05.92 über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.05.92 in der Öffentlichkeit ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.05.92 in der Öffentlichkeit (Zeitung oder öffentliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.05.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 08.05.92 ist mit den geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzpunkte der angegebenen Flurstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurstücke im Maßstab 1:1000, bzw. 1:5000 vorliegen. Reparaturskizzen können nicht abgeleitet werden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.05.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.05.92 gebilligt.
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers vom 12.09.92 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Bestandsprüfenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.09.92 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers vom 14.08.92 bestätigt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 08.05.92 in der Öffentlichkeit (Zeitung oder öffentliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ... bis zum ... - ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauZVO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauZVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.05.92 in Kraft getreten.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 u. 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ 0,4** Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,50m Traufhöhe über Gehweg als Höchstmaß
FH 9,00m Firsthöhe über Gehweg als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 für das Gebiet Negast, Wendorfer Weg.

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I 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 § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929)) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Erlaß des Innenministers folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Negast, Wendorfer Weg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Allgemeines Wohngebiet
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen gemäß § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO unzulässig.
 - Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2-4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Die Baugrenze zur Straße liegt 5 m hinter der Grundstücksgrenze, die hintere Baugrenze 10 m vor der Grundstücksgrenze. Ausnahmen bestehen bei Eckgrundstücken und solchen Grundstücken, deren Zuschnitt, Lage oder Erschließung abweichende Baugrenzen erforderlich machen.
Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO in den Abstandsflächen eines Gebäudes gemäß Abs.10-12 der Bauordnung (BauO) sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25)
Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.
Die Straßen erhalten in regelmäßigen Abständen einheimische Straßenbäume mit kleineren kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind Steineiche (Quercus robur), Eberesche (Edule), Maulbeerbaum (Morus alba), Kugelhorn (Acer platanoides "Globosum") und Kugelakazie (Robinia pseudoacacia "Umbraulifera") mit einem Stammumfang von 18-20 cm und Drahtbällchen.
An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern und Solitärbäumen sind einheimische Arten zu verwenden. Vorgesehen sind Bartweide, Balastrau, Birkenstrauch, Erbsenstrauch, Ginstertopfen, Faulbaum, Hirtentropf, Wildrose, Hasel, Heckenrose, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Flechtstrauch, Spätdorn, Schlehe, Schneeball, Schneebere, Schneehamamel, Wacholder, Sommerflieder, Zierquitten, Zwergnispel sowie Weidenarten.
 - Sichtdreiecke
Im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
a) Im Norden des Wohngebietes zum Flurstück 63/6
Die Versorgungsträger haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zu belasten. Eigentümer und Berechtigte des Flurstückes 63/6 und der angrenzenden Grundstücke haben das Recht, die festgesetzte Fläche zu belegen.
b) Im Süden des Wohngebietes zum Flurstück 104/3
Der Eigentümer und Berechtigte des Flurstückes 104/3 und der angrenzenden Grundstücke und Naturschutzgebiete haben das Recht, die festgesetzten Flächen zu belegen und zu befahren. Der Eigentümer des Flurstückes 104/3 hat das Recht, die festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.
- II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN**
- Dächer
Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 25°-35°. Ausnahmsweise können Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn die Bauarbeiten des Grundstückes aufgrund von Sicherheitsbestimmungen andererseits nicht gegeben wäre. Für eine Hartendeckung sind Ziegel, Betonrohre und Faserverstärkungen zulässig.
Dachbegrünung ist zulässig.
Die in der Planzeichnung festgelegte Haupttrauftrichtung kann in Ausnahmefällen, wenn die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht unterbrochen wird, variiert werden.
Die festgesetzte Haupttrauftrichtung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden für Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO.
Dachhautbauten (Gauben) müssen sich in der Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster mit einer Größe über 1 qm sind zur Straßenseite nicht zulässig.
 - Außenwände
Für die Sichtflächen der Außenwände sind zulässig:
1. Sichtmauerwerk mit roten/rotbraunen Ziegeln
2. Sichtmauerwerk mit hellen Ziegeln und Kalksandstein
3. halbgestaltete Putzflächen
4. Holzverkleidungen
sowie Kombinationen aus zwei der zu verwendenden Materialien.
Für Doppelhäuser sind einhellige Materialien zu verwenden.
Nicht zulässig sind hochglänzende Materialien, emailierte Fassadenelemente, Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).
Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,50 über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen.
 - Sonstige Gestaltungsansprüche der Gebäude
Hochbühnen Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude zu errichten.
Flächen für Außenwerbung sind in ihrer Abmessung und Farbgestaltung zurückhaltend und in angemessener Proportion zum Gebäude zu gestalten.
Fenster sind nur als stehende Formate zulässig.
Fensterproppen in den Scheibenzwischenräumen sind unzulässig.
 - Einfriedungen, Außenanlagen
Als Grundstücksanfrierungen zur Straße sind nur Laubbäume und Holzzäune sowie Mischhecken aus den genannten Einfriedungstypen zulässig. In Hecken angeordnete Drahtzäune sind gestattet.
Im Vorgarten eines Gebäudes ist mindestens 1 Laubbäumchen zu pflanzen.
Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind durch geeignete Umzäunung oder Begrünung so zu umkleiden, daß sie der Sicht von der Straße aus entzogen sind.
 - Grundstücksauffahrten und Stellplätze
Grundstücksauffahrten und Stellplätze sind so auszuführen, daß keine vollflächige Verfestigung der Oberfläche entsteht. Ausnahmen sind bei Auffahrten- und Stellplatzflächen bis zu einer Gesamtfläche von 60 qm gestattet. Auch bei Grundstücken, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen, können Ausnahmen gestattet werden.

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

- Straßenverkehrsfläche
- ▭ Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- ▭ Verkehrsberuhigter Bereich
- ▭ Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- oberirdische Hochspannungsleitung
- Hauptwasserleitung
- ▨ Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen

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

- Spielplatz
- ▭ öffentliche Grünflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs.2 Nr.10 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

- ▨ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ▨ Anzupflanzende Sträucher
- ▨ Anzupflanzender Baum
- ▨ Zu erhaltende Sträucher
- ▨ Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- ▨ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- ▨ Wasserfläche
- ▨ Feuerlöschbehälter
- ▨ Feuerlöschbrunnen
- ▨ Haupttirstrichtung



NEGAST

Kreis Stralsund-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.4

Wohnbebauung
Negast
Wendorfer Weg

Negast, Bürgermeister