



Planzeichenerklärung ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

	vorhandenes Gebäude		Flurstücksgrenze		vorhandene Bäume
	Hausnummer		Flurstücknummer		Straßenbeleuchtung

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1	4
2	6
3	6

- Bezeichnung des Gebietes
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - o Abweichende Bauweise
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen zur Höhe
 - FH Firsthöhe
- Einzelhäuser / Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Einzelhäuser
	Maximal eine Wohnung je Wohngebäude

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger eines potentiellen 3. Bauabschnitts des Wohngebietes und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentlich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 12 und Nr. 14)

- Regenrückhaltefläche
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigungsanlage
- Zweckbestimmung: Transformatorstation

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgesehene Parzellierung
- Bemaßung

Text (Teil B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 4 BauNVO)**
- Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind folgende, gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO zulässige Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind folgende, gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Absatz 1 und § 20 Absatz 1 BauNVO)**
- Vollgeschosse
 - Als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Als höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 8,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die fertiggestellte Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Bauweise
 - Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind in offener Bauweise zu errichten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
 - durch Balkone in einer Tiefe von max. 2,50 m
 - durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
 - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 2 m und in einer Tiefe von max. 1,50 m
- 4. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) müssen Garagen, Carports und Stellplätze einen Mindestabstand von 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
 - Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche auszubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V, § 9 Abs. 4 BauNVO)

- Außenwände**
 - Die Außenwände der Wohngebäude und Nebengebäude sind mit Putzoberflächen, Verblender oder Holz herzustellen. Anteilig bis zu 35 % je Wohngebäude oder Nebengebäude sind Glasflächen zulässig.
 - Die Errichtung von Wohngebäuden in Blockhausbauweise ist nicht zulässig.
- Entwurf Dachgestaltung**
 - Für die Wohngebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen. Mehrgiebelhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig.
 - Dachstuhldeckungen sind in naturtönen, braunen oder grauen Farbtlönen zu verwenden. Als Dachmaterialien sind Ziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Dachbegrenzung ist zulässig.
 - Als Gaubformen sind Schieppgauben, Fledermausgauben, stehende Gauben bzw. Satteldachgauben, Walmdachgauben und Trapezgauben zulässig.
- Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**
 - Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen, straßenseitigen Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.
 - Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenze sind zu begrünen. Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind auf maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- Solaranlagen**
 - Solaranlagen werden auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zugelassen.
- Einfriedungen**
 - Die Einfriedungen der Wohngrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Mauern als massive freistehende und flache Bauwerke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen der Grundstücke in den Verkehrsberuhigungsbereichen (Sichtbereiche) sind jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Mauern sind für Kleinere durchlässig zu gestalten.
- Ordnungswidrigkeiten**
 - (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 5 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.
 - (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnescherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. Hinweise

- Auflagen Bodenschutz**
 - Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
 - Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstraten auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pfllichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (GGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.
- Altlasten**
 - Das Plangebiet ist nicht als Altlast-, Altlastverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Derartige Bodentendenzen können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baugeländes zu durchführen.
- Niederschlagsentwässerung**
 - Für das Plangebiet steht zur Niederschlagswasserabfuhr keine Vorflut zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser hat in das bestehende Leitungsnetz der REWA eingeleitet zu werden.
- Grenznahe Raum**
 - Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG dürfen Zollbeobachter im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückeigentümer und -besitzer einen Grenzflad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge errichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

5. Auflagen Abfall

Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung.

Die Müll- bzw. Wertstoffanlieferungsstellen sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Fahrzeuge" - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" BGV C 27).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom 25.11.2021. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz (1) Satz 2 BauGB sowie § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de am 13.05.2022 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden. Die Planungsanzeige ist am 05.05.2022 erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.05.2022 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom frühzeitig unterrichtet und zur Aufklärung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, aufgefordert worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich ausgelegt:

Montag	09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

 Ergänzt wurde die Einsichtnahme gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auf der Internetseite des Amtes Niepars www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: <https://tplan.geodaten-mv/BauPlanPläne> gewährleistet. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung Steinhagen hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

Montag	09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

 Ergänzt wurde die Einsichtnahme gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auf der Internetseite des Amtes Niepars www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: <https://tplan.geodaten-mv/BauPlanPläne> gewährleistet. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der katastermäßige Bestand wird am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnen am Schusterteich_2.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom gebilligt.
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.
 - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnen am Schusterteich_2.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnen am Schusterteich_2.BA" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnen am Schusterteich_2.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Vorentwurf Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

Bebauungsplan Nr. 24

- Wohnen am Schusterteich_2.BA -

1:500

Übersicht M 1:5000

Planverfasser: IFO Freiraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Strobenweg 4 17459 Greifswald
i. A. IFO Unternehmensgruppe GmbH

Beauftragung: VPP - Erschließung und Hochbau GmbH & Co. KG
Marianstraße 30
17580 Greifswald

Stand: Juni 2022