



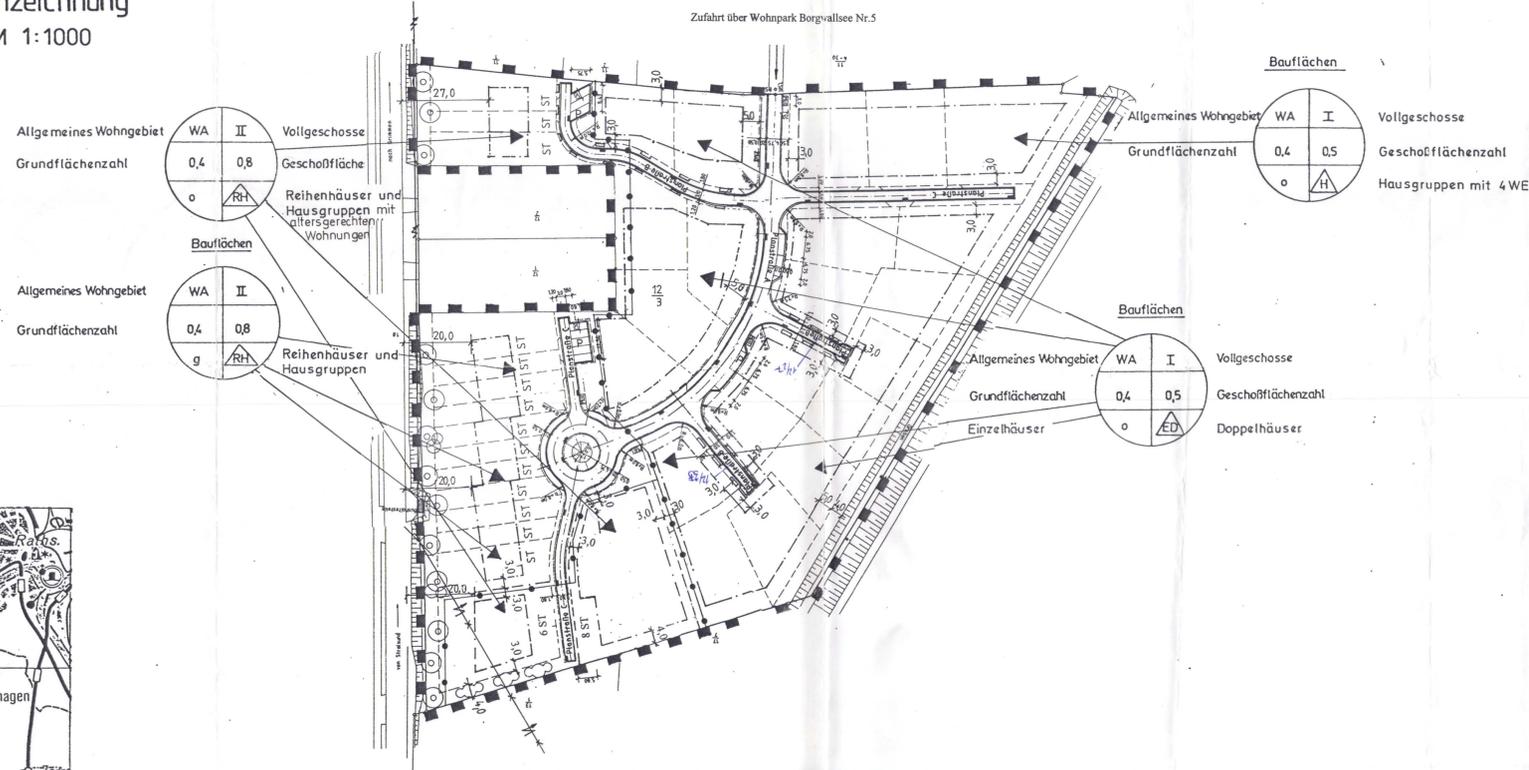
# VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.10 «WOHN-PARK AM BORGWALLSEE» II

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



Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl

WA II  
0,4 0,8

Vollgeschoss  
Geschöflläche

Reihenhäuser und Hausgruppen mit altersgerechten Wohnungen

Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl

WA II  
0,4 0,8

Vollgeschoss  
Geschöflläche

Reihenhäuser und Hausgruppen

Bauflächen  
WA I  
0,4 0,5

Vollgeschoss  
Geschöflläche

Hausgruppen mit 4 WE

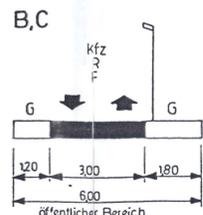
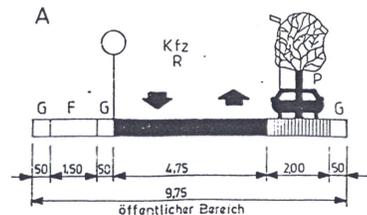
Bauflächen  
WA I  
0,4 0,5

Vollgeschoss  
Geschöflläche

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 Geschöfllächenzahl  
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 Baubereiches.

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 Bekanntmachungsstellen 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

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.

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

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

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

Die zulässige Drenpelhöhe beträgt max. 0,75 m.

4.0 Einfriedungen

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

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

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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