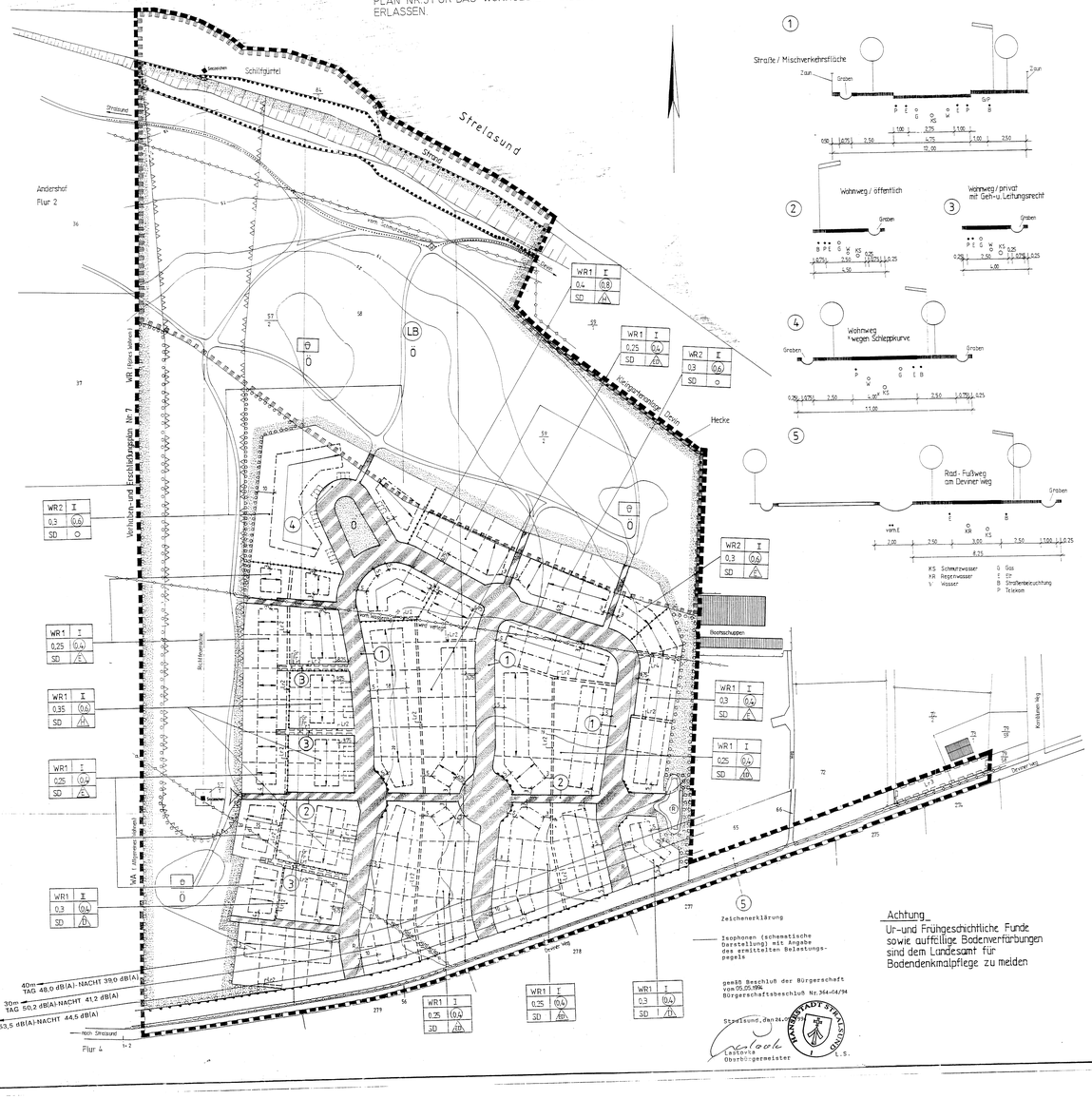
SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 WOHNGEBIET ANDERSHOF/DEVIN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEVINER WEG, STRELASUND, VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.7 ORTSLAGE DEVIN

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.DEZEMBER 1986 (BGBL I S.2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.APRIL 1993 (BGBL 1993 I S.466), SOWIE NACH § 83 DER BAUORDNUNG VOM 20.JULI 1990 (GBL.INR.50 S.929) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BÜRGERSCHAFT VOM 26.08.1993 UND MIT GENEHMIGUNG DES INNENMINISTERS DES LANDES MECKL./VORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.5 FÜR DAS WOHNGEBIET ANDERSHOF/DEVIN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.



TEIL A Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 des Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.Dezember 1990.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung Paragr.9, Abs.1 Nr.1 BauGB; Paragr.1 bis 11 BauNVO		
WR1	1.1.1 Reine Wohngebiete, eingeschränkt (Einschränkung siehe Plantell B)	Paragr.3 BauNVO
WR2	1.1.2 Reine Wohngebiete	Paragr.3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung Paragr.9, Abs.1 Nr.1 BauGB; Paragr. 16 bis 20 BauNVO		
z.B. (0,8)	2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ)	Paragr.16,Abs.2 Nr.2 BauNVO
z.B. 0,4	2.5 Grundflächenzahl (GRZ)	Paragr.16,Abs.2 Nr.1 BauNVO
z.B. I	2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Paragr.20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Paragr.9, Abs.1 Nr.2 BauGB; Paragr.22 und 23 BauNVO		
o	3.1 offene Bauweise	Paragr.22 Abs.2 BauNVO
E	3.1.1 nur Einzelhäuser	
D	3.1.2 nur Doppelhäuser	
H	3.1.3 nur Hausgruppen zulässig	
ED	3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	3.5 Baugrenze (Ergänzung siehe Plantell B)	Paragr.23 Abs.3 Bau NVO
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge Paragr.5, Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB		
	5.3 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege Zweckbestimmung: Hauptwanderweg	
6. Verkehrsflächen Paragr.9, Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB		
	6.2 Straßenbegrenzungslinie	
	6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche	
	6.4 Anschluß an die Verkehrsflächen	Paragr.9 Abs.1 Nr.4,11
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
9. Grünflächen Paragr.9 Abs.1 Nr.15		
	Grünfläche (Flächensignatur als Randsignatur)	
Ö	öffentlich	
	Spielplatz	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Paragr.9 Abs.1 Nr.16		
	10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regenwasserrückhalteanlage	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Paragr.9 Abs.1 Nr.20,25		
	13.2.1 Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Verbindung mit Planzeichen 9.)	Paragr.9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB
	13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Paragr.9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB
	13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts Schutzzone im Geschützter Landschaftsbestandteil (200 m Hiferzone/Gewässerschutzstreifen) (In Verbindung mit Planzeichen 9.)	Paragr.9 Abs.6 BauGB Paragr.2 NatSchG M-V vom 10.1.92
15. Sonstige Planzeichen		
	15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zweckbestimmung: Carport	Paragr.9 Abs.1 Nr.4 und Paragr.22 BauGB
	15.5 Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Versickerungs- und Verdunstungsgraben	Paragr.9 Abs.1 Nr.2 und Abs.6 BauGB
Gr,Fr,Lr1	15.5.1 Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließung des anliegenden Grundstücks	
Lr2	15.5.2 Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstückes für Entwässerungsgraben für Oberflächenwasser	
Lr3	15.5.3 Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Schmutz- und Regenwasserleitung	
Lr4	15.5.4 Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Trinkwasserleitung	
	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Paragr.9 Abs.7 BauGB
	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Paragr.16 Abs.5 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

50	Fußwege
	Begrenzungslinie des Seezeichen-Sichtfreiheitsbereiches
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenze
37	Flurstücksnummer
25	Höhenschichtlinie
21.3	vorh. Geländehöhe
SD	Firstlinie Satteldach
G/P	Grünfläche oder Stellplatz
Gr	Gehrechte
Fr	Fahrrechte
Lr	Leitungsrechte
R	Recyelingstellplatz

Nuzungsart	WR	I	Geschoßigkeit
GRZ	0,25	(0,4)	GFZ
Dachform	SD	E	Haustyp

Teil B Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 3. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September (BGBl.II S.885,1124), das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I S.2191) und das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.Juli 1990 (GBl.I Nr.50 S.929)

1. Art der baulichen Nutzung Paragr.9, Abs.1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet WR (Paragr.3 BauNVO),Nebenanlagen gemäß Paragr.14, Abs.1 Bau NVO sind nur bis zu einer Grundfläche von 5 m2 und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Im Gebiet mit der Festsetzung WR 1 sind die im Paragr.3, Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß Paragr.1, Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung Paragr.9, Abs.1 Nr.1 BauGB und Paragr.16-20 BauNVO

2.1 Nach Eintrag im Lageplan

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche können die Flächen von Aufenthaltsräumen, etc.im Dachgeschoß ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden. (Paragr.20 Abs.3 BauNVO)

3. Bauweise Paragr.9, Abs.1 Nr.2 BauGB, Paragr.22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise (Paragr.22 Abs.2 BauNVO)
Zulässig sind je nach Eintrag im Lageplan Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen.

4. Stellung der baulichen Anlagen Paragr.9, Abs.1 Nr.2 BauGB

4.1 Firstrichtung der Hauptbaukörper entsprechend der Einzeichnung im Lageplan.

5. Flächen für Stellplätze Paragr.9, Abs.1 Nr.4 BauGB

5.1 Auf den im Lageplan eingezeichneten Stellplatzflächen vor den Hausgruppen sind nur offene Stellplätze oder Carporte zulässig.

5.2 Garagen oder Stellplätze dürfen mit ihrer Vorderseite (Einfahrt) nicht weiter als 6,00 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zurückweichen.

6. Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche Paragr.9, Abs.1 Nr.11 BauGB

6.1 Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von 3,00 m Breite zulässig. Bei Grundstücken mit mehr als einer Wohnung, darf die Zufahrt höchstens 6,00 m breit sein Bei Grundstückszufahrten - Überfahrten an der Grabenseite - ist der Zugang mit der Zufahrt zu kombinieren.

6.2 Entlang des Devliner Weg und im Bereich Platzerweiterungen der Erschließungsstraßen ist, wie im Lageplan dargestellt ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen Paragr.12, Abs.2 BauNVO

7.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

7.2 Fesuchersstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum in der festgesetzten Nischverkehrsfläche untergebracht.

8. Grünanlagen Paragr.9, Abs.1 Nr.15 BauGB

(öffentliche Grünflächen)
kinderspielplätze nach Eintrag im Lageplan

9. Verdunstungs- und Versickerungsfläche Paragr.9, Abs.1 Nr. 16 BauGB

9.1 für die Verdunstungs- und Versickerungsfläche auf den privaten Grundstücken gilt:
- Gestaltung als flache ca. 30 cm tiefe Mulde mit Erdmaterialien und Steinen
- Längsprofil so, daß Oberflächenwasser von den umgebenen baulichen Anlagen zuzüglich in den Graben auf der im Lageplan mit Leitungsrecht Lr 2 gekennzeichneten festgesetzten Flächen oder in den Graben an der öffentlichen Verkehrsfläche fließen kann
- Gehrecht der Stadtverwaltung zur Überprüfung der Fläche und des Grabens auf der Fläche Lr2 L. Pkt.11.4 der Festsetzungen

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft Paragr.9, Abs.1 Nr.20 BauGB

10.1 Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten. Dazu ist das Oberflächenwasser in Verdunstungs- und Versickerungsflächen in die Gräben am Rande der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in die festgesetzten Gräben auf den privaten Grundstücken zu führen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Paragr.9, Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

11.1 Die im Lageplan mit Gr eingezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten des anliegenden Grundstückes zu belasten.

11.2 Die im Lageplan mit Fr eingezeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zu Gunsten des anliegenden Grundstückes zu belasten.

11.3 Die im Lageplan mit Lr 1 eingezeichneten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des anliegenden Grundstückes zu belasten.

11.4 Die im Lageplan mit Lr 2 eingezeichneten Flächen sind mit einem oberirdischen Leitungsrecht/Graben für Oberflächenwasser zu Gunsten des oberhalb der Fließrichtung des Grabens liegenden Grundstückes einschließlich Gehrecht zur Kontrolle zubelasten. Der Grabenabschnitt ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

11.5 Die im Lageplan mit Lr 3 eingezeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht einschließlich Gehrecht zur Kontrolle zu Gunsten des Versorgungsträgers für die Schmutz- und Regenwasser-leitung zu belasten.

11.6 Die im Lageplan mit Lr 4 eingezeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht einschließlich Gehrecht zur Kontrolle zu Gunsten des Versorgungsträgers für die Trinkwasserleitung zu belasten.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Paragr.9, Abs.1 Nr.25a BauGB

12.1 An den im Grünordnungsplan auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Grünraum dargestellten Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im öffentlichen Verkehrsraum sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, wobei das Freihalten der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in den Devliner Weg gem. EAE 85 Pkt. 5.2.2.5 zu gewährleisten ist.

12.2 Auf den im Plan dargestellten Flächen für Bewuchs sind entsprechend dem Grünordnungsplan Büsche und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zuerhalten.

12.3 Der im Lageplan eingetragene Sichtfreiheitsraum von 25 m je Seite zur Richtfeuerachse ist von hohem Bewuchs < 1,0 m freizuhalten.

13. Gestalterische Festsetzung Paragr.83 BauO

13.1 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf höchstens 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

13.2 Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit Dachhaut)
-bei eingeschossiger Bebauung darf die Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Länge der Außenwand eine Höhe von 3,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
-bei zweigeschossiger Bebauung darf die Traufhöhe eine Höhe von 7,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

13.3 Firsthöhe
-bei eingeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe eine Höhe von 7,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
-bei zweigeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe eine Höhe von 9,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

13.4 Dachform/Dachneigung
Die Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30°und 45°auszuführen.

13.5 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünanlagen sind als mindestens zweireihige Laubholzhecken auszuführen. In der Hecke angeordnete Drahtäune sind zulässig.
Die Höhe der Hecke soll 1,70 m nicht überschreiten.

13.6 Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vorgartenein-friedungen als Metall-, Draht-, Plast- oder Betonzäune sind unzulässig.

13.7 Grundstücksfläche
Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 30 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (1 Strauch je qm, Liste 2, Pflanzliste aus Grünordnungsplan) zu bepflanzen.

13.8 Pro Grundstück ist ein Baum aus Liste 1 zu pflanzen oder je 200 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum aus Liste 5 zu pflanzen (Pflanzlisten aus Grünordnungsplan).

13.9 Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, "Ökopflaster").

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 26.08.1993.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostseezeitung am 14.Januar 94, im Demmerall am 13.Januar und in der OAN am 15.Januar 94 erfolgt.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

2. Die für die Bauwerbrung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 246 a Abs.1, Satz 1 Nr.1, BauGB i.V.m. Paragr.4 Abs.3 BauNVO mit Schreiben vom 20.Juli 92 beteiligt.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3, Abs.1, Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige öffentliche Auslegung vom 15.6. bis 06.07.92 erfolgt.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.Juni 92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 26.11.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.11.1992 bis zum 11.1.1993 während folgenden Zeiten (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach Paragr. 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 4.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. Anregungen sind von jedermann vorgebracht worden. Am 22.11.1992 in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

7. Der Katasternachweis Bestand am 08.11.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur ggf. erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 1000 für die Flur 1 vorliegt. Ergebnisse können daraus nicht abgeleitet werden.
Stralsund, d. 08.11.93
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft, wie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.8.1993 geprüft.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 15.11.1993 mitgeteilt worden.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlichen Auslegungen (Ziff.6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr.3 Abs.2, Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs.1, Satz 2, BauGB durchgeführt.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.8.1993 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß-Nr. 364-04/94 gebilligt.
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Innenministeriums vom 25.2.1993, Az.: 610-5-512,mit Nebenbestimmungen erteilt.
(13-01,30,00015)
Stralsund, den 25.11.1993
Der Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch ortsübliche Bekanntmachungsanordnenden Beschluß der Bürgerschaft vom 05.05.1994 erfüllt, die Klausur sind beachtet. Das Verfahren mit Durchführung des Immissionsschutzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.06.1994 (Az.: 610-5-512) bestätigt.
Stralsund, den 21.06.1994
Der Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stralsund, den 22.06.1994
Der Oberbürgermeister

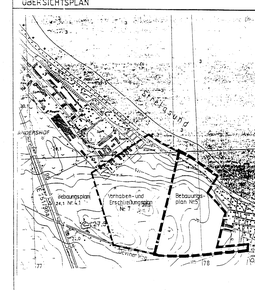
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.1994 in der Zeitschrift der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (Paragr.44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.07.1994 in Kraft getreten.
Stralsund, den 19.07.1994
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER

BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10.000



Rechtsverbindlich ab : 8.7.1994

Bebauungsplan Nr. 5
Wohngebiet Andershof / Devin

Maßstab 1:1000 Datum: 24.5.93