

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR.10 «WOHN-PARK AM BORGWALLSEE» II

Landkreis: Nordvorpommern - Gemeinde Negast - Gemarkung Negast Flur 1

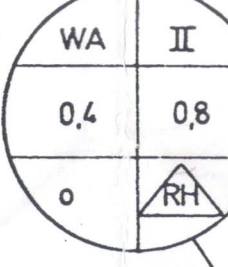
Satzung:

Aufgrund § 7 Abs. 3 des BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.4.1993 (EGBl. I. S. 623) der Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Fassung vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Teil A : Planzeichnung
M 1:1000

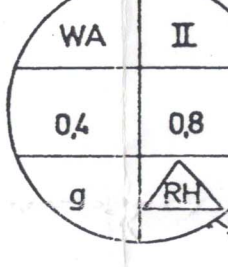
M 1:1000

Allgemeines Wohngebiet

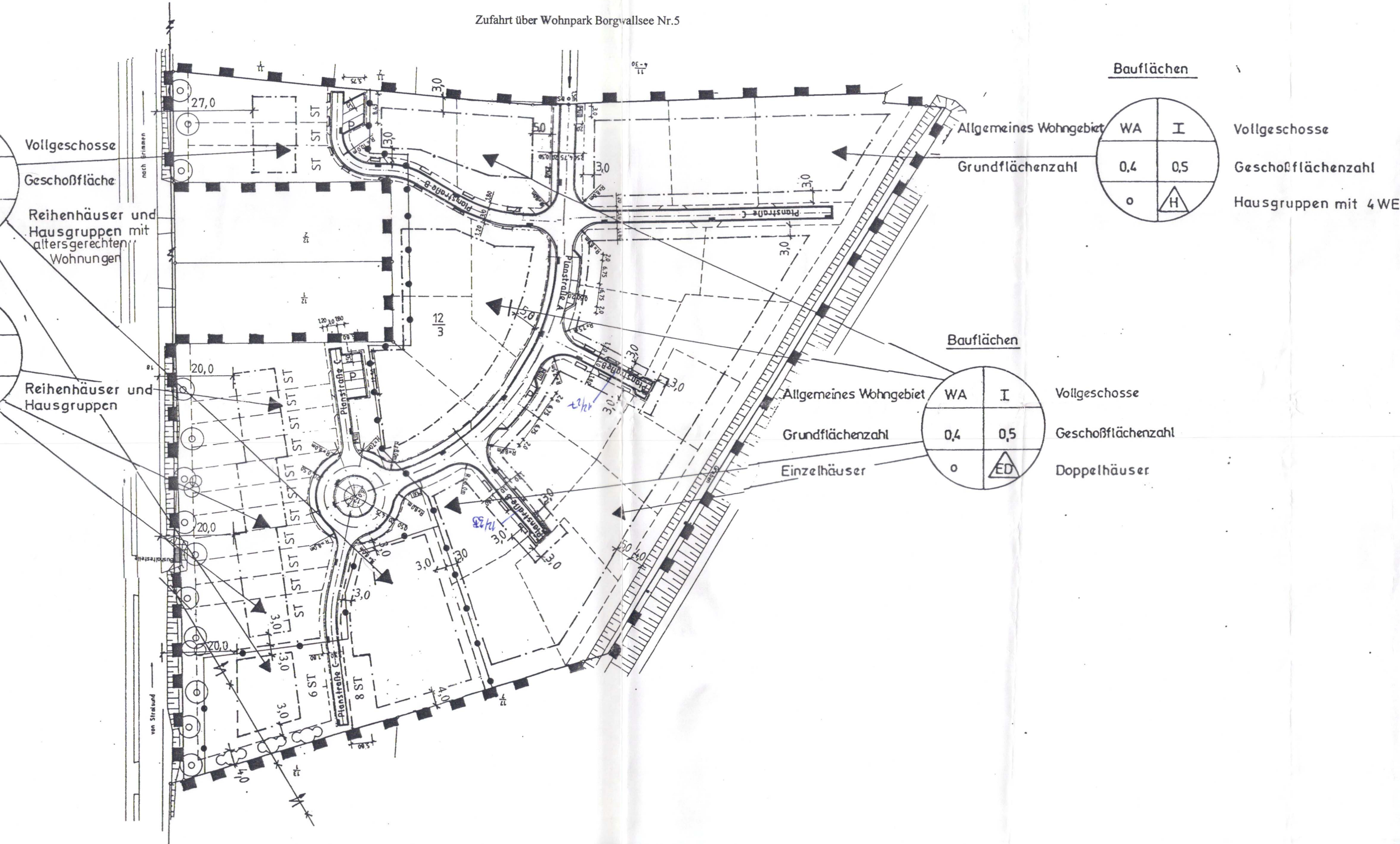


Grundflächenzahl

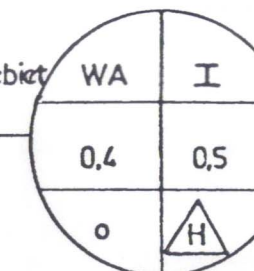
Allgemeines Wohngebiet



Grundflächenzahl



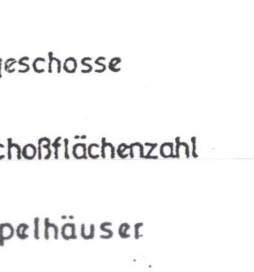
Bauflächen



Grundflächenzahl

Hausgruppen mit 4 WE

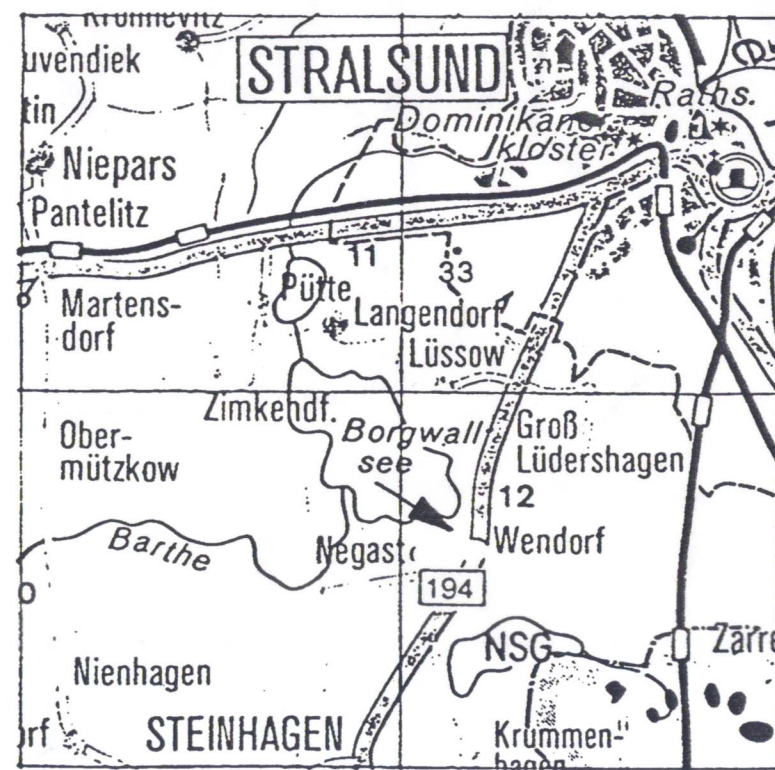
Bauflächen



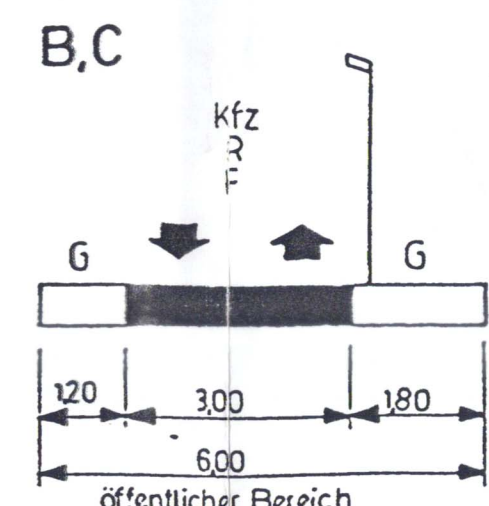
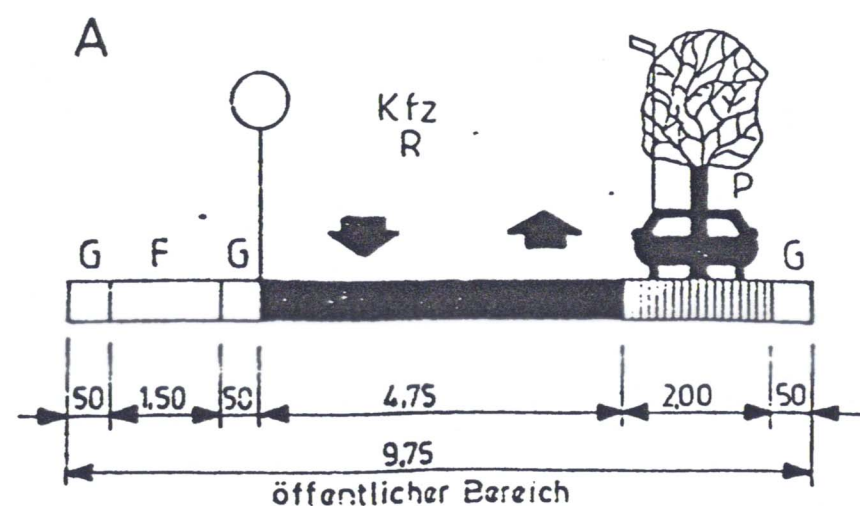
Grundflächenzahl

Einzelhäuser

Doppelhäuser



STRASSENPROFILE



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußweg
G = Grünstreifen
P = Parken

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung 1990 Planz.VO 90 vom 18.12.90

BauGB, § 58

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 der Anlage 1 BauNVO)
Wohnbauflächen

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,4 GRZ Grundflächenzahl
0,5, 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
I, II Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO §§ 22, 23 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig
Hausgruppe mit 4 WE
Baugrenze
offene Bauweise
geschlossene Bauweise

Verkehrflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
öffentliche Parkfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzender Baum
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
wegfallende 1 KV-Leitung
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Meses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
Stellplatz Müllcontainer
ST Stellplatz PKW

Mit Schreiben vom 03.11.1998 wurde der Gemeinde Steinhausen die zur Anzeige eingereichten Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Wohnpark am Borgwallsee II“, I. vereinfachte Änderung von der Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordvorpommern, mit folgender Anmerkung zurückgeschickt:

Aus mir vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Gemeinde Steinhausen für das o. g. Gebiet über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Somit ist davon auszugehen, dass die vereinfachte Änderung i.S. § 13 BauGB aus dem F-Plan entwickelt ist; damit ist sie nicht genehmigungsbedürftig sowie gemäß § 246 Abs. 1a BauGB auch nicht anzeigepflichtig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10, „Wohnpark am Borgwallsee“, I. vereinfachte Änderung wurde in der Zeit vom 10.11.1998 bis zum 25.11.1998 in den Bekanntmachungsstufen der Gemeinde Steinhausen öffentlich bekannt gemacht und erlangte somit nach seiner Bekanntmachung Rechtskraft.

Teil B : Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem § 4 Bau NVO
Das „Allgemeine Wohngebiet“ dient dem Wohnen.
Ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 5, 6 Bau NVO der § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO sind im Planungsgebiet zur Versorgung mit Elektro, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und Fernwärme sowie TV, Garagen und Carports zulässig.

3.0 Höhenanlage der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschosfußbodens max. 0,50 m über die Bezugshöhe liegen, gemäß § 9 (2) BauGB.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

4.2 Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

4.3 Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Sofern Bäume jedoch wegen Krankheiten gefällt werden müssen, sind an gleicher oder benachbarter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. mit der Bauordnung § 86

1.0 Dächer

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geeignete Dächer zwischen 32° und 45° zulässig.

1.2 Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen mit 4 WE sind mit Steildach / Walmdach / Satteldach / Krüppelwalmdach zu versehen.

Ausführung - Als Vollgeschos mit ausgebautem Dachgeschoss.

1.3 Reihenhäuser, und Hausgruppen sind mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss als Steildach auszuführen.

1.4 Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

2.0 Gauen

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von max. 70 % der Gebäudelänge zulässig.

2.2 Die Flächen der Gauen und der Dachauschnitte dürfen nicht mehr als 30 % der einzelnen Dachflächen ausmachen.

3.0 Drenpelhöhe

3.1 Die zulässige Drenpelhöhe beträgt max. 0,75 m.

4.0 Einfriedungen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Unzulässig sind Mauern, Beton- und Metallzäune.

5.0 Mülltonnenplätze

5.1 Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzusichern. Sie sind entweder in Bauteile einzubauen, oder mit Hecken zu umpflanzen bis max. 1,25 m Höhe zu versehen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

III. Wasserrechtliche Festsetzungen gem. LWG - Mecklenburg Vorpommern

1.0 Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen. Zuwendungsbedingungen werden nach dem Wasserrecht geändert.

2.0 Das unverunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht als Brauchwasser genutzt werden, ausgenommen hiervon sind gemäß § 5 Abs. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Steinhausen die ausgewiesenen Reihenhäuser und Hausgruppen. Für die Reihenhäuser und Hausgruppen wird für die Ableitung des unverunreinigten Niederschlagswassers von den Dachflächen der Benutzungszweck festgesetzt.

IV. Festsetzung Schallschutzes

1.0 Die Reihenhäuser und Hausgruppen sind zweigeschossig auszuführen und parallel zur Straße anzuordnen, wobei die Bebauung möglichst geschlossen zu errichten ist.

2.0 Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-/Schlaf-/Räume) sind zur straßenabgewandten Seite anzuordnen.

3.0 Auenutzung der Eigenabschirmung durch optimale Grundrissgestaltung.

4.0 Herabsetzung der Reflexionen an den Gebäuden durch z.B. gegliederte Fassaden oder schallsorbierenden Außenputz.

5.0 Schallschutz

Es könnte eine Überschreitung der Schallschutzwerte nach § 5 dB (A) kommen. Ist informativ in die Satzung übernommen.

V. Verkehrrechtliche Fortsetzungen

Die Geschwindigkeit wird im Wohngebiet auf 30km/h festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE:

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Absprache einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 21.1.98 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen, den 20.7.98 (Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), sowie der Begründungen in der Zeit vom 19.9.98 bis zum 24.9.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 23.11.98 in der Ostsee-Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden. Durch Beschluss

Steinhagen, den (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am

Steinhagen, den (Siegel) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte in Maßstab 1:2000 erfolgen konnte.

Stralsund, den 23.07.98 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), wurde mit Erlass des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AS mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Steinhagen, den (Siegel) Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit dem Erlass des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AS bestätigt.

Steinhagen, den (Siegel) Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit dem Erlass des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AS bestätigt.

Steinhagen, den (Siegel) Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), wurde hiermit angefertigt.

Steinhagen, den 20.7.98 (Siegel) Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 19.9.98 bis zum 24.9.98 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssperren (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.11.98 in Kraft getreten.

Steinhagen, den 20.7.98 (Siegel) Bürgermeister

1. Änderung

Satzung der Gemeinde Steinhausen zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.10

„Wohnpark am Borgwallsee „II