SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2-1995 "SIEDLUNG ERICH-MÜHSAM-STRASSE" DER HANSESTADT ANKLAM

Planzeichnung
(TEIL A) M 1:500

0 5 10 15 20 25 50 75m

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2879) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.07.2007 die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße" der Hansestadt Anklam, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hansestadt Anklam, den 05.04.2007

Der Bürgermeister

Siegel

- Zeichenerklärung -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 16Abs. 1 bis 1 BauGB) (§ 18 BauNVO)

z.B. 0,40 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

z.B. GR 1700 m² — Grundfläche als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 BauNVO)

E — Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkplätze

F — Fußgängerweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. an Baugrenzen oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9, § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Versorgungsnetze mit der Zweckbestimmung

Abfall

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

7. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 sowie Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Entnahme einer Lärmschutzwand

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fällen von Bäumen

Fällen von Kastanienbaum

9. Sonstige Planzeichen

NA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze; Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Einfahrten) werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. an Baugrenzen oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9, § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

z.B. 1 — Baustellenumer

10. Erläuterung Nutzungsschablone

WA	
GRZ	Geschossigkeit
0,40	II
o	DF
ED	ED
ED	DN

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ — Grundfläche mit Höchstmaße
- Geschossigkeit — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- ED — ausgebautes Dachgeschoss
- DF — Dachform
- DN — max. zulässige Dachneigung

WA	
GR	Geschossigkeit
0	II
HF	HF
PD	EN

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GR — Grundfläche mit Höchstmaße
- Geschossigkeit — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Hmax — HF- max. Traufhöhe
- HF- max. First-höhe
- EN — geöffnete Bauweise
- PD — Pultdach
- o — offene Dachneigung

WA	
GR	Geschossigkeit
0	II
HF	HF
PD	o

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GR — Grundfläche mit Höchstmaße
- Geschossigkeit — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Hmax — HF- max. Traufhöhe
- HF- max. Firsthöhe
- o — offene Bauweise

11. Hinweise

z.B. 1 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze

vorh. Zäune

vorh. Hauptgebäude

vorh. Nebengebäude

abzubrechende Gebäude

W — Standort Wetterpavion

F — Standort Flaggenmast

Verkehrsführung

Bushaltestelle

12. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Einflugschneisen
(§ 1 Abs. 1 BauGB)

Flächenbrgen (unbewegliche Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

Hinweis:

Die Änderungen gegenüber der geltenden Satzung werden durch das Einrahmen der textlichen Festsetzungen im Teil B kenntlich gemacht.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen gemäß § 4 BauNVO.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Die nach § 4 (3) Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sind ausgeschlossen.

1.3 Im Baufeld 1 der festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung einer Lebensmittelerwerbsnutzungseinheit zulässig. Die Verkaufsfläche kann maximal 800 m² betragen.

Die Verkaufsfläche wird dabei wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Bratflächen für Einnahmungsgegenstände, Kassenzonen und Warenannahmen, Verkaufsvorbereitungsflächen, Kundentoiletten, Windfänge, die nicht in fest installierten Regalen befindliche Verkaufsflächen (Palettenflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden (Quelle: Großflächige Einzelhandelsvorhaben - Leitfaden des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04. Juli 1995).

1.4 Im Baufeld 1 A des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer Buswartehalle zulässig. Die Buswartehalle darf dem Wittenburgschutz der Fahrgäste des öffentlichen Personennahverkehrs wahrnehmen.

Die maximal bebaubare Fläche beträgt 14 m² innerhalb des Baufeldes 1 A.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§§ 17, 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt als maximal zulässiges Höchstmaß. Ein Überschreiten der Baugrenzen auch in geringfügigem Umfang ist unzulässig.

2.2 Garagen, Carports, Nebengebäuden dürfen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Stellplätze dürfen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Stellplatzfläche errichtet werden.

Außerhalb der für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäuden ausgewiesenen Fläche können ausnahmsweise weitere Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO zugelassen werden.

2.3 Terrassen im Wohngebäuden sind zulässig.

2.4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

2.5 Die überbaubare Grundfläche im Baufeld 1 wird mit 1.350 m² festgesetzt. Sie kann durch Balkonanlagen um bis zu 2,00 m und durch Dachüberstände um bis zu 1,00 m überschritten werden.
Als Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen zulässig, die den Nutzungszweck des Gebäudes im Baufeld 1 unterstützen.

2.6 Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen ist auch innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes 1 zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

3.1 Am Hauptgebäude sind die Gebäudehöhen nicht zu verändern. Für Nebenbauten (Anbaugebäude mit Hauptnutzung) sind folgende Traufhöhen einzuhalten:

I=D: TH.: 4,80 m
II=D: TH.: 6,50 m
II=D: TH.: 6,50 m

Garagen, Carports und Nebengebäuden und vergleichbarer Nutzungsarten (max. Traufhöhe = 2,80 m, max. Firsthöhe 3,80 m).

Die Traufhöhe für den ausgebauten Gebäude des Lebensmittelmonopolhandels ist bis maximal 14,00 m höhe (NN) zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Höhenlage der zum Grundstück gemendenen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Fassade des fertigen Gebäudes.

3.2 Die Oberkante der Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche - Oberweg - festgesetzt.

Die Oberkante der Erdgeschossfußboden mit maximal 0,50 m gilt auch für die Ausführung von Terrassenplatten.

3.3 Die Firsthöhe des Gebäudes im Baufeld 1 ist bis maximal 16,00 m höhe (NN), bezogen auf die zum Grundstück gehörende Verkehrsfläche, zulässig.

3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufi und Firsthöhen im Baufeld 1 ist unzulässig.

3.5 Die festgesetzten zulässigen Dachhöhen können durch technisch notwendige Dachaufbauten und Dachdurchbrüche um eine Höhe von bis zu 0,80 m überschritten werden.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Erhalt bestehender Strauher, Bäume und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume, Sträucher Gehölzbestände und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Ausgenommen davon dieser Regelung sind die 10 Douglasien am Rondell in der Erich-Mühsam-Straße. Soweit diese zur Abnahme bestimmt werden, ist über eine Ersatzpflanzung nach der gültigen Baumschutzsatzung im Einzelfall zu entscheiden.

4.2 Erhalt bestehender Strauher, Bäume und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume, Sträucher Gehölzbestände und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Ausgenommen davon dieser Regelung sind die 10 Douglasien am Rondell in der Erich-Mühsam-Straße. Soweit diese zur Abnahme bestimmt werden, ist über eine Ersatzpflanzung nach der gültigen Baumschutzsatzung im Einzelfall zu entscheiden.

Zwei Stück vorhandene Bäume (Tilia cordata) sind umzusetzen. Die Bäume werden innerhalb des Stadtgebietes umgesetzt.

4.3 Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen, die in ihrer Artzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mit Bäumen in folgenden Artenliste zu bepflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bundesverband der Deutschen Baumschulen e.V. in der Fassung der Größe 40/50, 2 x v. b. 3/4 Stammbeete 50 % Sträucher der Größe 60/100, 2 x v. b. 3/4 pflanzt werden (hierzu veröffentlicht ohne Beilen = 2 x v. o. B.)

Abgestelltes Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen.

Bepflanzung an der Grünschneidanlage
Die Lärmschutzwand soll mit Kletterpflanzen begrünt werden. Pro laufenden Meter Lärmschutzwand ist je eine Kletterpflanze zu setzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Parthenocissus quinquefolia „Englelmannii" (Mauerwein)

Die Pflanzung der Kletterpflanzen ist wie folgt durchzuführen:
Anpflanzung von Pflanzen im Container 7,5 L 100 bis 150 cm hoch

4.4 Neuanpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume folgender Arten und Qualitäten sind in öffentlichen Bereichen zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom BDB, entsprechen.

Anpflanzung		
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm, m. DB., 14/16
Erich-Mühsam-Straße „Rondell"		
Prunus serrulata „Amanogawa"	Mamagoshirsche	Hochstamm, m. DB., 14/16
	Baumkirsche	
Gunnnwera		
Betula pendula	Sandbirke	Hochstamm, m. DB., 14/16
Ceasetpyrostrie		
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm, m. DB., 14/16
Kari-Mühsam-Straße		
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstamm, m. DB., 14/16
Im Bereich der Parkplätze		
Crataegus Carrierei „Apfelbaum		Hochstamm, m. DB., 14/16

Das Weiteren sind am Parkplatz am Anchweg mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, m. DB., 14/16
Kleinbahnweg (Obstbaume, mittelale Arten)		
Malus spec.	Apfelbaum	Hochstamm, m. DB., 12/14
Pyrus spec.	Wildbirne	Hochstamm, m. DB., 12/14
Prunus spec.	Pflaumenbaum	Hochstamm, m. DB., 12/14
Juglans regia	Walnuss	Hochstamm, m. DB., 12/14
(mit Dreibäumen = m. DB.)		

Es sind zu pflanzen:
- 28 Bäume im Anchweg
- 18 Bäume in der Paesecker Allee
- 64 Bäume entlang der einerseits Grundstücksfrüchte (Kleinbahnweg)
- 28 Bäume in der Erich-Mühsam-Straße
- 18 Bäume in der Kari-Mühsam-Straße
- 10 Bäume am Dummweg
- 18 Bäume in der Cosesbrücksstraße
- 7 Bäume in der Kari-Mühsam-Straße
- 20 Bäume im Bereich der Parkplätze
- 5 Bäume am Anchweg, im Bereich der Parkplätze am Anchweg
- 10 Bäume an Zufahrt und Gebäudebereich des Lebensmittelmonopolhandels Eiche - Hoosbrunnen/Paesweiter Allee

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Es ist eine Ersatzpflanzung von 14 Bäumen der Pflanzqualität Hochstamm, m. DB., 14/16 vorzunehmen.