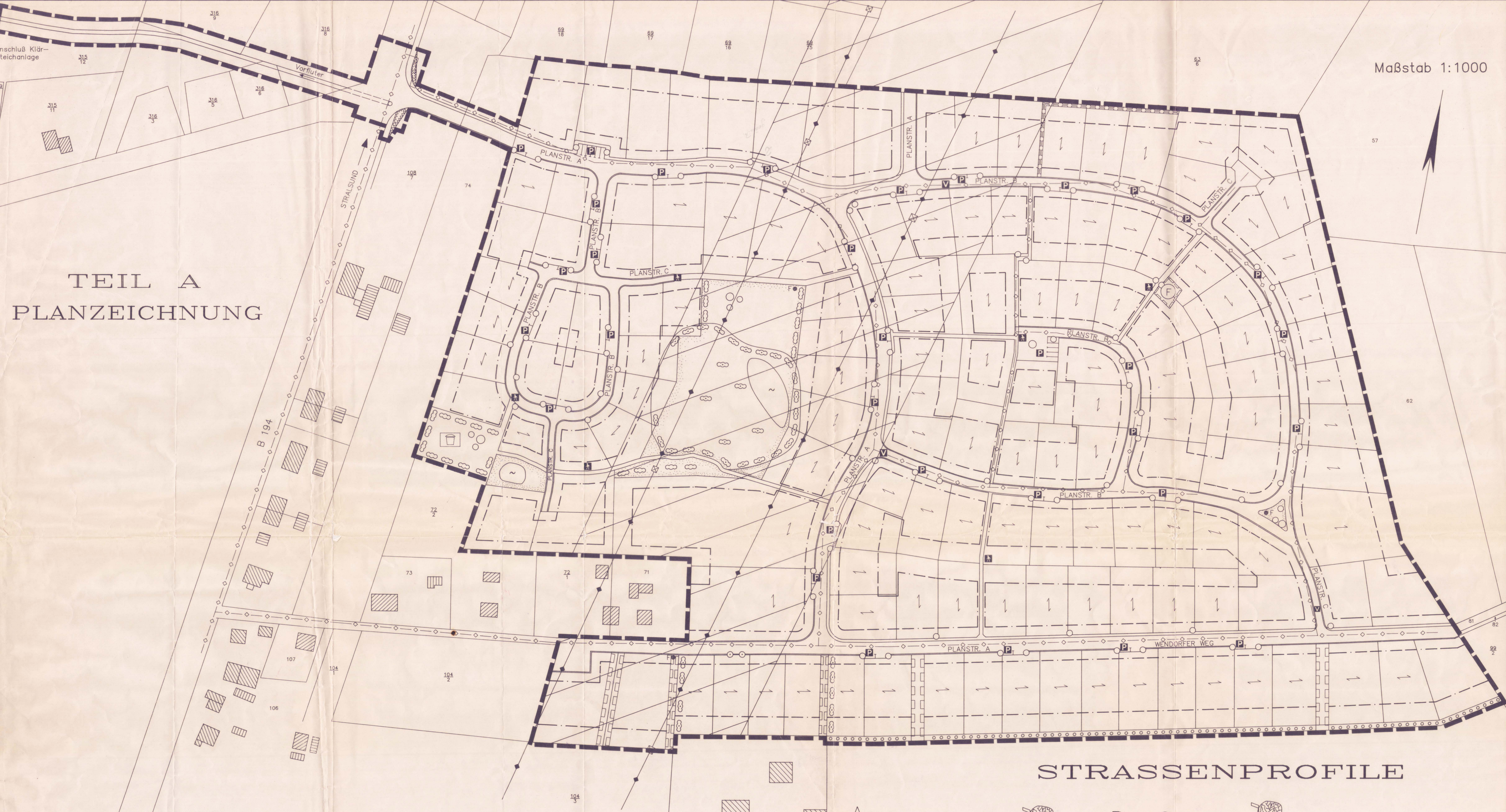
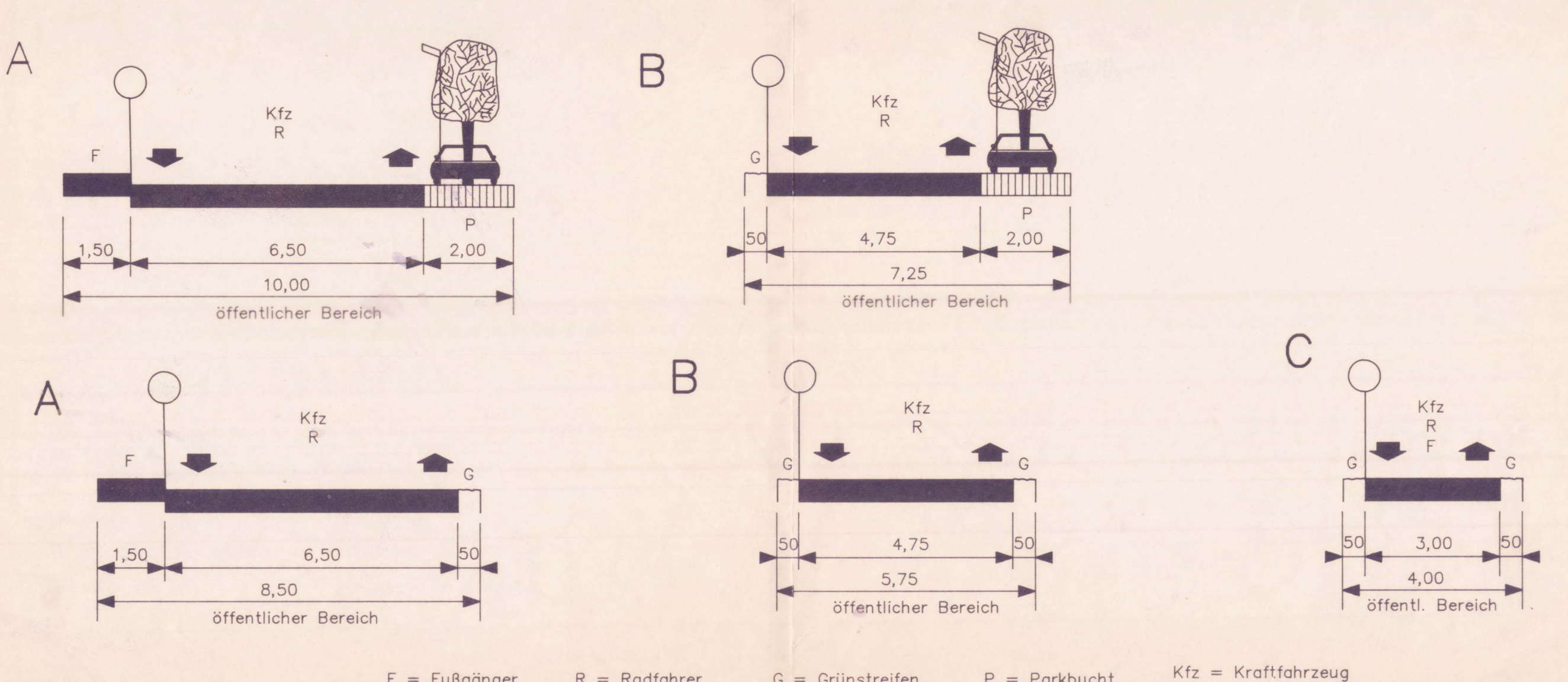


TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENPROFILE



Gemeinde:	Steinhagen
Gemarkung:	Seemühl
Flurstücke:	3
	318, 320
	315/12, 316/6
	316/8, 316/9

Gemeinde:	Steinhagen
Gemarkung:	Negast
Flurstücke:	1
	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
	Ed	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Traufhöhe	TH 3,50m	über Gehweg
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 BauZV beauftragt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.92 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 09.05.92 von der Gemeindevertretung mit der Begründung öffentlich 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 06.05.92 in der Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsbühlig bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 09.05.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.92 ist 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. Reparaturnote können nicht abgeleitet werden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.05.92 von der Gemeindevertretung mit der Begründung öffentlich ausgestellt.
- 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 Bestandsgefährdenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.11.92 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers vom 14.11.92 bestätigt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- 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 09.05.92 in der Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich 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 BauZV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauZV) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.05.92 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 Geschößflächenzahl
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
Ed nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

SATZUNG

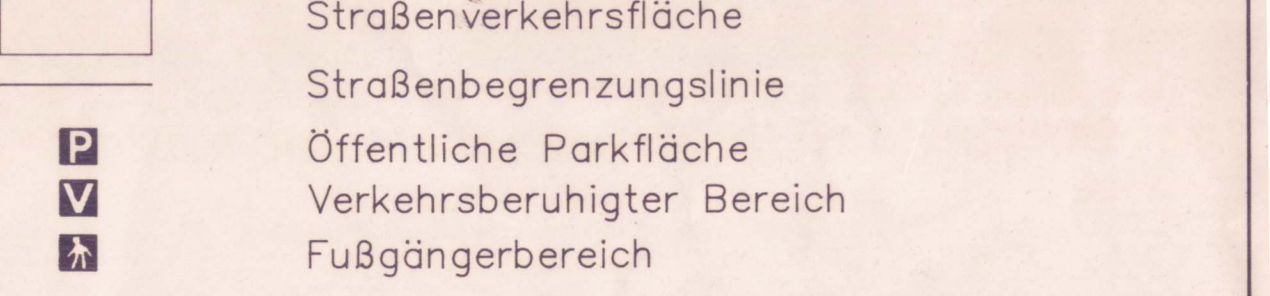
Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 für das Gebiet Negast, Wendorfer Weg.

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. 30 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:

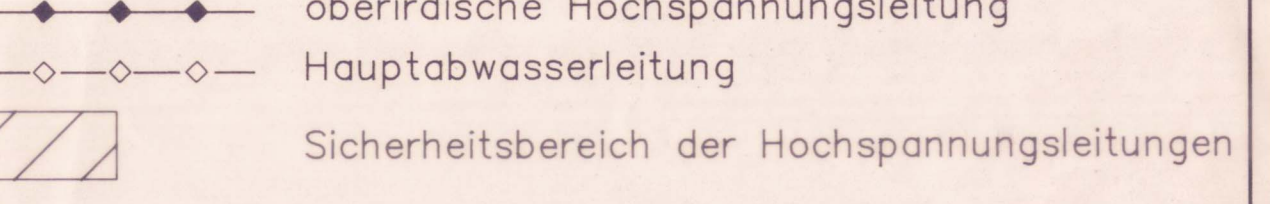
TEIL B TEXT

- 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 kleinkronigen kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind Steinalde (Tilia cordata), Eberesche (Edulia), Mäulbeerbaum (Morus alba), Kugelhorn (Acer platanoides "Globosum") und Kugelakazie (Robinia pseudoacacia "Umbraculifera") 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 Bartramie, Bärentraube, Bocksdorn, Erbsentrauch, Ginstertorten, Faulbaum, Hortensie, Wildrose, Hasel, Heckenrösche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Flechtstrauch, Spätdorn, Schlehe, Schneeball, Schneebere, Schneehamamelis, 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 Versorgungsleiter 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 befragen.
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 befragen und zu befragen. 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 Hauptgebäuden 25°-35°. Ausnahmsweise können Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen genehmigt werden, wenn die Bebaubarkeit des Grundstückes aufgrund von Sicherheitsbestimmungen andererseits nicht gegeben wäre. Für eine Hortendekung sind Ziegeln, Betonrohsteine und Faserverleibplatten 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 die 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 Gestaltungsansetzungen 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 Holzäzine sowie Mischformen aus den genannten Einfriedungsgattungen zulässig. In Hecken angeordnete Drahtbüsche 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 Gesamtlänge von 60 m gestattet. Auch bei Grundstücken, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen, können Ausnahmen gestattet werden.

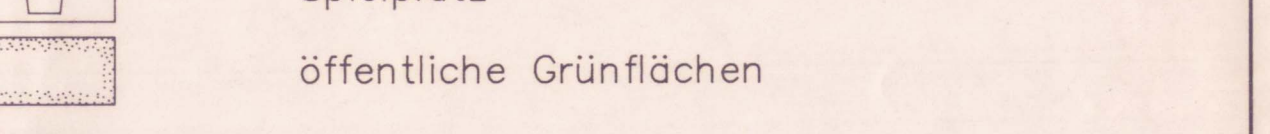
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



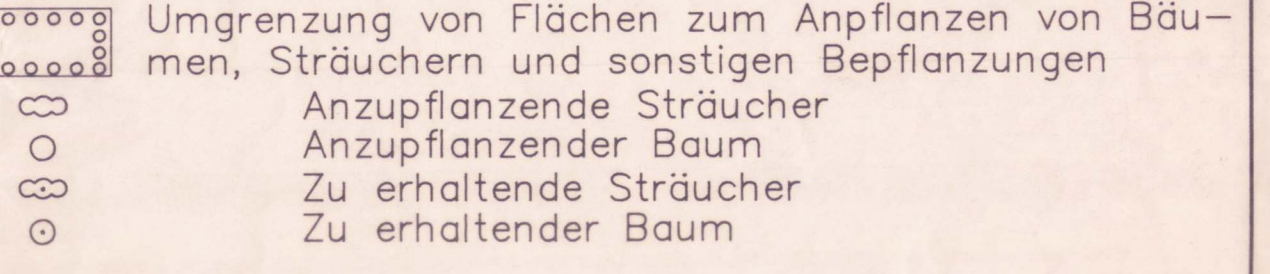
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



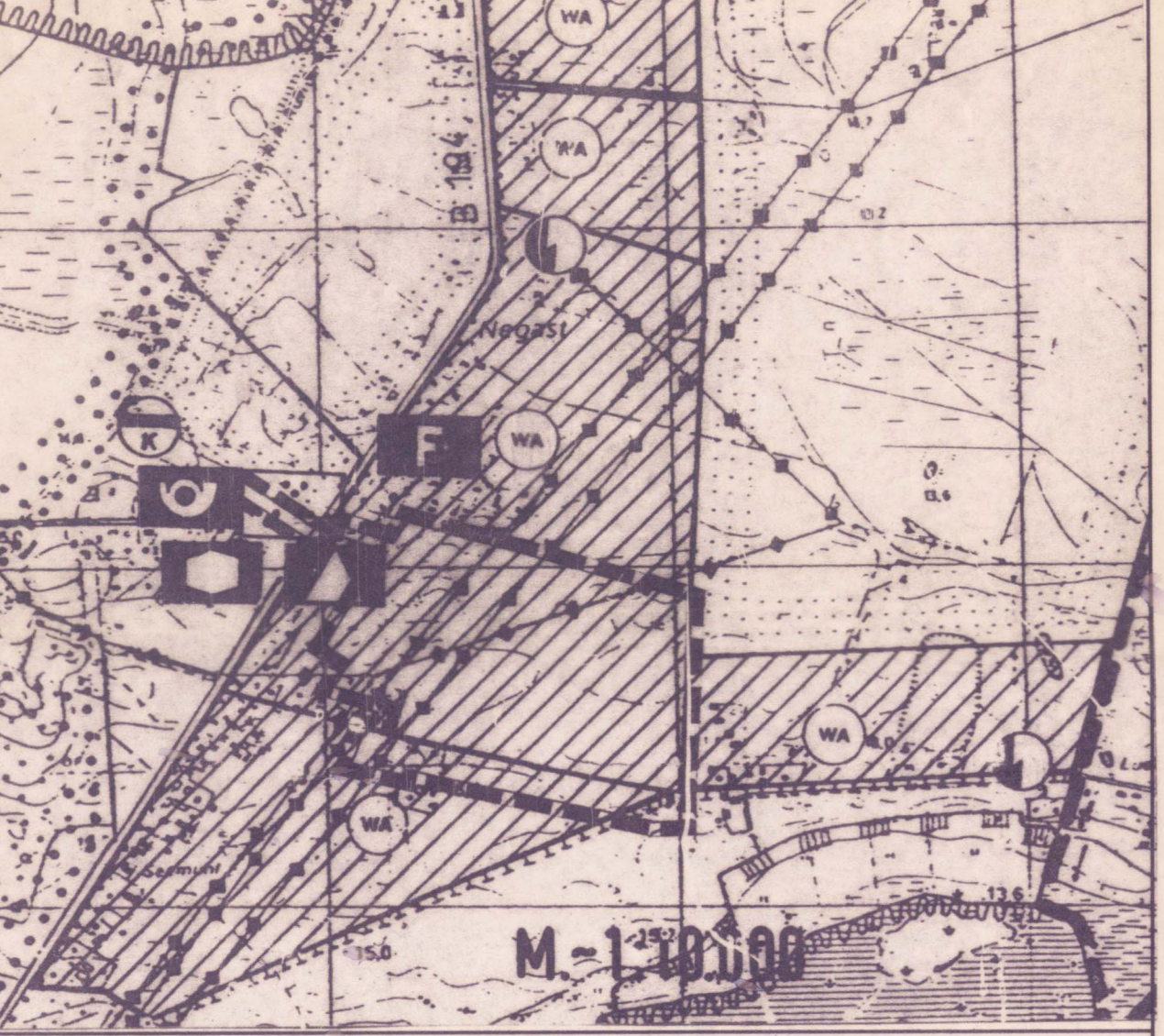
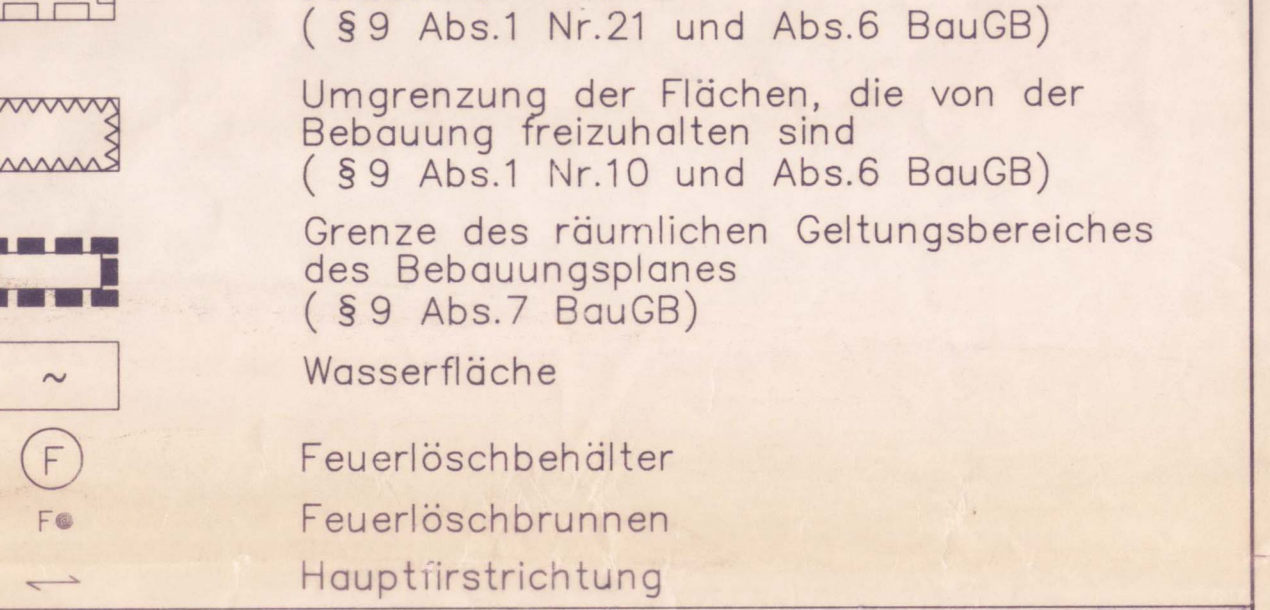
GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs.2 Nr.5 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)



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)



SONSTIGE PLANZEICHEN



NEGAST

Kreis Stralsund-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

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

Wohnbebauung
Negast
Wendorfer Weg

Negast, Bürgermeister