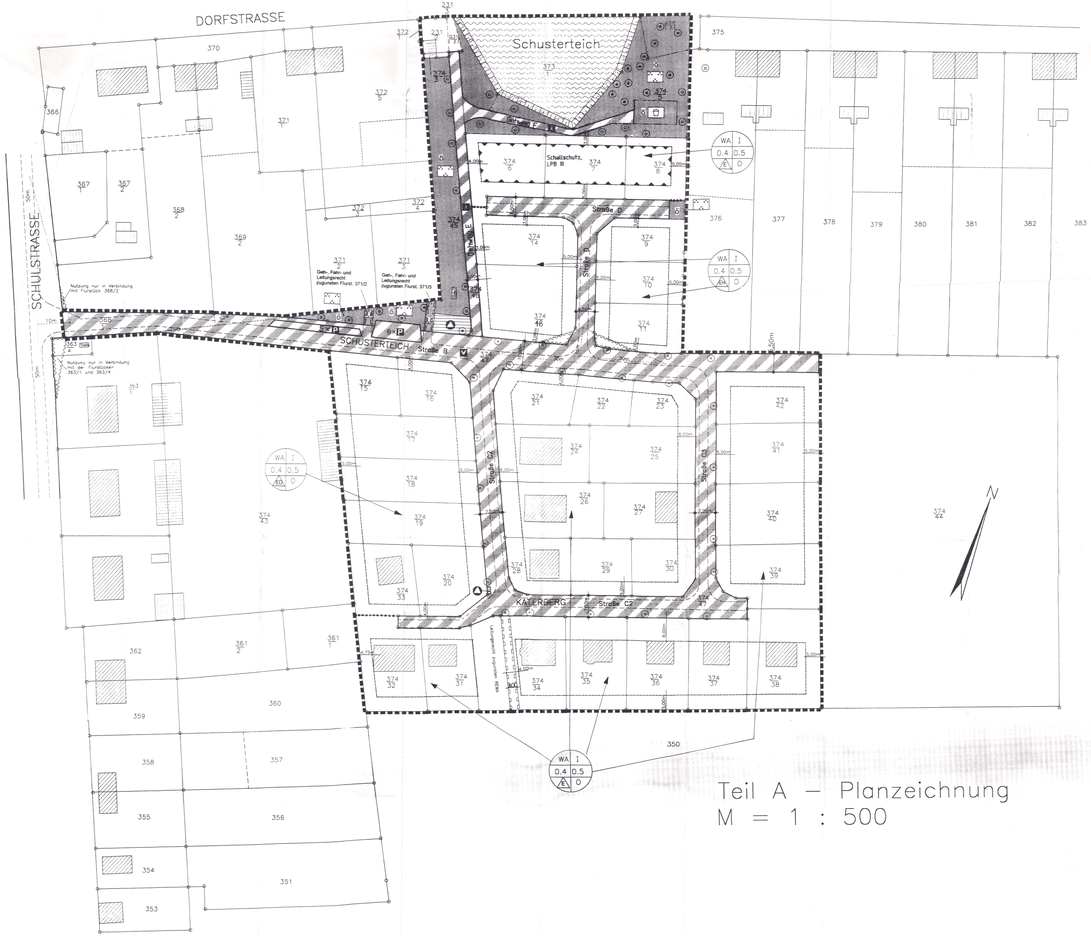
SATZUNG DER GEMEINDE STEINHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 Wohngebiet „Am Schusterteich"



Hinweis zu Bodendenkmalen

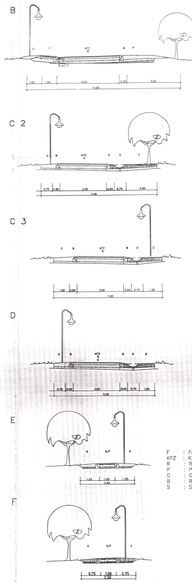
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.Januar 1998, Seite 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Hinweise zur Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der TWSZ II der Wasserfassung Steinhagen.
Die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete Z Teil vom 26.11.1993 - ZZ 310 - 5200, 01, 2211 Schutzgebiete für Grundwasser - ist zu beachten.

Straßenprofile



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16,17,19 BauNVO, § 9 i.Nr.1 BauGB
0,5	Geschossflächenzahl	§ 16,17,20 I BauNVO, § 9 i.Nr.2 BauGB
I	Anzahl der Vollgeschosse	§§ 16,18,20 I BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 II BauNVO, § 9 i.Nr.2 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 i.Nr.2 BauGB
ED	nur Einzel- und Häusergruppen zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 i.Nr.2 BauGB
HD	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 i.Nr.2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 i.Nr.2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 I Nr.4,11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
F	Fußgängerbereich	
	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.15 BauGB
o	Öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Wasserflächen	§ 9 I Nr.16, VI BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr.25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 I Nr.25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 I Nr.21 und VI BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 VII BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes	§ 9 I Nr.24, IV BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 I Nr.10, VI BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 VI, § 16 V BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.12,14 u. VI BauGB
	Abriß	

2. ohne Normencharakter:

25/26	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksgrenze, alt
	Fahrbahnkante
	Böschungen
	Sichtdreieck
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Nebengebäude

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ : 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ : 0,5

2.3 Zahl der Vollgeschosse : I

2.4 Höhe der Gebäude :
- Firsthöhe : 10,00 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- OK Fertigfußboden : 0,45 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

2.5 Bauweise : offen — § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer : gilt für Wohngebäude
nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, 35 - 48° Dachneigung,
Dachziegel, Dachsteine / Farbe: nur rot, anthrazit
gilt für Garagen / Nebengebäude
Neben den Festsetzungen zum Dach für Wohngebäude sind flachgeneigte Dächer zwischen 10° und 20° Dachneigung zulässig.
Die Festsetzungen zum Dach gelten nicht für Carports.

3.2 Fassadengestaltung : gilt für Wohngebäude
Putz, Verblendmauerwerk, Holz / Kombinationen sind zulässig
gilt für Garagen / Nebengebäude
Putz oder Verblendmauerwerk

3.3 Garagen, Carports : Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur rückwärtig der Straßenverkehrsfläche bzw. zwischen baugrenze zulässig, mindestens eine 5,0 m breiter der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche.

4. Bepflanzungen — § 9 I Nr.25 BauGB

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm (Qualität: 3x verpflanzt) und Heckenpflanzen (Qualität: 3 - trieben) nach den Pflanzlisten, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung gereglt sind, anzupflanzen. Realisiert wird die Anpflanzung durch den Erschließungsträger.
Die Pflanzung der Hecken beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter. Die Pflanzung und mindestens eine zweijährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

5. Einfriedungen — § 86 LBauO M/V

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht zulässig.

6. Grünordnungs - und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Detailangaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.2 Schutz und Sanierung des Schusterteiches, Entwicklung und Gestaltung des Umfeldes desselben als Biotop (§ Nat soh G § Abs. 2)

6.3 Der "Schusterteich" als Regen - Rückhaltebecken ist als Löschwasserteich zu nutzen.

6.4 Der Straßenraum ist mit Alleebäumen zu bepflanzen. Es sind Baumarten und Pflanzabstände für die Straßenraumbepflanzung mit heimischen standort-gerechten Gehölzen zu verwenden.
Stammumfang 18/20 cm Alleebäume mit einem Stammumfang von 18 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m Abstand vom Erdboden) sind zu pflanzen und zu erhalten.
Der Straßenraum ist mit folgenden Arten zu bepflanzen (Pflanzabstand ca. 10.00 m, bei Grundstücksaufahrten kann der Abstand unter - bzw. überschritten werden): Betula pendula, Tilia cordata, Sorbus intermedia (Liste 1).

6.5 Die nicht überbaubaren Flächen im öffentlichen Bereich sind zu begrünen. Dazu sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.
Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Anteil fruchttragender Gehölze vorzusehen (Vogelnährgehölze). In der Umgebung des Kinderspielplatzes sind keine giftigen und giftverdächtigen Gehölze zu pflanzen (Liste 2).

6.6 Nicht zu überbauende Flächen sind im privaten Bereich als Grünflächen oder Gärten zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil heimischer Gehölze muß überwiegen.
Zur Feldsichergestellung sind Kiefernhiflen anzubringen (Liste 3).

6.7 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Gehölzlisten

Liste 1: Standortgerechte Bäume
Qualität: Hochstamm StU 16 - 18 cm, 3 x v

Hängebirke	Betula pendula	50 %
Winterlinde	Tilia cordata	40 %
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10 %

Liste 2: Sträucher, Mindestsöhle 80 cm, 2 x v

Hartriegel	Cornus sanguineum	5 %
Felsenmispel	Cotoneaster multiflora	10 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	15 %
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	20 %
Liguster	Ligustrum vulgare	15 %
Heckenkirsche	Lonicer xylosteum	15 %
Schlehe	Prunus spinosa	15 %
Schneeball	Viburnum opulus	5 %

Liste 3: Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis
Schlingknöterich	Fallopia aubertii
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.96 ist der Bebauungsplan nach Durchführung des Anhörungsverfahrens am 21.10.97 und der Bekanntmachungsfrist vom 20.10.97 bis 19.11.97 (§ 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB) mit der Begründung und Umweltbericht am 19.02.97 (§ 3 Abs. 2 BauGB) ausgelegt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gem. § 5 Abs. 5 BauGB beteiligt worden.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der vorzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.03.99 bis 31.03.99 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bei Anregungen Stellungnahmen entsprechend Anschreiben, bei Bedenken/Anregungen durch Ausfertigung in der Zeit vom 15.02.99 bis 17.03.99 durch Aushang - amtlicher bekanntgemacht worden.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Zur Unterrichtung über die Planung wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf mit Begründung - Gemeindebriefkasten Dorfstraße am 15.02.1999 - bis zum 15.03.1999 ausgelegt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.02.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.02.97 gebilligt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Steinhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Satzung der Gemeinde Steinhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Satzung der Gemeinde Steinhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Steinhagen, 19.02.97
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Beschluß der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung 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 am 19.02.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit Ausfertigung an der Satzung vom 19.02.97 bis zum 21.02.97 durch Aushang - amtlich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.02.97 in Kraft getreten.
Steinhagen, 6.04.02
(Dr. Daum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken sind Bebauungen, Einfriedungen und der Bewuchs nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn zugelassen.

8. Niederschlagswasser

Die öffentliche Straße erhält Straßenabläufe.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

9. Baumschutz

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

10. Immissionsschutz — § 9 I Nr.24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile der Schlafräume folgende Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB III	$R'_{w,res}$ = 35 dB

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

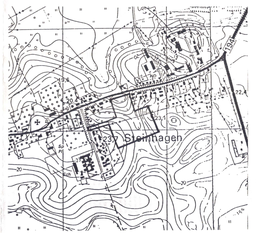
Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 21:30-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 der Gemeinde Steinhagen für das Wohngebiet „Am Schusterteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Übersichtsplan der Gemeinde Steinhagen
M 1 : 7.500



BEBAUUNGSPLAN Nr. 6

der Gemeinde Steinhagen

Wohngebiet: "Am Schusterteich"

Gemarkung: Steinhagen
Flur: 2
Arbeitsstand: 15.09.1998
16.07.2001
05.11.2001
14.12.2001