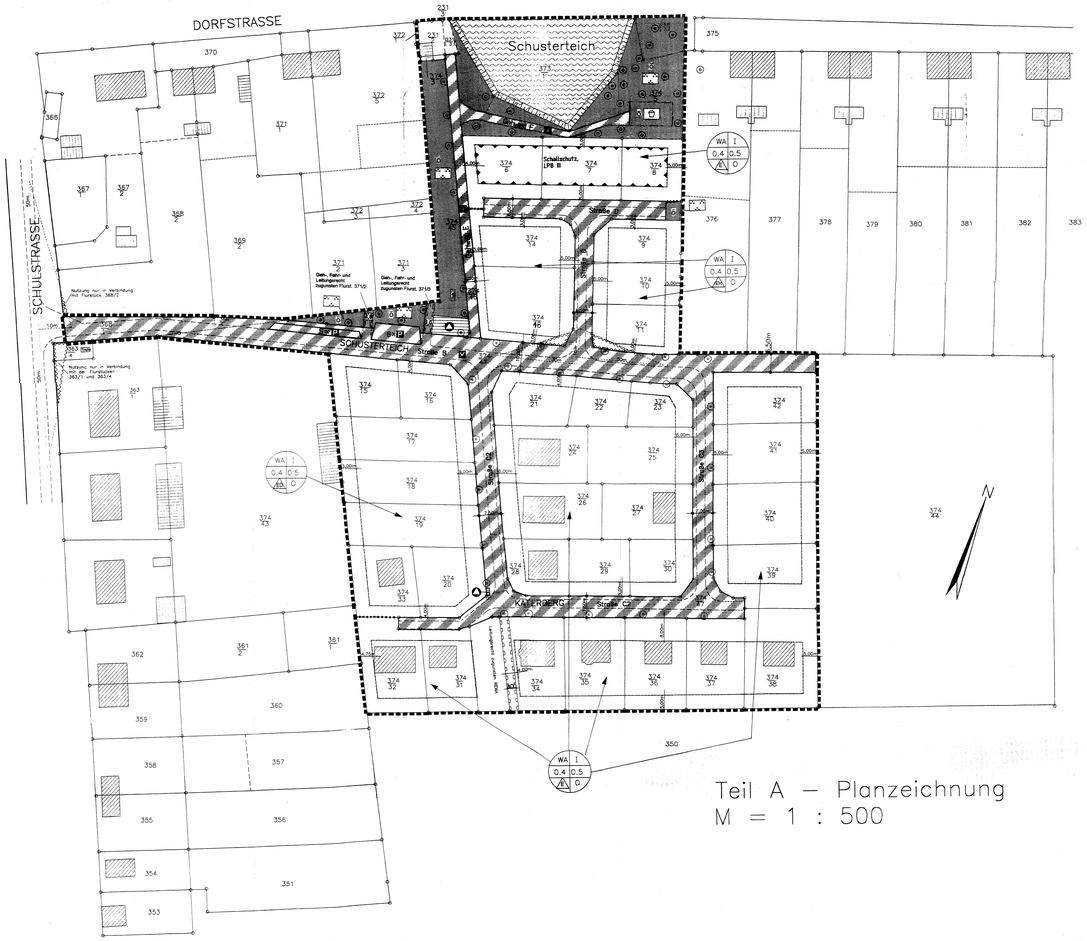
SATZUNG DER GEMEINDE STEINHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 Wohngebiet „Am Schusterteich"



Teil A – Planzeichnung
M = 1 : 500

Hinweis zu Bodendenkmalen

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 sind, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

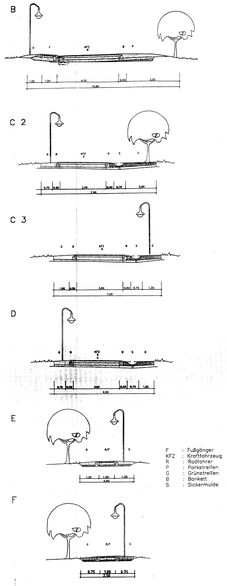
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14. Januar 1998, Seite 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verpflichtet ist der Finder des Fundes, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entspricht z Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Hinweise zur Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der TWSZ III der Wasserfassung Steinhagen.
Die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 2 Teil von 25.11.1993 - DVGW Arbeitsblatt W 101 - 5200, 01, 2211 Schutzgebiete für Grundwasser - ist zu beachten.

Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl — Geschoßflächenzahl
WA I 0.4 0.5 A O
Bauweise

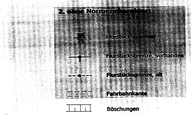
Straßenprofile



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16,17,19 BauNVO, § 9 Nr.1 BauGB
0,5	Geschossflächenzahl	§ 16,17,20 I BauNVO, § 9 Nr.1 BauGB
I	Anzahl der Vollgeschosse	§§ 16,18,20 I BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 II BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
A	nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
EH	nur Einzel- und Häusergruppen zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 I Nr.4,11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Wasserflächen	§ 9 I Nr.16, VI BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr.25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 I Nr.25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 I Nr.21 und VI BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 VII BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes	§ 9 I Nr.24, IV BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 I Nr.10, VI BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 VI, § 16 V BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, für die Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	§9 I Nr.17,14 u. VI BauGB
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
	Fahrbahnkante	
	Böschungen	
	Sichtdreieck	
	vorhandene Bebauung	
	vorhandene Nebengebäude	



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ : 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ : 0,5
2.3 Zahl der Vollgeschosse : I
2.4 Höhe der Gebäude :
- Firsthöhe : 10,00 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- OK Fertigfußboden : 0,45 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

2.5 Bauweise : offen — § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer
gilt für Wohngebäude
nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, 35 - 48° Dachneigung,
Dacheindeckung: Farbe: nur rot, anthrazit
gilt für Garagen / Nebengebäude
Neben den Festsetzungen zum Dach für Wohngebäude sind flachgeneigte Dächer zwischen 10° und 20° Dachneigung zulässig.
Die Festsetzungen zum Dach gelten nicht für Carports.

3.2 Fassadengestaltung
gilt für Wohngebäude
Putz, Verblendmauerwerk, Holz / Kombinationen sind zulässig
gilt für Garagen / Nebengebäude
Putz oder Verblendmauerwerk

3.3 Garagen, Carports : Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur rückwärts der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstückszufahrt zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche.

4. Bepflanzungen — § 9 I Nr.25 BauGB

Auf den mit Pflanzzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm (Qualität: 3x verpflanzt) und Heckenpflanzen (Qualität: 3 - trieblig) nach den Pflantlisten, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung genagelt sind, anzupflanzen. Realisiert wird die Anpflanzung durch den Erschließungsträger.
Die Pflanzlichte der Hecken beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter. Die Pflanzung und mindestens eine zweijährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

5. Einfriedungen — § 86 LBauO M/V

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht zulässig.

6. Grünordnungs - und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Detailangaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.2 Schutz und Sanierung des Schusterteiches, Entwicklung und Gestaltung des Umfeldes desselben als Biotop (§ Net sch 0 § 8 Abs. 2)

6.3 Der "Schusterteich" als Regen - Rückhaltebecken ist als Löschwasserteich zu nutzen.

6.4 Der Straßenraum ist mit Alleebäumen zu bepflanzen. Es sind Baumarten und Pflanzabstände für die Straßenraumbepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu verwenden.
Die Baumarten sind als Alleebäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Stammhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Straßenraum ist mit folgenden Arten zu bepflanzen (Pflanzabstand ca. 10,00 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung):
Baum: Betula pendula, Tilia cordata, Sorbus intermedia (Lage 1).

6.5 Die nicht überbaubaren Flächen im öffentlichen Bereich sind zu begrünen. Dazu sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.
Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Anteil fruchttragender Gehölze vorzusehen (Vogelnährgehölze). In der Umgebung des Kindergartens sind keine giftigen und dornbesetzten Gehölze zu pflanzen (Liste 2).

6.6 Nicht zu überbauende Flächen sind im privaten Bereich als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil heimischer Gehölze muß überwiegen.
Zur Feldeinfriedigung sind Gehölzarten auszuwählen (Liste 3).

6.7 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Gehölzlisten

Liste 1: Standortgerechte Bäume

Qualität	Hochstamm	STU 16 - 18 cm, 3 x v
Hängebirke		Betula pendula	50 %
Winterlinde		Tilia cordata	40 %
Schwedische Mehlbeere		Sorbus intermedia	10 %

Liste 2: Sträucher, Mindesthöhe 80 cm, 2 x v

Hartriegel	Cornus sanguineum 5 %
Felsenmelier	Cotoneaster multiflora 10 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus 15 %
Sanddorn	Hippophae rhamnoides 20 %
Liguster	Ligustrum vulgare 15 %
Heckenkirsche	Lonicer xylosteum 15 %
Schlehe	Prunus spinosa 15 %
Schneeball	Viburnum opulus 5 %

Liste 3: Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis
Schlingknöterich	Fallopia aubertii
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..04.11.98.. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am ben. Bekanntmachungsbrett vom ..05.10.99.. bis zum07.11.99.. erfolgt. Ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang am ben. Bekanntmachungsbrett vom ..05.10.99.. bis zum07.11.99.. erfolgt.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 7 Abs. 2 RaumOG M-V vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) mit Schreiben vom ..04.11.98.. gemäß § 7 Abs. 1 RaumOG M-V beteiligt.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Kirchliche Körperschaft wurde nach § 7 Abs. 1 Satz 1 BauGB am ..04.11.98.. gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen sind nach § 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB berücksichtigt worden.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..07.11.98.. den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben vom ..04.12.98.. bis zum ..05.01.99.. während der ortsüblich bekanntgemacht mit den Hinweisen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, daß nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und daß nicht geltend gemachte Einwendungen bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Abgewogenen wurden die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..07.11.98.. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..07.11.98.. von der Gemeindevertretung am gebilligt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..07.11.98.. gebilligt.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist zur Veröffentlichung bestimmt.
Steinhagen, 09.01.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..23.02.99.. mit Verfügung vom ..19.02.01.. (Az: 311-610.20-5) gemäß § 11 BauGB genehmigt.
Steinhagen, 19.02.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..23.02.99.. mit Verfügung vom ..19.02.01.. (Az: 311-610.20-5) gemäß § 11 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wurde am ..23.02.99.. ortsüblich bekanntgemacht (Zeitung oder anderes Veröffentlichungsorgan): Die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeitung vom ab..01.03.99.. bis zum ab..01.03.99.. durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht
Steinhagen, 19.02.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Der Bereich für den Bebauungsplanentwurf wurde durch Grenzen der Gemarkung Elms, der Straße, der Bebauung und der Wege begrenzt.
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) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..01.03.02.. in Kraft getreten.
Steinhagen, 01.03.02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (**BGBl. I Seite 2141**) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 27. April 1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3, zuletzt durch Gesetz vom 24.07.1998 geändert) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom ..07.11.98.. über die Satzung der Gemeinde Steinhagen für das Wohngebiet „Am Schusterteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

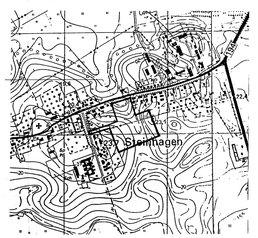
11. Kompensationsmaßnahmen

Auf einer Länge von 650,0 m wird in der Gemarkung Krummenhagen, Flur 3, Flurstücke Nr. 12, 19 und 20/1 als Kompensation eine einseitige Allee, bestehend aus 63 Laubbäumen, angelegt. Der Pflanzabstand ist der Fahrbahn hat 2,0 m, der Abstand zueinander 10,0 m zu betragen. Anzupflanzen sind Winter - Linden (lat. Tilia cordata).
Pflanzqualität: (beispiel Baumschulqualität) der Alleebäume:

- Hochstamm, Solitärbaum
- 3x verpflanzt, mit Drahtballierung
- Stammumfang 18/20 cm

Die Pflanzung und eine fünfjährige Entwicklungspflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

Übersichtsplan der Gemeinde Steinhagen
M 1 : 7.500



BEBAUUNGSPLAN Nr. 6

der Gemeinde Steinhagen

Wohngebiet: "Am Schusterteich"

Gemarkung: Steinhagen
Flur: 2
Arbeitsstand: 15.09.1998
16.07.2001
05.11.2001
14.12.2001