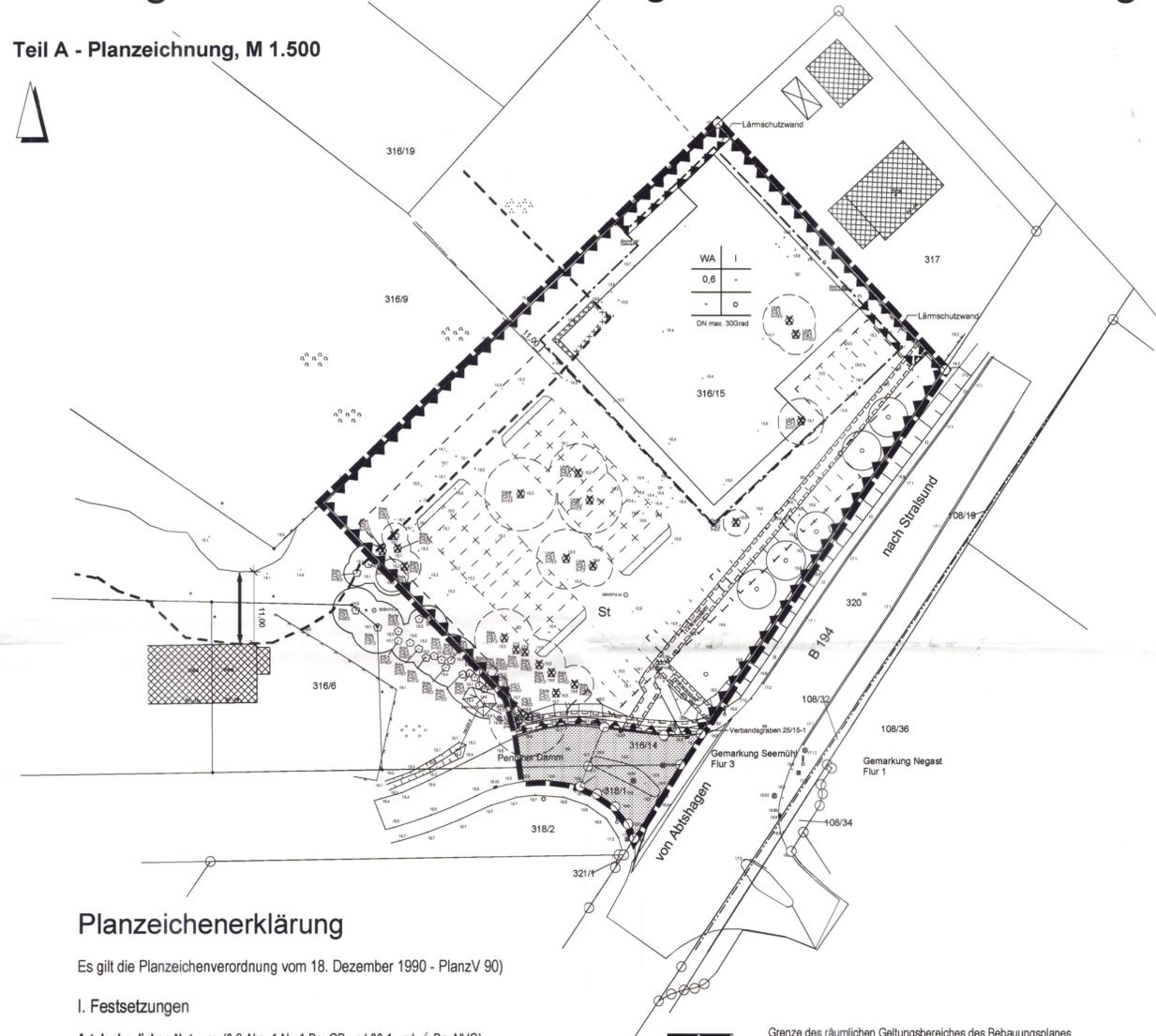


# Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast"

## Teil A - Planzeichnung, M 1.500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90)

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze  
DN max. 30 Grad Dachneigung

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche, öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 - - - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 - - - Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### II Darstellungen ohne Normcharakter

11,00 geprägter Waldabstand  
 - - - vorhandene Waldgrenze  
 - - - Waldabstandsgrenze  
 - - - vorhandene bauliche Anlagen  
 - - - Flurstücksgrenze, vermarkte Grenzpunkte  
 - - - Flurstücksgrenze, unvermarkte Grenzpunkte  
 - - - Flurgrenze  
 310 Flurstücksbezeichnung  
 10  
 geplante bauliche Anlagen  
 12,85 Bestandshöhe über HN (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
 Böschungen  
 geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V, der entfällt

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauNVO)

(1) In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind discounterübliche Sortimente zulässig wie: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel.

(2) Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Käse, Fleisch- und Wursttheke usw.), einschließlich Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfängen. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zubereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsflächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden.

### 3. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die als Leitungsrecht "Trinkwasserversorgung" festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

(2) Die als Leitungsrecht "Verbandsgraben 25/15-1" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Küste/Barthe" zur Sicherung eines verrohrten Verbandsgraben zu belasten. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ist ein 7 m breiter Streifen jeweils beidseits des Gewässerscheitels von einer weiteren Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

### 5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Die Zufahrt zur Fläche des WA ist von 22.00-6.00 Uhr mit einer Schrankenanlage zu sperren.

(2) Im Bereich der Warenannahme und im Bereich der Einkaufswagenstellplätze ist zur Geltungsbereichsgrenze eine 3 m hohe Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen zu errichten.

-Schalldämm-Maß:  $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 30dB$ , nach ZTV-LSW-06

-Schallabsorption: beidseitig  $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 8 dB$ , nach ZTV-LSW-06

(3) Die Rückkühler des Verbrauchermarktes sind im Bereich der Entladerampe so hinter der Lärmschutzwand anzubringen, dass die Geräuschemissionen zu den nördlich gelegenen Immissionsorten abgeschirmt werden.

### 6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 5 Laubbäume 3x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf dem Flurstück 49, der Flur 1 in der Gemarkung Steinhagen als Ersatz für gefällte Bäume 25 heimische Laubbäume 3x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 7. Nutzungseinschränkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 6 Waldabstandsverordnung)

(1) Auf der umgrenzten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind nur Lageräume zulässig, die nicht zu Wohnzwecken und nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

### 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

(1) Es sind mindestens 60-70 Stellplätze zu schaffen, von denen 5 behindertengerecht auszubauen sind.

(2) Die Parkplatzflächen sind vollständig mit Betonsteinpflaster zu versiegeln. Das Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

### Nachrichtliche Übernahmen

#### Bodendenkmalpflege:

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

#### Hinweise

##### Plangrundlage:

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke \* Meißner \* Schönemann, Hainholzstraße 6a, 18435 Stralsund mit Stand vom 17.11.2009

##### Präambel:

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erbschaftsteuerreform vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 14 für das allgemeine Wohngebiet im Ortsteil Negast westlich der Bundesstraße 194 und nördlich des Penniner Dammes, umfassend die Flurstücke 316/15 sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche des Penniner Dammes 316/14 tw., 318/1 tw., der Flur 3, Gemarkung Seemühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 29.03.2010 bis zum 13.04.2010 erfolgt.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom 17.05.2010 beteiligt worden.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.05.2010 und vom 16.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2010 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.05.2010 bis zum 25.06.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 07.05.2010 bis zum 22.05.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretersitzung hat am 07.07.2010 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast" mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2010 bis zum 06.08.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 09.07.2010 bis zum 26.07.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 15.12.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 5.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansstadt Stralsund, den 16.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

Kataster- und Vermessungsamt für die Hansstadt Stralsund und die Landkreise Nordvorpommern und Rügen

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2010 gebilligt.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, den 15.12.2010

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

11. 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 15.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-/Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

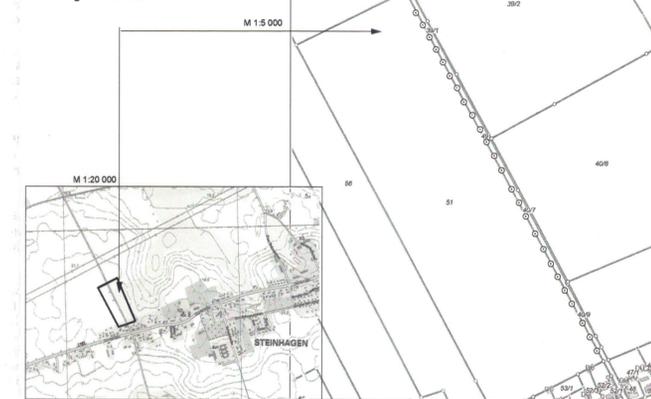
Die Satzung ist mit Ablauf des 15.01.2011 rechtskräftig geworden.

Steinhagen, den 16.01.2011

(Siegel)

Eiffer, Bürgermeister

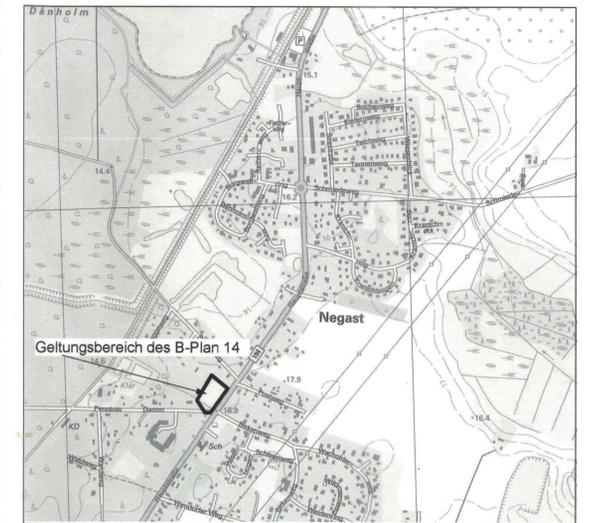
Zuordnung der Kompensationsfläche auf dem Flurstück 49, der Flur 1, Gemarkung Steinhagen.  
Pflanzung von 25 Bäumen



Top-Karte-33-62-B-d-2 Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern  
Nutzungsenehmigung durch das Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mit Schreiben vom 19.08.2010.

## Gemeinde Steinhagen Landkreis Nordvorpommern

### Übersichtsplan, M 1 : 10.000



Top-Karte-33-63-A-a-3 Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern  
Nutzungsenehmigung durch das Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mit Schreiben vom 19.08.2010.

## Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel im Ortsteil Negast"

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast nördlich des Penniner Dammes und westlich der Bundesstraße 194. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 0,5 ha Teile des Grundstücks der ehemaligen Parkfläche (Flurstücke 316/15) sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche des Penniner Dammes (316/14 tw., 318/1 tw.).

Stand: Entwurf vom 25.08.2010



Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831 / 280 522  
Fax: 03831 / 280 523