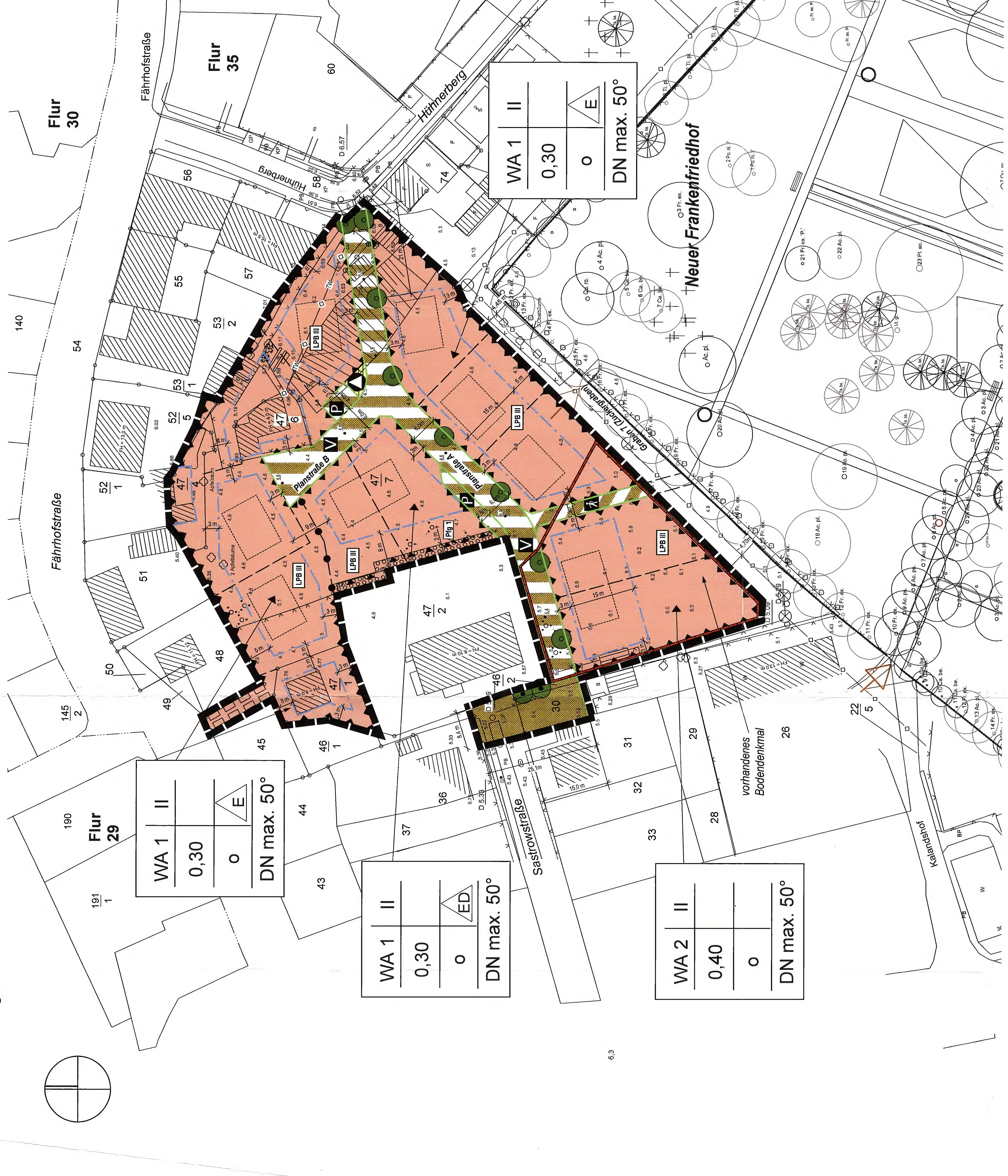


# Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 57 für das „Wohngebiet Sastrowstraße“

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1999 (PlanV 99)

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

**Mäß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO)

0-40 Grundflächenzahl

II Zeit der Vollerschließung des Hochbaus

### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Ein- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverflechtungen

Straßengrenzengrenze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

verkehrsruhiger Bereich

### Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Standort für Hausmüllbehälter

### Planungen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Applizanten von Bäumen

Erfolg von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planungsgebiet gemäß Text (Teil B), Punkt 6(5)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, innerhalb derer sich ein bekanntes Bodendenkmal befindet (§ 9 Abs. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmgebietsbereich III

Mit Geh-, Fahr- und Fußwegrecht zu bebaute Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung menschlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugabes (§ 1 Abs. 4 BauVO)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

44 Flurstücksummern

vorhandene Bäume

Höhenpunkte

festgesetzte Straßenhöhen

vorgeschlagene Grundstücksabteilung

mögliche Geländeumrandung

### Planung und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

vorhandener Zeun

unterirdische Leitung

Regenmesser

Trinkwasser

### Planungsgebiet gemäß Text (Teil B), Punkt 6(5)

### Strassenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)

Planstraße A

Fuß- und Radweg

0,50

4,00 m

6,00 m

1,50 m

2,50 m

3,00 m

### Planung und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Applizanten von Bäumen

Erfolg von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planungsgebiet gemäß Text (Teil B), Punkt 6(5)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, innerhalb derer sich ein bekanntes Bodendenkmal befindet (§ 9 Abs. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmgebietsbereich III

Mit Geh-, Fahr- und Fußwegrecht zu bebaute Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung menschlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugabes (§ 1 Abs. 4 BauVO)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

44 Flurstücksummern

vorhandene Bäume

Höhenpunkte

festgesetzte Straßenhöhen

vorgeschlagene Grundstücksabteilung

mögliche Geländeumrandung

### Planung und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Applizanten von Bäumen

Erfolg von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planungsgebiet gemäß Text (Teil B), Punkt 6(5)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, innerhalb derer sich ein bekanntes Bodendenkmal befindet (§ 9 Abs. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmgebietsbereich III

Mit Geh-, Fahr- und Fußwegrecht zu bebaute Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung menschlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugabes (§ 1 Abs. 4 BauVO)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

44 Flurstücksummern

vorhandene Bäume

Höhenpunkte

festgesetzte Straßenhöhen

vorgeschlagene Grundstücksabteilung

mögliche Geländeumrandung

## HANSESTADT STRALSUND

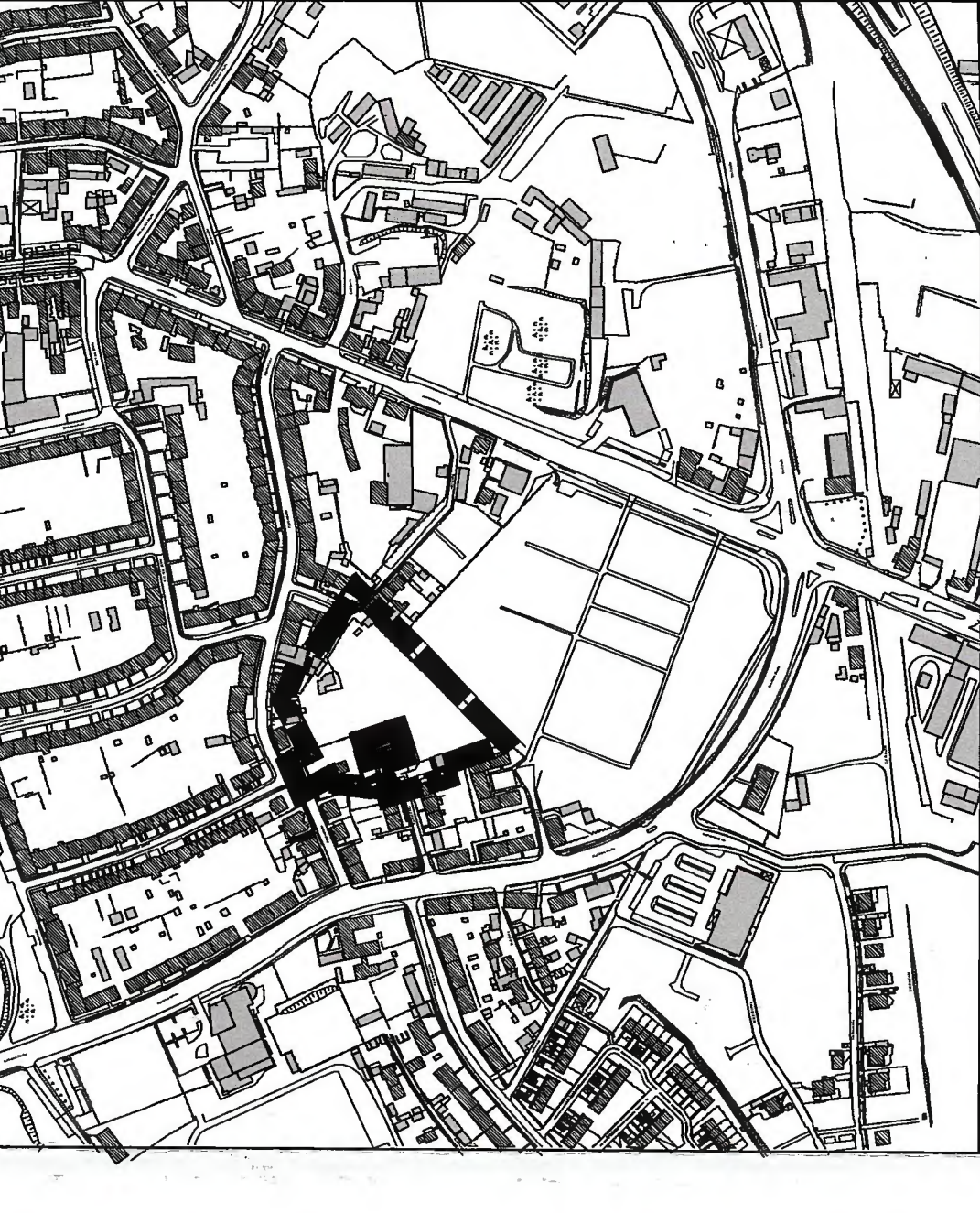
## DER OBERBÜRGERMEISTER

## BAUAMT

## ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

MASSTAB 1 : 5.000



Rechtsverbindlich mit Ablauf des 17. Dez. 2010

BEBAUUNGSPLAN NR. 57

„Wohngebiet Sastrowstraße“

DTU Nr. Juli 2010

### 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Verminderung oder Milderung solcher Einwirkungen auf treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innhalb des Lärmgebietsbereichs III sind die in der Tabelle 6 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenlärm einzuhalten und nachzuweisen.

maßgeblicher Außenlärm (dB(A))	Lärmgebietsbereich	Wohnungen, Behälter, Anlagen im Umfahbereich u.ä.	Büroräume
61 bis 65	III	35	30

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauVO)

Alternativ Wohngebiete, die dem Zweck der Wohnnutzung dienen, sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Wohngebiete zu behandeln.

Zulässig sind: Wohngebäude, Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: die Verengung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielstätten, Gaststätten, sonstige nicht ständige Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garagen, Werkstätten, Tankstellen.

Für die Berücksichtigung freizeittätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem Baugesetz keine Zulässigkeitsregeln vorgesehen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauVO)

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in den festgesetzten Höhenbereichen WA 1 9,00 m, Abweichend davon beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe in den festgesetzten Höhenbereichen WA 2 12,00 m. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzte Straßenhöhe, bei ansteigendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäude-Fassade.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)

Ein Vorhaben von Gebäuden über die Baugrenze kann für eine Teile von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge in Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauVO)

(1) Nicht überbaute Stellplätze sind nach außen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, überbaute Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) nicht jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(2) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinanmietung sind unzulässig.

### 5. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

### 6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

(1) Entlang der Flurstücksgrenze sind die in der Beschreibung festgelegten Stellen mindestens 8 ständige Bäume (Froststamm: 3 x verplant, DB, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, diesbezüglich sind die Bäume gleichzeitig mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Baumstärken sind bis zu 5 m zulässig. Die Qualitäten der Bäume sind durch den Eigentümer festzustellen. Die Pflanzung von Bäumen ist durch den Eigentümer zu gewährleisten. Die Mindestgröße der anzupflanzenden Bäume ist 6 m nicht unterschreiten.

(2) Auf den privaten Baugrundstücken sind je Grundstück mit einer Grundstücksgröße bis max. 500 m² (oder mit einem Grundstück mit einer Fläche von 100 m²) anzupflanzen, diesbezüglich sind die Bäume gleichzeitig mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Baumstärken sind bis zu 5 m zulässig. Die Qualitäten der Bäume sind durch den Eigentümer festzustellen. Die Pflanzung von Bäumen ist durch den Eigentümer zu gewährleisten. Die Mindestgröße der anzupflanzenden Bäume ist 6 m nicht unterschreiten.

(3) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.

(4) Festsitzende Außenwände größer als 30 m² sowie Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist durch den Eigentümer zu gewährleisten. Die Mindestgröße der anzupflanzenden Bäume ist 6 m nicht unterschreiten.

(5) Auf der mit Pflg 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 2 m breite erdverfüllte, frei wachsende Hecke aus Laubbäumen anzupflanzen. 70% der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

Als Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch die Anlage von Verkehrsflächen werden folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes festgesetzt:

(1) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf dem Flurstück 2722 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(8) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(9) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(10) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(11) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(12) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(13) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(14) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(15) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(16) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(17) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(18) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(19) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(20) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(21) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(22) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(23) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(24) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(25) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(26) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(27) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(28) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(29) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(30) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(31) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(32) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(33) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(34) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(35) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(36) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(37) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(38) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723, 2724 und 274 der Flur 1, Gemarkung Deuin, als Maßnahme III/3-3 eine Baumreihe aus Buchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(39) Innerhalb des Objekts Deuin ist auf den Flurstücken 2723