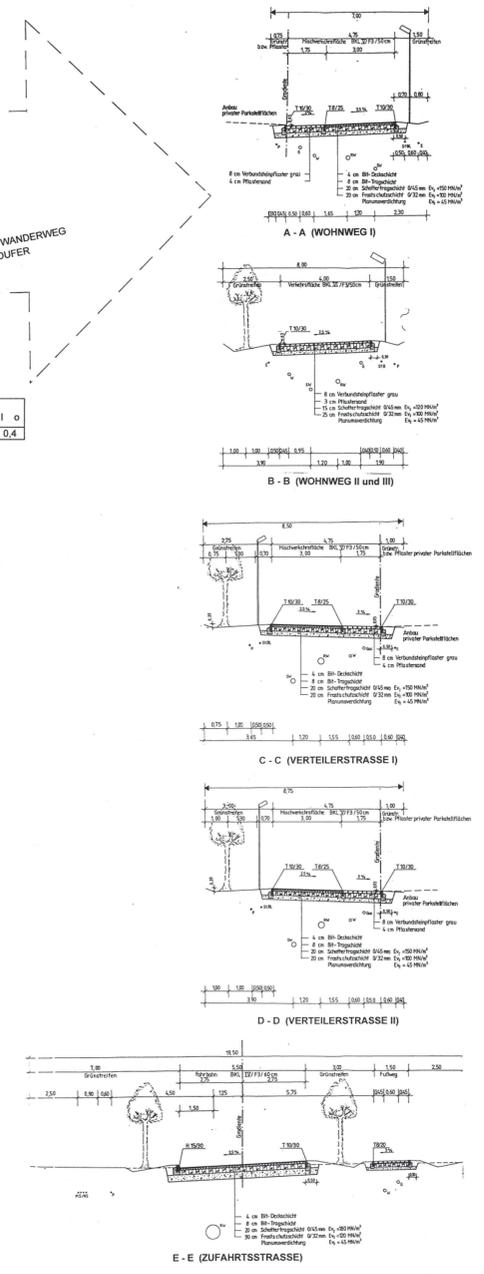


„Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“

Teil A PLANZEICHNUNG



QUERSCHNITTE DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN MIT LAGE DER VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN M 1:100



Teil A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1-11 BauNVO	
WR	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete (Zulässigkeiten siehe Planteil B, Pkt. 1.2.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO
2	Mäß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (siehe Planteil B, Pkt. 1.2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO	
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
e	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
r	nur Reihenhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 22 Abs. 2 BauNVO
■	Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich, Mischverkehrsfläche	§ 22 Abs. 2 BauNVO
5	Grünflächen sowie Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 BauGB	
□	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
AF	Zweckbestimmung: Gemischtzweckfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
○	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
○	Kleinsportfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planteil B, Pkt. 3.1.1, 3.2.1 und Hinweis 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
○	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planteil B, Pkt. 3.1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB
6	Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
7	Darstellungen ohne Normcharakter	
○	Flurstücksgrenze	
---	Gemarkungsgrenze	
---	Wegelinie in öffentlichen Grünflächen	
□	Regenrückhaltebecken	
H	Bushaltestelle	
---	Höhenlinie mit Höhenzahl	

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4, § 1-15 BauNVO
 - 1.1.1 Reine Wohngebiete, § 3 BauNVO.
 - (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind Wohngebäude.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 3. Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO.
 - (1) Allgemeine Wohngebiete, dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohnen einschließlich der Wohnbenützung nur im II. OG.
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO:
 - 1.2.1 Die Grundflächenzahl ist generell 0,4. Die Überschreitungsmöglichkeit ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung ausgeschlossen. Bei Reihenhausbauung ist sie auf 25 % begrenzt.
 - 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse max. II.
 - 1.2.3 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen. Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt: bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,0 m über OK Gelände, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,0 m über OK Gelände.
 - 1.2.4 Die Firsthöhe wird begrenzt: bei Einzel- und Doppelhäusern auf maximal 9 m über Oberkante Gelände bei Reihenhäusern auf maximal 13 m über Oberkante Gelände

- 1.3 Bauweise und Zulässigkeit von Nebenanlagen
 - 1.3.1 Auf eine abweichende Bauweise festgesetzt, ist der beidseitige Grenzgebäude zulässig. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Es soll möglichst sein, durch Passagen und Öffnungen, die Hauszeilen aufzubrechen. Beide sich gegenüberliegenden Außenwände müssen dann fensterlos, mindestens feuerhemmend und einschließlich ihrer Verkleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
 - 1.3.2 Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR GEBÄUDE
 - 2.1 Gestaltung der Gebäude.
 - 2.1.1 a) Satteldach, Krüppelwalmdach im Wohnungsbau
 - 2.1.1 b) Flachdach ist möglich bei Nebengebäuden, Garagen und Carports.
 - 2.1.2 Dachneigung der Hauptgebäude 30° - 50°
 - 2.1.3 Die zulässige Dachfarbe ist gelb und rot bis rotbraun und anthrazit. Transparente Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.
 - 2.1.4 Fassadengestaltung.
 - Wohnungsbau
 - zugelassen ist klinkersichtiges und putzschichtiges Material
 - Teilflächen der Fassaden können in Holz- und Glasflächen zugelassen werden
 - Nebengebäude
 - zugelassen ist klinker-, holz-, glas- und putzschichtiges Material

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNLANDEN § 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
 - 3.1 Öffentliche Grünflächen
 - 3.1.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mit Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die westliche Randbepflanzung hat eine landschaftlich verträgliche Einordnung der Bepflanzung sowie einen Wind- und Sichtschutz zu gewährleisten. Die als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzte östliche Randbepflanzung an der Parower Chaussee ist mit ortstypischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.
 - 3.1.2 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist die Anlage von Rad- und Fußwegen zulässig. Ebenso ist eine Zuwegung zum Regenrückhaltebecken für Versorgungsfahrzeuge zulässig.
 - 3.1.3 Auf den folgenden Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten: Die Zufahrtsstraße ist beidseitig mit Laubbäumen zu bepflanzen. Innerhalb der Verteilerstraße I und II sind kleinkronige Bäume zu pflanzen. Innerhalb der Wohnwege sind kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 3.2 Grundstücksbegrünung
 - 3.2.1 Allgemeine Grundstücksflächen
 - 50 % der Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Bei den Reihenhäusern im Mittelbereich ist dies als Durchschnitt pro Wohngruppe zu ermitteln.
 - 3.2.2 Stellplatzanlagen
 - Zur der Einfriedungen der Grundstücke sind zu 50 % einheimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 3.2.3 Stellplatzanlagen auf privatem Grund sind durch Bäume zu gliedern: Pro 5 Stellplätze 1 Baum.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GRÜNLANDEN
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche
 - Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.
 - 4.2 Private Bepflanzung
 - 4.2.1 Vorgezeigte Einfriedungen mit Metall-, Draht-, Plaste- oder Betonzäunen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
 - 4.2.2 Müllbehälter sind auf den Grundstücken höhengleich zu umpflanzen.
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 1. Bodendenkmalschutz
 - § 11 DSchG MV in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der VO zum Schutz und zur Erhaltung geschichtlicher Bodendenkmale
 - 1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer.
 - 1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

HINWEISE

1. Verkehrsflächen

Das gesamte Baugebiet wird über eine Zufahrtsstraße von der Parower Chaussee verkehrsmäßig erschlossen. Sie mündet in die U-förmige Verteilerstraße. Von hier aus ist die Zufahrt in die als Stichstraßen ausgeführten Wohnwege gesichert.

Die Zufahrtsstraße, die Verteilerstraße und alle Wohnwege sind ein verkehrsberechtigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a SVO.

Die markierten Verkehrsflächen sind Bruttoverkehrsflächen. Innerhalb dieser Flächen, die als Mischflächen gestaltet werden, liegen die Fahrbahn, der Gehweg, das straßenbegleitende Grün, Flächen für Kinderspiele und Flächen für den ruhenden Verkehr.
2. Ruhender Verkehr

An der Verteilerstraße und auf den Wohnwegen des Mittelbereiches werden abschnittsweise ein privater Stellplatz für Wohnneinheiten und zusätzlich 0,3 Stellplätze je Wohnneinheit als öffentliche Stellplätze für Besucher auf den Mischflächen eingerichtet.

Bei der Detailplanung der Mischflächen werden die privaten Stellplätze als private Flurstücke ausgewiesen, die der Bruttoverkehrsfläche entfernt werden. Jeder einzelne Stellplatz wird somit Teil einer Eigentumswohnung.
3. Fußgängerbereiche

Der gesamte verkehrsberechtigte Bereich wird als Mischfläche gestaltet. Hier werden keine separaten Gehwege hergestellt, sondern es werden die Geh- und Fahrbereiche gemischt. Dies muß bei einer Detailplanung präzisiert werden.
4. Öffentliches Rad- und Fußwegesystem

Ein öffentliches Rad- und Fußweg führt quer durch die als Grünfläche festgesetzte Mittelachse des Gebietes und stellt die Verbindungen zum überörtlichen Rad- und Fußwegesystem her. Zum örtlichen System gehören die straßenbegleitende Trasse an der Parower Chaussee sowie die West-Ost-Trasse an der Friedhofsgrenze mit Anbindung an den Friedhof. Die Teilstücke des überörtlichen Systems, die im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans liegen, werden im Zuge der Erschließung des Vorhabens hergestellt. Im Baugebiet werden noch einige interne Fuß- und Radwege angelegt, die Anbindung an das o.g. System erhalten.
5. Anpflanzungsflächen innerhalb der Wohnbauflächen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der Reihenhausbauung sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, sondern die Flächen sind als Teil der mindestens 50 %igen Grundstücksbepflanzung dauerhaft zu bepflanzen.

Satzung der Hansestadt Stralsund über die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 246 a des Baugesetzbuches vom 8.12.1990 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1994 (BGBl. I S. 466) und § 7 des Mietwohnungserechts zum Baugesetz in der Fassung der Neukodifizierung vom 28. April 1994 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 20. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Bd. 21/93) wird nach Beschlußfassung durch die Hansestadt Stralsund vom 4. 5. 1997, folgende Satzung über die vereinfachte Änderung des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ im Stadtgebiet Krieger, in Krieger Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der vereinfachten Änderung und Ergänzung des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr. 11 betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.1997 und 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund 11. Dez. 1997 Der Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 9 BauGB-MeckV benachrichtigt worden.

Hansestadt Stralsund 11. Dez. 1997 Der Oberbürgermeister
3. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 4. 5. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 30. 9. 1997 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund 11. Dez. 1997 Der Oberbürgermeister
4. Der katastermäßige Bestand am 15.02.1997 wird als richtig dargestellt beschneidet. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 9 BauGB-MeckV nur im Maßstab 1:1.000 möglich ist. Richtigungsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund 29.09.1997 Der Leiter des Katasteramtes
5. Die vereinfachte Änderung und Ergänzung des Vorhabens- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 4. 5. 1997 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitige Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan mit Beschluss der Bürgerschaft vom 4. 5. 1997 gelangt.

Hansestadt Stralsund 11. Dez. 1997 Der Oberbürgermeister
6. Die Satzung über die vereinfachte Änderung und Ergänzung des Vorhabens- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit angefertigt.

Hansestadt Stralsund 11. Dez. 1997 Der Oberbürgermeister
7. Die vereinfachte Änderung und Ergänzung des Vorhabens- und Erschließungsplans sowie die 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 3.10.1997 im Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 216 BauGB sowie § 9 i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 3.10.1997 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund 11. Dez. 1997 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Amt für Liegenschaften und Bau Abt. Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Rechtsverbindlich ab: 9.10.1997

1. Vereinfachte Änderung und Ergänzung zum
VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11
„WOHNGEbiet WESTLICH DER PAROWER CHAUSSÉE“
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab: 1:1.000 Datum: 15.05.1997