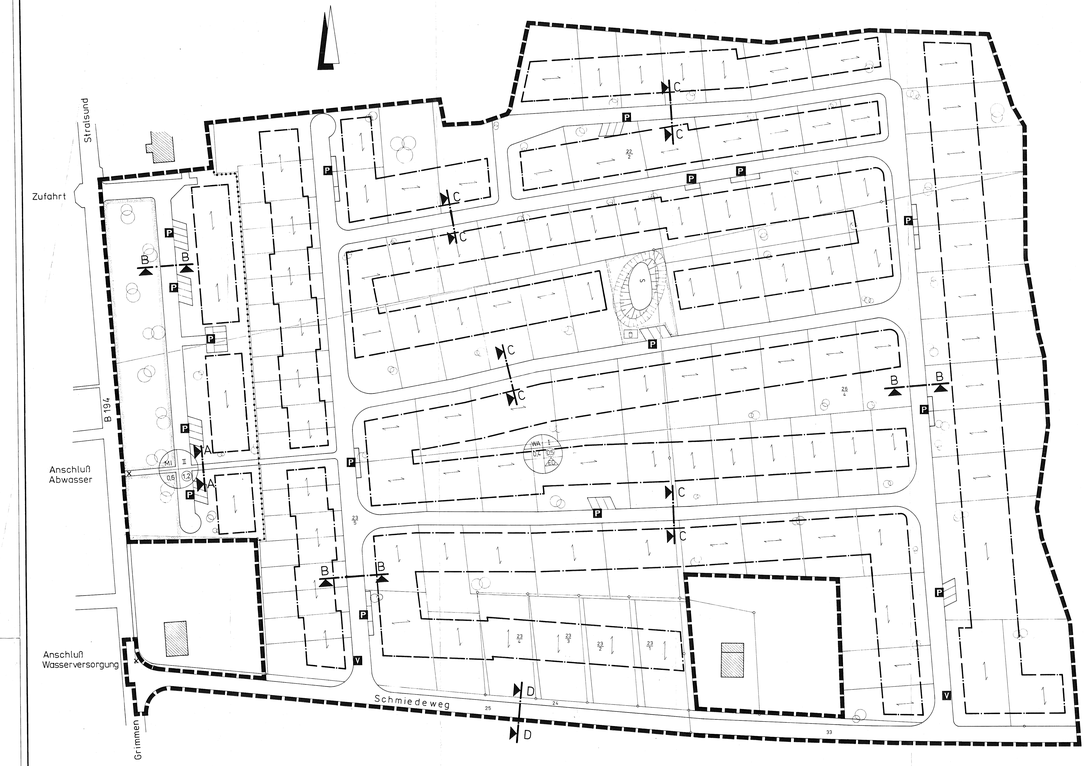
TEIL A

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE STEINHAGEN NEGAST „NÖRDLICHER SCHMIEDEWEG"



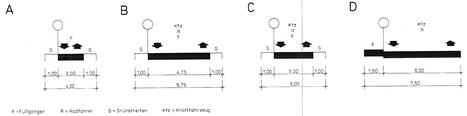
Gemeinde:	Steinhagen
Gemarkung:	Negast
Flur:	1
Flurstücke:	23/1 23/2 23/3 23/4 Teile aus 23/5 Teile aus 26/4 Teile aus 22/2 Teile aus 33 24, 25

Nutzungsart:

Allgemeines Wohngebiet — WA — Vollgeschosse
Grundflächenzahl — 0,4 — Geschoßflächenzahl
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mischgebiet — MI — Vollgeschosse
Büro- und Geschäftsbereich
Grundflächenzahl — 0,6 — Geschoßflächenzahl

STRASSENPROFILE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

zu Anlage Teil B

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers vom ..... Az: ..... bestätigt.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 ..... in ..... (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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Negast, „Nördlicher Schmiedeweg".

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 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 Autnahme örtlicher Bauvorschriften als Satzungen in den Bebauungsplan) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929 ") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Erlaß des Innenministers des Landes MVP folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Negast, Nördlicher Schmiedeweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990
PlanzV0 90 vom 1812.90 BauGBl. I, 1991, S. 58)

BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

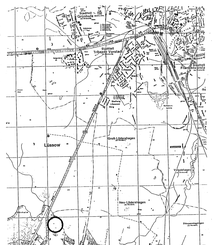
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Wasserfläche

Hauptfirstrichtung

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

öffentliche Grünflächen — Spielplatz



TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Mit dem Wohnen in Zusammenhang stehende Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), z.B. Garagen, Hundezwinger, sind zulässig.

In dem festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind zulässig

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstig Gewerbebetriebe;
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gärtenbaubetriebe
Tankstellen
Vergnügungsstätten, generell

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl max. 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,5.

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 1.

Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6, die Geschoßflächenzahl 1,2.

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im Mischgebiet 2.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe max. 3,50m über Geländeoberkante betragen.

Die Firsthöhe darf max. 9,00m über Geländeoberkante betragen.

Im Mischgebiet darf die Firsthöhe 12,00m über Geländeoberkante betragen.

Die Sockelhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,50m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt ca. 300qm, im Durchschnitt beträgt die Grundstücksgröße 600 - 700qm.

Die Flächen der baulichen Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Für untergeordnete Anlagen können Ausnahmen gestattet werden.

1.4 Verkehrsflächen

Im Gebiet sind alle Planstraßen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung im Wohngebiet und die Planstraßen C als Einbahnstraßen) auszubilden.

Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m bzw. 3,00 m.
Es werden Parkbuchten angelegt.
Ein Fußgängerbereich wird nicht vorgesehen.

Der Fußweg hat eine Breite von 2,00m.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen

2.1 Dächer

Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 28° - 49°. Ausnahmsweise können Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden.
Für eine Hartdeckung sind Ziegel und Betondachsteine zulässig.

Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen, wenn die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht unterbrochen wird, variiert werden.

Dachaufbauten (Gauben) müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster mit einer Größe über 1m² sind zur Straßenseite nicht zulässig.

2.2 Außenwände

Für die Sichtflächen der Außenwände sind zulässig

1. Sichtmauerwerk mit rotem/rotbunten Ziegeln
2. Sichtmauerwerk mit hellen Ziegeln und Kalksandstein
3. hellgestrichene Putzflächen
4. Holzverkleidung

sowie Kombinationen aus zwei der zu verwendenden Materialien.

Für Doppelhäuser sind einheitliche Materialien zu verwenden.

Nicht zulässig sind hochglänzende Materialien, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Die Sockelhöhe darf 0,50m nicht überschreiten.

2.3 Sonstige Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude

Hochbauliche Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude zu errichten.

Glasflächen der Fenster sind nur als stehende Formate zulässig.

2.4 Einfriedungen

Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Mauern, Metall- oder Betonzäune ist unzulässig. Als Ausnahme sind in Hecken angeordnete Drahtzäune gestattet.

Oberirdische Öl- und Gasbehälter sowie Müllbehälter sind durch geeignete Umzäunung oder Begrünung so zu umkleiden, daß sie der Sicht von der Straße aus entzogen sind.

Grundstücksauffahrten und Stellplätze sind so auszuführen, daß keine vollflächige Versiegelung der Oberfläche entsteht. Ausnahmen sind bei Auffahrt- und Stellplatzflächen bis zu einer Gesamtfläche von 60qm gestattet. Auch bei Grundstücken, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung dienen, können Ausnahmen gestattet werden.

2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Die Straßen erhalten an den Stellplätzen einheimische Straßenbäume mit kleinkronigen kugelförmigen Kronen. Vorgesehen sind u.a. Steinlinde (Tilia cordata), Eberesche (Edulis), Mauibeerbaum (Morus alba), Kugelahorn (Acer platanoides "Globosum") und Kugelakazie (Robinia pseudoacacia "Umbraculifera) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und Drahtballierung. Der gestalterische Sichtattest ist unmittelbar mit Vegetationsbeginn nach der Bepflanzung gegeben.

In den Vorgärten sind für das Anpflanzen von Sträuchern und Solitärbäumen einheimische Arten zu verwenden.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Die Müllentsorgung erfolgt nach der kreislichen Satzung durch den zuständigen Entsorgungsträger.
Die Müllbehälter sind auf dem Grundstück aufzustellen.

3.2 Die brandtechnischen Richtlinien, wie die Anordnung der Hydranten in einem Abstand von 120m und der Löschwasserbedarf als ermittelter Richtwert von ca. 96m³ pro Tag ist zu beachten.

Die ungehinderte Zu- und Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist zu gewährleisten. Die Mindestfahrbahnbreite muß 3m betragen und der Kurvenaußenradius muß mit mindestens 10,5 m bemessen werden.

3.3 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil der Satzung.

Anlage

Für Unterlagen, deren Maßstab von dem der Flurkarte abweichen "Der katastermäßige Bestand am 24.6.1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum
Stralsund, 24.06.1992

Stempel des KVG-Amtes — Im Auftrag Unterschrift

NEGAST

Kreis Stralsund-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Nördlicher Schmiedeweg

Negast