

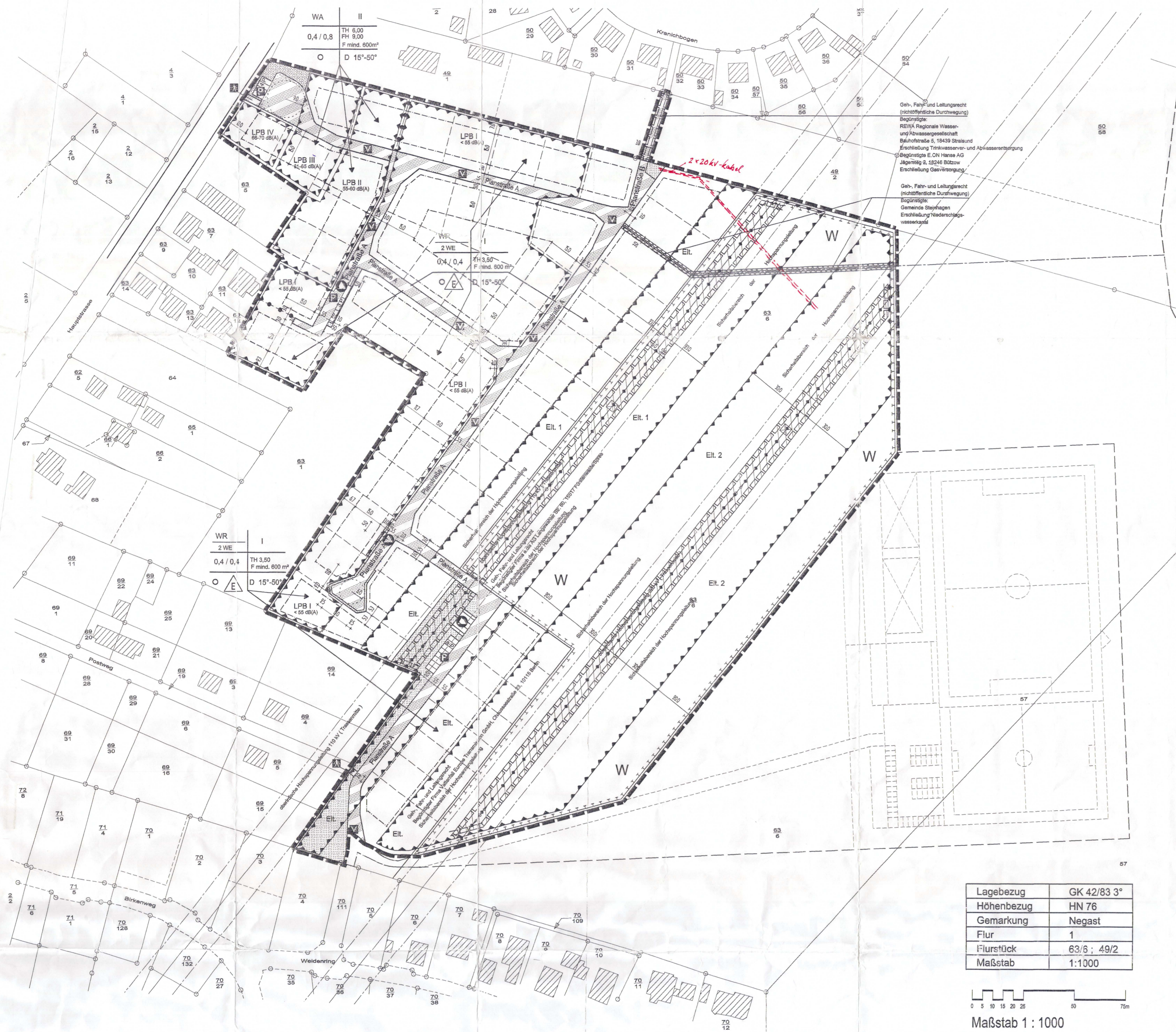
# Gemeinde Steinhagen - Landkreis Nordvorpommern - Bebauungsplan Nr. 8 "Negast Mitte"

Teil A Planzeichnungen

M 1 : 1000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baupostgesetzes (BauPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) und früherer Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 und 3 wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom 14.05.2003 und nach erfolgter Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.11.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 'Negast' für das Gebiet 'Negast Mitte' umfassend das Flurstück 63/6 in der Flur 1 der Gemarkung 'Negast', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen:



## Planzeichenerklärung

PlanZV 90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)**  
Wohngebiete WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG) und Reihenhäuser WR (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG).  
Wohngebiete WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG) und Reihenhäuser WR (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG).  
Wohngebiete WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG) und Reihenhäuser WR (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG, § 16 BauVG)**  
GRZ 0,4  
GFZ 0,4  
F mind.  
TH 3,50/6,00  
FH 9,00
- 3. Bauweise, Baulinien, Bauformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)**  
Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Bauweise
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)**  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Örtliche Parkfläche z.B. 6 P + 6 BauVG  
Verkehrsbereicher Bereich  
Fußgängerbereich  
Grünflächen als Straßenbegleitgrün
- 5. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauVG)**  
Sammelplatz für die Müllentsorgung  
Flächen für Versickerungsanlagen bei Abfallentsorgung
- 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauVG)**  
oberirdisch Hochspannungslinie 110, bzw. 220 kV, Transformatoren
- 7. Flächen für Grün- und Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)**  
Grün- und Landschaftspflegebereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVG)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauVG)  
Geplante Grundstückgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG)
- 8. Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)**  
Günstiges Dach: 15° bis 50° Grad Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
- 9. Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauVG)  
Nutzungsbeschränkung oder Verbot der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG)  
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich) (Lärmpegelbereich) (Lärmpegelbereich)  
EIL 1 / 2  
In Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen die die Erhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Durchführung von Arbeiten jeglicher Art bedingt. Zustimmung des jeweiligen Energieversorgungsunternehmens.

Teil B Textliche Festsetzungen

## I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1, 3 und 4 BauNVO)**  
Festgesetzt werden ein reines und ein allgemeines Wohngebiet.  
Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO:  
Im reinen Wohngebiet dürfen in einem Gebäude maximal 2 Wohneinheiten entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVG).  
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO:  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauNVO)  
Für das Gebiet werden Mindestmaße für die einzelnen Grundstücksparzellen festgelegt. Die minimale Grundstücksgröße beträgt 600 m².  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 11 festgesetzt.  
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG)  
Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.  
Maßnahmen zur Grün- und Landschaftspflege und zum Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)  
Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über die Oberfläche zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser und Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird in strassenbegleitenden Sammelrinnen oder Sammel-Sickerleitungen zugeführt und versickert. Nicht versickerbare Niederschläge werden einer Vorflut zugeführt (siehe nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs).  
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, Gehwege außerhalb des öffentlichen Straßennetzes und sonstige Befestigungen sind so anzulegen, daß keine vollständige Versiegelung der Oberfläche erfolgt und die Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Öffentliche Straßen können mit Schwarzzeckel- oder Betonstraßenversuchsfahrer ausgestattet werden. Bei gewerblich genutzten Grundstücken können Ausnahmen gestattet werden.  
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)  
Lärmchutz  
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der lärmbegünstigten Gebäudeseite zulässig.  
Innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich entsprechend der folgenden Tabelle zu realisieren:  

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbaus R <sub>FA, wa</sub> in dB	Bürofläche und ähnliches
I	< 55	30	---
II	55 - 60	30	---
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

  
Schutz vor elektromagnetischen Feldern  
In den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen.  
EIL 1  
Die Errichtung von Nebenanlagen und die Anpflanzung von Gehölzen im Schutzstreifen bedarf einer Prüfung bezüglich der einzuhaltenen Mindestabstände nach DIN VDE 0110 durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.  
EIL 2  
Die Errichtung von Nebenanlagen, die Anpflanzung von Gehölzen und das Arbeiten im Schutzstreifen bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN

- Bauweiserliche Festsetzungen für bauliche Anlagen und Außenanlagen (§ 86 Abs. 3 LBAuVO)
- Dächer**  
Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 15°-50°. Bei Nebengebäuden sind auch flachere Dächer und Flachdächer zulässig. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn die Bauarbeiten des Grundstückes aufgrund von Sicherheitsbestimmungen anderfalls nicht gegeben wäre.  
Für Doppelhäuser und Reihenhäuser Hausgruppen sind einheitliche Eindeckungen zu verwenden.
  - Außenwände**  
Für Doppelhäuser und Hausgruppen / Reihenhäuser sind einheitliche Materialien zu verwenden.
  - Einfließungen, Außenanlagen**  
Maschinenrätze sind an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baupostgesetz (BauPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letzte Änderung vom 22. April 1991 (BGBl. I S. 498)  
Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern (LBAuVO) in der Fassung vom 6. Mai 1998  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 28. September 2002  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001, letzte Änderung vom 18. Juni 2002

## PLANUNG

Planung und Verkehrskonzept  
**MÜLLER ARCHITECTEN BDA**  
Domstraße 26  
14462 Potsdam  
Tel. 0331 29972-0  
Fax: 0331 29972-72  
mail@m-architekten.de

Dipl.-Ing. Dietrich Groß-Ophoff  
Berater Ingenieur BDB  
Heldstraße 2  
18182 Gornsdorff Rostock  
Tel. 0381 5437910  
Fax: 0381 5437919  
Büro-Gross-Ophoff@t-online.de

Güntriebe Maßnahmen und Festsetzungen  
OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freizeitanplanung  
Auf dem Höhen 7, 18519 Brandshagen, Tel. 0 38 32 / 6 57 35

Reginewasserverteilung  
IBL Ingenieurbüro Löh, Berater Ingenieur VBI  
Garzler Weg 2, 18439 Stralsund, Tel. 0 38 31 / 2 80 7-44 -145

Baugrunderkundung  
Ing.-Büro B. Heppner  
Hauptstraße 17, 18442 Zinnowendorf, Tel. 0 38 32 / 1 6 00 52

Immissionsschutz-Messungen (IMU)  
EMV Services GmbH & Co. KG, Ein Unternehmen der TÜV Nord Gruppe  
Harburger Schloß-Strasse 6 - 12, 21079 Hamburg

Schallschutztechnische Untersuchung  
TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG  
Trautendorfer Straße 15, 18107 Rostock

Vermessungsplan  
GöVI Kartographie, Maßstab, Schönmann, Beroltinger Ingenieure  
Hans-Liebschütz-Str. 19A, 18435 Stralsund, Tel. 0 38 31 / 3 66 24

## III. FESTSETZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur (§ 9 Abs. 1a)  
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in Gruppen der selben Art zu pflanzen. Die Pflanzgrößen für die Sträucherpflanzen sind 3-jährige verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120. Es ist autochthones Pflanzgut folgender Arten zu verwenden:  
Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120:  
Salix caprea (Salweide) 11%  
Cornus sanguinea (Hortweidel) 5%  
Corylus avellana (Haselnuß) 10%  
Crataegus monogyna (Hundsrose) 11%  
Eunonymus europaeus (Pfefferhütchen) 6%  
Ilex aquifolium (Stechpalm) 3%  
Prunus spinosa (Schlehe) 12%  
Rhamnus cathartica (Kruddom) 11%  
Rosa canina (Hundsrose) 11%  
Rubus fruticosus (Brombeere) 9%  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 4%  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) 7%  
Zu den bereits verlaufenden Hochspannungsleitungen ist mit der Pflanzung ein jeweils beidseitiger Abstand von 15 m einzuhalten. Die Weiten sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von einer Bepflanzung freizuhalten. Diese Freiflächen sind nach Ausdehnung extensiv zu pflegen. Die Ausdehnung dient im ersten Jahr eine zweimalige Mahd und in den zwei darauffolgenden Jahren eine einmalige Mahd nach sich. Um ein Gebüßwuchs zu vermeiden, ist alle fünf Jahre eine Mahd durchzuführen. Die Mahd ist abzutransportieren. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverwech mit einem Zaun zu schützen.

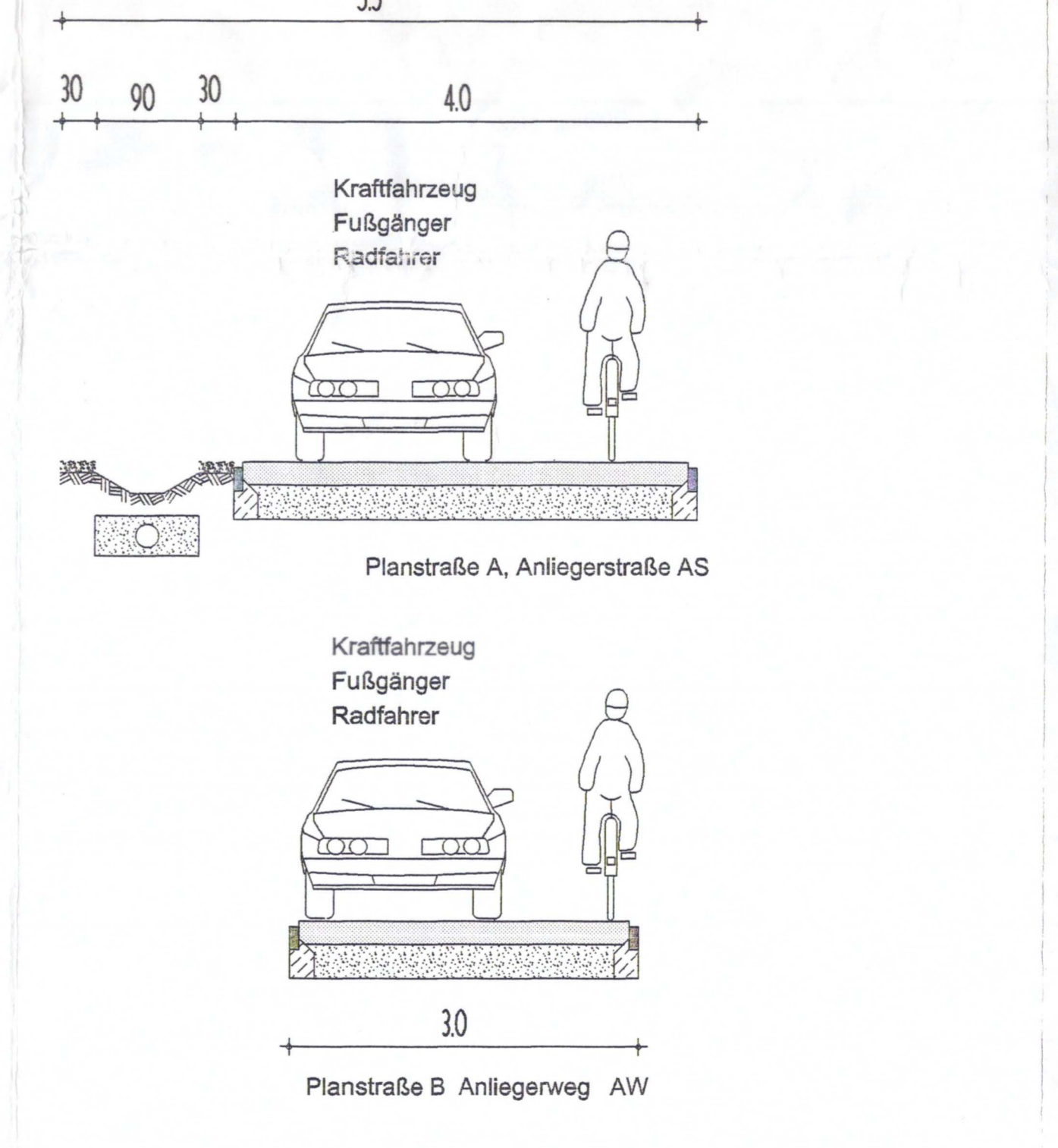
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmale**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archaische Funde möglich. Es sind folgende Aufgaben zu beachten:  
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 sind 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 (OVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 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 im unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdbauer, der Leiter der Arbeiten der Grundstücksnehmer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Trinkwassererschließung**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserfassung Lösser - Borgwallsee. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Schutzzonebeschlusses i.V.m. dem DVVG-Regelwerk (W 101).
- Baumschutzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Steinhagen vom 20.09.2000, genehmigt durch den Landkreis Nordvorpommern am 14.08.2001.

## HINWEISE

- Niederschlagswasser-Ableitung: Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Leitungstrasse nachrichtlich dargestellt. Diese ist durch Grundrißdarstellungen zu sichern.
- Die Trassen aller Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Erschließungsstraßen geführt.
- Die Löschwasserversorgung ist vertraglich zwischen der Gemeinde und der REVA abgesichert.
- Änderungen von Gas- und Wasser Versorgungsanlagen sind genehmigungspflichtig.
- Baumaßnahmen im Schutzbereich der Freileitungen unterliegen Einschränkungen und sind mit dem jeweiligen EVU abzustimmen. Im Schutzbereich gelten die Grundstoffe für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich.
- Bei Vorhaben im Freileitungsbereich sind besondere Abmachungen z.B. bezüglich der Feststellung des Sekundärhanges, in Abhängigkeit von der geplanten Bauweise mit dem EVU zu führen.
- Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer sind zu beachten.
- Zwischen der Gemeinde und dem privaten Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.
- Versorgungsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich BK-Anlagen. Vor der Planung und Ausführung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich sind Kabelanschlüsse beim Unternehmen einzulösen, der Leitungsabstand ist zu schützen. Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG sind zu beachten.

## STRASSENPROFILE



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2003. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 06.07.2003 bis zum 24.07.2003 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.10.2002 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2003, 06.11.2003 und 28.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2003, 01.10.2003 und am 07.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Steinhagen, den 02.06.2006 (Siegel) Eifer, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.2003 bis zum 28.08.2003, vom 03.11.2003 bis zum 03.12.2003 und vom 29.03.2006 bis zum 03.05.2006 während folgender Zeiten  
Mo., Mi., Do. 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr;  
Di. 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr. 8.00 bis 12.00 Uhr  
im Amt Niekass, Bäum, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetragen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 09.07.2003 bis zum 24.07.2003, vom 15.10.2003 bis zum 31.10.2003 und vom 13.03.2006 bis zum 30.03.2006 gestrichelt bekannt gemacht worden.
- Steinhagen, den 07.06.2006 (Siegel) Eifer, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.08.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nicht derzeitig beschreibend. Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte der angegebenen Flurstücke gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt.  
Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude erfolgt nachträglich.  
Hansstadt Stralsund, den 13.06.2006 (Siegel) Leiter des Katastr.- u. Vermessungsamtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.2006 und am 07.08.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Steinhagen, den 14.06.2006 (Siegel) Eifer, Bürgermeister
- Die Baubegleitmaßnahmen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Steinhagen, den 03.07.2006 (Siegel) Eifer, Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 02.07.2006 bis zum 02.07.2006, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 KV) und weiter auf Falligkeit und Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§ 30 und § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.07.2006 in Kraft getreten.  
Steinhagen, den 18.07.2006 (Siegel) Eifer, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Steinhagen  
über den  
Bebauungsplan Nr. 8 'Negast Mitte'  
vom 07.06.2006