

**Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro der Präsidentin der
Bürgerschaft/Sitzungsdienst**

Beschluß der Bürgerschaft

**Titel: Ortsteil Devin
Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung
Abwägungs- und Satzungsbeschluß
B 0372/97**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Beschluß-Nr. 96-II-06-0825 vom 15.08.1996

Punkt 2. Klarstellungssatzung wird aufgehoben.

2. Klarstellungssatzung

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18.02.1994 (KV M-V; GVO B1. M-V S. 249) geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften und zur Einführung der direkten Wahl der Bürgermeister und Landräte vom 26. November 1997 (G VO B1. M-V S. 694) sowie des § 34 Satz 1 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB-ALT) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I 1986 Seite 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGB1. II 1990 Seite 885, 1122) und i. V. m. § 233 und § 243 des Baugesetzbuches (BauGB-NEU) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGB1. I, S. 2141) wird die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Devin der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext in der Fassung vom November 1997 beschlossen.

3. Abwägung

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der erweiterten Abrundungssatzung vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden entsprechend Anlage 1 abgewogen.

Erweiterte Abrundungssatzung

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18.02.1994 (KV M-V GVOB1. M-V S. 249) geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften und zur Einführung der direkten Wahl der Bürgermeister und Landräte vom 26. November 1997 (G VO B1. M-V S. 694) sowie des § 34 Satz 1 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB-ALT) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I 1986 Seite 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGB1. II 1990 Seite 885, 1122) und i. V. m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 und i. V. m. § 233 und § 243 des Baugesetzbuches (BauGB-NEU) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGB1. I, S. 2141) wird die Satzung zur weitergehenden Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext in der Fassung vom November 1997 beschlossen. Die Begründung einschließlich Anlagen wird gebilligt.

Beschluß-Nr.: 98-II-01-1304

Datum: 29.01.98

A. Ehrhardt
Ehrhardt



**Erstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund**

Anlage 1
Seite 1
zum Satzungsbeschluß

Liste der Stellungnahmen TÖB und Bürger

Institution / Name	Schreiben vom	Zustimmung	Hinweise	Bedenken
Staatl. Amt für Umwelt und Natur	15.10.96	x	x	
Wasser- u. Schiffsamt Stralsund	05.09.96/ 09.06.97		x	
Landesamt für Bodendenkmalpflege	03.09.96		x	
Amt für Landwirtschaft	12.08.96	x	x	
Forstamt Schuenhagen Forstamt Abtshagen	13.08.96 26.02.96 u. 04.09.96		x x	
Katasteramt Stralsund	28.08.96		x	
Landesvermessungsamt	22.08.96	x		
Handwerkskammer Rostock	07.10.96	x		
Kreisverband der Gartenfreunde e.V.	22.10.96		x	
Landesverband Natur- schutzbund Deutschland	13.09.96			x
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschl. e.V.		x		
Str. Elektrizitätsvers. GmbH	21.08.96	x		
Strela Gas Stralsund	27.08.96	x		
REWA GmbH Stralsund	18.09.96		x	
Nahverkehr Stralsund GmbH	20.08.96	x		
Herr U. Glashagen, Stralsund	09.10.96		x	x
Herr Dr. Höftmann, Stralsund	01.10.96		x	x
Herr Pierson, Duisburg	02.10.96			x

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussempfehlung

- Staatliches Amt für Umwelt u. Natur Stralsund

Schreiben vom 15.10.96

Wasserwirtschaft:

Der Bereich der Jugendherberge ist sturmflutgefährdet. Eine Neubebauung oder Erweiterung bzw. Werterhöhungen werden abgelehnt, bis zu einem Zeitpunkt, zu dem eine entsprechende Hochwasserschutzanlage errichtet ist.

Verwiesen wird auf § 87 Abs. 2 u. 3 LWaG, wonach Maßnahmen an Steilufern innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts einer Ausnahmegenehmigung der o. g. Behörde bedürfen.

Die Schmutzwasserentsorgung hat nach Satzung der Stadt zu erfolgen. Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Deviner Bach bedarf der Erlaubnis der UWB.

Naturschutz:

Dem Satzungsentwurf wird zugestimmt.

Den Hinweisen wird gefolgt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Eine Planänderung ist nicht veranlaßt.

- Wasser- u. Schiffsamt Stralsund

Schreiben vom 5.9.96 u. 9.6.97

Belange des Amtes werden durch die Satzungen derzeit nicht berührt. Geplante Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen dürfen die Schifffahrt nicht stören, die Schiffsführer nicht blenden oder durch Spiegelung irritieren. O. g. Anlagen dürfen ebenfalls nicht zur Verwechslung mit Schiffszeichen Anlaß geben.

Von der Wasserstraße aus sichtbare Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen sind dem Amt anzuzeigen.

Durch die Ortslage Devin parallel zur Dorfstraße verlaufende Einspeise- u. Feuerkabel sind außer Betrieb genommen.

Sie können überplant werden.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Eine Planänderung ist nicht veranlaßt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlußempfehlung

- Landesamt für Bodendenkmalpflege

Schreiben vom 03.09.96

Aus der unmittelbaren Nähe des Satzungsgebietes sind uns mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bislang nicht ermittelt werden konnte.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Behörde und dem Landesamt spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte bei den Arbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren können.

- Amt für Landwirtschaft Stralsund

Schreiben vom 12.08.96

Keine Bedenken, wenn der geplante Verbrauch bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen rechtzeitig mit dem derzeitigen Nutzer abgestimmt wird.

Der Hinweis wird in der Begründung im Pkt. 3.3. "Bodendenkmalschutz" ergänzt.

Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens.
Für die städtischen Grundstücke erfolgt die Abstimmung durch die Abt. Liegenschaften, wenn entsprechende Kauf- bzw. Pachtverträge vorbereitet werden.

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlußempfehlung
- Forstamt Abtshagen Schreiben vom 04.09.96 und 26.02.96 Keine Einwände. Der Kurpark Devin ist keine bewirtschaftete Waldfläche, sondern ist als eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlage (§ 2 Landeswaldgesetz M-V). Bei Randbebauungen ist von seiten der Hansestadt auf einen Abstand von 50 m hinzuweisen. Ausnahmegenehmigungen innerhalb des 50 m Bereiches zum Park bedürfen rechtlicher Verträge, die einen Haftungsverzicht im Schadensfall beinhalten.	Auf den Hinweis wurde bereits in der Begründung, Pkt. 3 "vorh. Einschränkungen der Bebaubarkeit" eingegangen.
- Kataster- und Vermessungsamt Schreiben vom 28.08.96 Im Bereich der Flurstücke 23 bis 31 ist das Liegenschaftskataster erheblich korrigiert worden.	Die Veränderungen im Liegenschaftskataster berühren den Satzungsinhalt. Die Klarstellungssatzung (Textteil), sowie die Planzeichnungen werden entsprechend korrigiert.

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlußempfehlung

- Kreisverband der Gartenfreunde Stralsund e.V.
Schreiben vom 22.10.96

1. Ist die Zuwegung zum Verein in der zukünftigen Bebauung gesichert?
2. Die bereits vorhandene Oberflächenentwässerung ist nicht ausreichend. Die zu erwartenden Versiegelungen bisher freier Flächen wird die vorhandene Situation noch destabilisieren. Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes mit evtl. Beteiligung der Anlieger wäre zu empfehlen, damit zukünftige Wasserschäden ausgeschlossen werden.
3. Das Flurstück 63 wird teilweise vom Verein als Pachtland genutzt. Was ist mit dem Reststück vorgesehen?

**- NABU
Naturschutzbund Deutschland**
Schreiben vom 13.09.96

Regenwasser sollte nicht direkt in den Deviner Bach eingeleitet werden. Motoröle, Salze u. a. Umweltgifte würden bei Starkregen bzw. Schneeschmelze in hohen Konzentrationen in den Bach und von dort in den Strelasund transportiert. Es müßten Abscheidungsanlagen eingeschaltet werden.

- Die Zuwegung zum Verein ist mit dem vorhandenen Weg (Flurstück 66) unverändert gegeben.
- Die Problematik der Oberflächenentwässerung ist bekannt. Die Erschließung der einbezogenen Grundstücke ist über die entlang des Deviner Weges verlaufende Regenwasserfreigefälleleitung (DN 200) grundsätzlich möglich. Die Entwässerung der einbezogenen Grundstücke erfolgt auf Veranlassung auf Kosten der Eigentümer. Der eventuell notwendige Ausbau und damit verbundene Straßenentwässerung des vorh. Weges (Flurstück 66) ist von den Anliegern voll zu tragen.
Eine Änderung der Satzung ist nicht veranlaßt.
- Das Flurstück 63 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Eine Entwicklung zu Bauland ist nicht vorgesehen.

- Die Erschließung der einbezogenen Grundstücke ist über die entlang des Deviner Weges verlaufende Regenwasserfreigefälleleitung (DM 200) grundsätzlich möglich. Die konkreten Bedingungen sind in der Genehmigungsplanung der Erschließung zu klären.
Abscheidungsanlagen sind nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens, eine Änderung ist nicht veranlaßt.

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlußempfehlung

- REWA

Regionale Wasser- u. Abwassergesellschaft mbH

Schreiben vom 18.09.96

Hinweise zur Begründung Pkt. 6.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Freigefälleleitungen, die in die Pumpwerke an der Jugendherberge und am Kornblumenweg münden. Vom Pumpwerk Kornblumenweg werden die Abwässer zum Schmutzwassersystem in Andershof gepumpt.

Die Regenwasserableitung erfolgt getrennt vom Schmutzwasser in den Deviner Bach und über eine Rohrleitung im Bereich der Alt-Neubausiedlung mit direktem Auslauf in den Strelasund.

Im dritten Absatz sind die einbezogenen Grundstück näher zu erläutern.

Die Begründung wird im Pkt. 6 durch die Angaben der REWA ergänzt bzw. verändert.

Die einbezogenen Grundstücke entsprechend der erweiterten Abrundungssatzung und werden in der Begründung benannt (Devin, Flur 1, Flurstücke 64/1, 64/2, 65 (teilweise), 71 (teilweise), 72 (teilweise), 73/2 (teilweise)).

- Herr Glashagen

Schreiben vom 09.10.96

1. Unverständlich ist die zusätzliche Beschränkung der Bautiefe auf 25 m.
2. In der Satzung wird von einer gewollten räumlichen Zäsur zwischen B-Plan 5 und der Ortslage Devin ausgegangen und diese mit der Abgrenzung des Ortsteiles Andershof vom Ortsteil Devin begründet. Der B-Plan 5 gehört zum OT Devin, befindet sich auf der Gemarkung Devin und nennt sich Wohnpark Devin. Statt einer Zäsur hätte Verbindendes zum bestehenden Ortsteil Gegenstand städtebaulicher Planung sein müssen.

- Dem Charakter des Ortes entsprechend ist die Bebauung auf den straßenseitigen Teil des Grundstückes zu begrenzen. Besonders bei großen Grundstücken sind die rückwärtigen Flächen für die Begrünung vorzusehen. Die Bebauungstiefe von 25 m wird gemessen von der **tatsächlichen** Straßen- bzw. Weggrenze. Dies berücksichtigt vorhandene bzw. zukünftige Erschließungslösungen, in der ggf. neue Wegeflächen durch Teilung entstehen.
- Der B-Plan Nr. 5 gehört zum Stadtteil Andershof (Bürgerschaftsbeschluß 093-02/94 vom 3.3.1994). Die Flächen im Geltungsbereich der erweiterten Abrundungssatzung gehören zum Stadtteil Devin.

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlußempfehlung
3. Die Satzung geht beim Umfang der Ausgleichspflanzungen von einer extensiven Ackerfläche aus. Der extensive Charakter derzeit resultiert aus einer 2jährigen Nutzungsruhe, da seit 1994 eine Bebauung vorbereitet wird. Bei Unmöglichkeit einer Bebauung würde diese Fläche intensiv als Ackerfläche genutzt. Grundlage für die Ausgleichspflanzung muß also eine intensive Ackerfläche sein. 4. Wir empfehlen eine Überprüfung der Sachverhalte u. fordern, den bisher erreichten abgestimmten Stand (Beschluß von 1994) festzulegen. Im wesentlichen ist dies eine Teilung und Bebauung in 4 ca. 1000 m² große Grundstücke mit einer naturschutzrechtlichen relevanten Ausgleichspflanzung.	Das Orts- und Landschaftsbild der Ortslage Devin soll bewußt gewahrt bleiben. Die räumliche Zäsur zwischen der Neubebauung (B-Plan Nr. 5) und der Ortslage soll weiterhin erhalten bleiben. D. h., ein monotones Siedlungsband entlang des Deviner Weges ist nicht Ziel der Planung. Der Anregung wird nicht gefolgt. - Grundlage der Beurteilung ist der "Istzustand". Berücksichtigt wird die frühere intensive Nutzung. Den Bedenken wird gefolgt, d. h. die Ausgleichsbilanz wird geändert, sowie der Gehölzstreifen von 5 auf 3 m reduziert. - Der Beschluß von 1994 ist nicht rechtskräftig, da die höhere Verwaltungsbehörde die Genehmigung der Satzung versagt hat. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist eine Satzung, welche einer rechtlichen Prüfung standhält. Teilungen sind nicht Gegenstand der Satzung. Vorhaben sollen den Festsetzungen der erweiterten Abrundungssatzung entsprechen.
- Herr Dr. Höftmann Die Festlegungen in der erweiterten Abrundungssatzung sind eine ungerechtfertigte Benachteiligung der hier vorhandenen privaten Grundstücke. Diese Benachteiligung beginnt bei einer völlig falschen Begründung hinsichtlich der Zäsur zwischen Andershof und Devin und endet mit - völlig überhöhten Bepflanzungsgeboten - 25 m Baugrenzen von Straßen und Wegen aus - u. einer GRZ von 0,15. Diese hohen Forderungen gelten weder für den Wohnpark Devin, noch für die Eigenheimsiedlung Devin, noch für irgendein Gebiet in diesem Bereich.	- Die Grundstücke im Geltungsbereich der erweiterten Abrundungssatzung sind z. Z. nicht bebaubar, da sie sich im Außenbereich befinden. Die Einbeziehung der Grundstücke ermöglicht eine Bebauung mit Wohnnutzung. Eine Benachteiligung ist dadurch nicht erkennbar. Das Orts- u. Landschaftsbild der Ortslage Devin soll bewußt gewahrt bleiben.

**Klarstellungssatzung und
erweiterte Abrundungssatzung Devin, Hansestadt Stralsund
Behandlung und Prüfung der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Anregung und Bedenken

Hier kann man sich nicht des Eindrucks erwehren, daß den privaten Grundstückseigentümern in diesem Gebiet mit aller Gewalt Schaden zugefügt werden soll.

Ich fordere,
in der erweiterten Abrundungssatzung für die Grundstücke 64/1, 64/2 u. 65 die Maßstäbe der Bebauung entspr. § 34 BauGB aus der umgebenden Bebauung abzuleiten.

- Herr Pierson

Bedenken gegen die Abgrenzung der ausgelegten Abrundungssatzung Devin.

Das Flurstück 31/2 ist nicht in die Satzung einbezogen. Ich erhebe Einspruch gegen diese Satzung. Die Abgrenzung der Satzung sollte das Flurstück 31/2 einbeziehen, damit es Bauland wird.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlußempfehlung

Die räumliche Zäsur zwischen der Neubebauung (B-Plan Nr. 5) und der Ortslage soll weiterhin erhalten bleiben.

Entsprechend wird die Bebaubarkeit bewußt eingeschränkt, die Grundflächenzahl auf 0,15 begrenzt.

In der erweiterten Abrundungssatzung sind Festsetzungen zu Grün- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diese Maßnahmen sollen den Eingriff in Natur und Landschaft mindern bzw. soweit als möglich ausgleichen. Im Vergleich mit anderen Gebieten werden hier keine überhöhten Forderungen gestellt.

Dem Charakter des Ortes entsprechend ist die Bebauung auf den straßenseitigen Teil des Grundstückes zu begrenzen.

Rückwärtige Flächen sind für Begrünung (Gartenfläche) vorzusehen. Eine Bautiefe von 25 m für eingeschossige Wohnbebauung (Einzel- u. Doppelhäuser) ist ein normales Durchschnittsmaß.

Die Grundstücke 64/1; 64/2 u. 65 liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles u. eines Bebauungsplanes. Eine Beurteilung nach § 34 oder § 30 BauGB ist nicht möglich.

Das Flurstück 31/2 liegt südwestlich der Schulstraße und ist z. Z. unbebaut. Der Straßenausbau der Schulstraße endet in ca. 60 m Entfernung östlich des Flurstückes 30/2 (Schulstraße Nr. 18). Das Flurstück 31/2 ist zum Straßenausbau der Schulstraße als Hinterliegergrundstück entsprechend der Nutzung als Ackerland veranlagt worden. Das Grundstück liegt am Rand der offenen Landschaft, ist Teil der Feldflur. Es sprechen keine besonderen topographischen oder geographischen Umstände für die Einbeziehung der Fläche, sondern Böschungen, vorhandene Bebauung und Gärten markieren den Ortsrand nordöstlich der Grundstücksgrenze. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Satzung
über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Devin der
Hansestadt Stralsund
-Klarstellungssatzung-

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg -Vorpommern vom 18.02.1994 (KV M-V; GVO Bl. M-V S. 249) geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften und zur Einführung der direkten Wahl der Bürgermeister und Landräte vom 26. November 1997 (GVO Bl. M-V S. 694), sowie des §34 Satz 1 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB-Alt) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 Seite 2253) geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990 Seite 885,1122) und i.V.m. § 233 u. § 243 des Baugesetzbuches (BauGB-Neu) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschluß der Bürgerschaft vom 29.1.98 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Devin (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigelegten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil der Satzung.
- (3) Das Gebiet umfaßt die aufgeführten Flurstücke der Flur 1 Devin:

Flurstück 1	(50 m Tiefe)
Flurstück 2/3	
Flurstück 2/6	
Flurstück 3/2	(70 m Tiefe)
Flurstück 3/3	(70 m Tiefe)
Flurstück 3/1	(45 m Tiefe)
Flurstück 5	(50 m Tiefe)
Flurstück 6	(Weg)
Flurstück 7	(55 m Tiefe)
Flurstück 8/1	(55 m Tiefe)
Flurstück 8/2	(55 m Tiefe)
Flurstück 9/5	
Flurstück 9/6	(45 m Tiefe)
Flurstück 10/4	
Flurstück 10/5	
Flurstück 11	(40 m Tiefe)
Flurstück 12/1	
Flurstück 13	(Straße)

Flurstück:

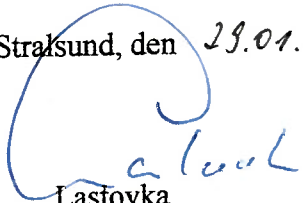
14, 15/1, 15/2, 16, 17/2, 17/3, 17/5, 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, 18, 19/1, 19/2, 19/3, 19/5, 19/6, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27/1, 27/2, 27/4, 27/5, 28, 29/5, 30/2, 30/3, 31/1, 44/1, 44/3, 44/8, 44/9, 44/11, 44/12 (teilw.) 45/1, 45/3, 45/5, 45/6, 45/7, 45/8, 45/10, 45/11, 46(Weg), 48, 49, 50, 51/1, 51/6, 52, 53, 54, 55(Straße), 56(Straße), 73/1(teilw.), 79/1, 79/2, 79/4, 79/10, 79/11-79/16, 79/17-79/23, 79/24, 79/25, 79/28-79/33, 79/34-79/39, 79/41-79/54, 79/55, 79/56, 79/58-79/61, 79/62(für den südl. Teil), 80/3, 80/4, 80/6, 80/11, 80/12, 80/13, 82/1, 82/2, 82/3, 84/2(teilw.), 85(teilw.), 86(teilw.), 87, 88(teilw.), 89(teilw.), 90(Graben), 115/14, 115/16-115/27, 115/29-115/34, 116/3, 116/11-116/16, 116/18-116/21, 117, 119(bis Nutzungsgrenze), 120(35m Tiefe), 121/2, 121/3, 121/4, 121/5, 122/4, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 123/2, 123/3, 123/5, 123/6, 124(Breite 35m), 125, 256, 257/1, 257/3, 257/4, 257/5, 258, 259, 260, 261/1, 261/3, 262, 263/1, 263/3, 263/6(teilw.), 264/1, 264/3, 265/1, 265/2, 266/2, 266/5(teilw.), 267/1, 267/2(teilw.), 268/1, 268/4, 269, 270, 271/1, 271/2, 271/4, 271/6(nördliche Hälfte), 271/7 (teilw.), 272/3, 272/6, 272/8, 272/9, 273/1, 273/2(50m Tiefe), 273/3(50m Tiefe)

(4) Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach Inkrafttreten der Satzung aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

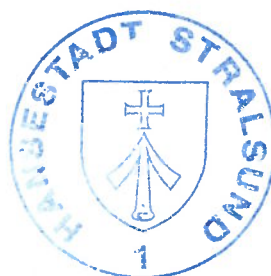
§ 2 Inkrafttreten

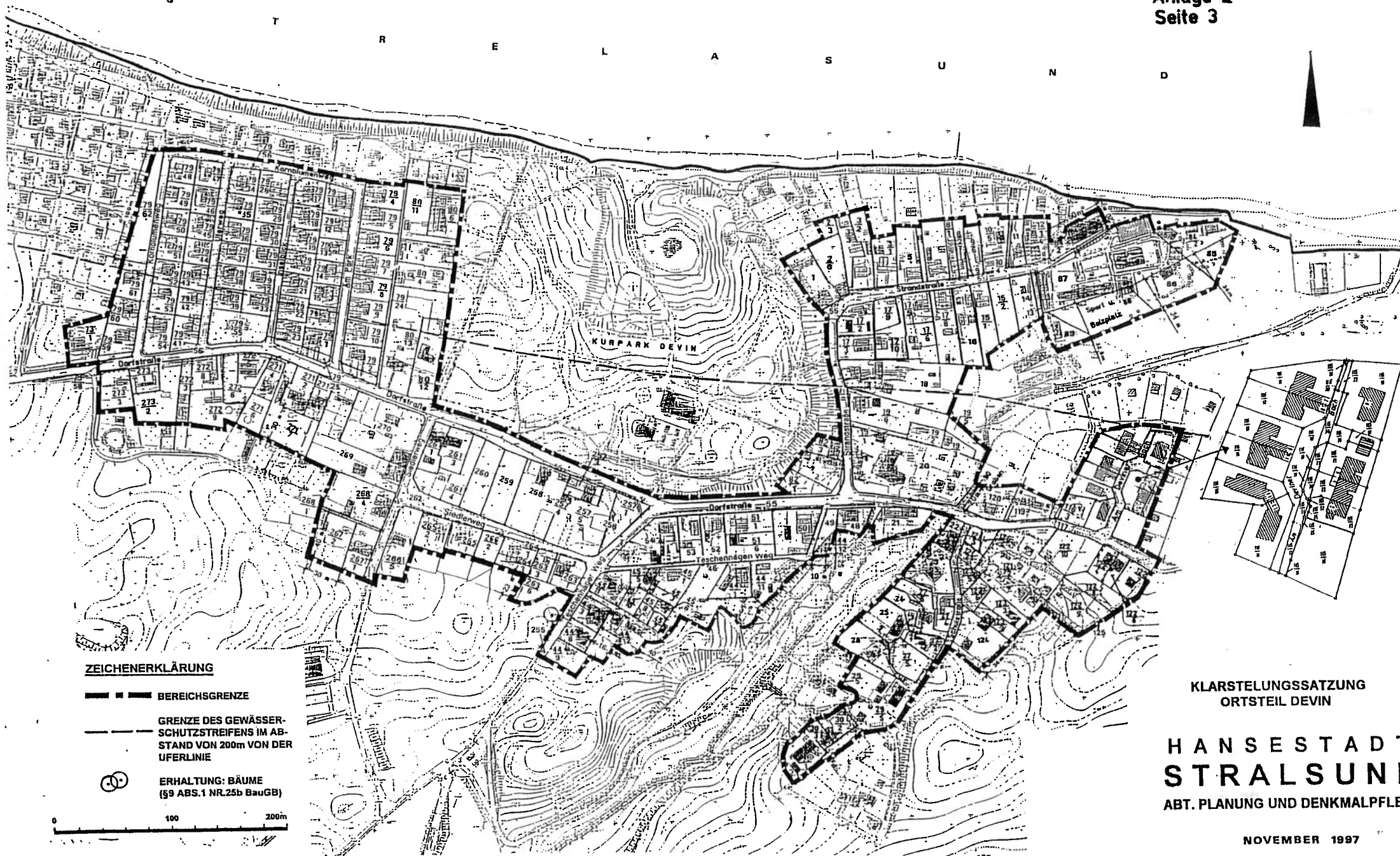
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stralsund, den 29.01.98


Lastovka
Oberbürgermeister

L.S.





KLARSTELUNGSSATZUNG ORTSTEIL DEVIN

**HANSESTADT
STRALSUND
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE**

NOVEMBER 1997

Satzung
über die weitergehende Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken
zum Zwecke der Errichtung von Eigenheimen im Ortsteil Devin
der Hansestadt Stralsund
-Erweiterte Abrundungssatzung-

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg -Vorpommern vom 18.02.1994 (KV M-V; GVO Bl. M-V S. 249) geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften und zur Einführung der direkten Wahl der Bürgermeister und Landräte vom 26. November 1997 (GVO Bl. M-V S. 694), sowie des §34 Satz 1 Abs. 4 Nr.3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB-Alt) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 Seite 2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990 Seite 885,1122) und in Verbindung mit § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 i.V.m § 233 u. § 243 des Baugesetzbuches (BauGB-Neu) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschluß der Bürgerschaft vom ~~29.1.98~~ folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die durch die erweiterte Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen sind in der beigelegten Karte durch Umgrenzungslinien dargestellt.
- (2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil der Satzung.
- (3) Die einbezogenen Flächen umfassen die aufgeführten Flurstücke der Flur 1 Devin, Flurstück 64/1, 64/2, 65 (teilw.), 66 (Weg), 71 (teilw.), 72 (teilw.), 73/2 (teilw.), 263/6 (teilw.), 29/2, 29/3, 29/4, 124 (teilw.).

§ 2 Festsetzungen

Für die durch die erweiterte Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen gelten folgende Festsetzungen:

- (1) Zulässig sind ausnahmslos 1-geschossige Wohngebäude sowie die im § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen.
Ausgenommen sind Anlagen + Einrichtungen für Tierhaltung.
- (2) Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 25 m.
- (3) Die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt, zulässig ist eine Bebauungstiefe von 25 m. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln. Bauliche Anlagen, Stellplätze u. Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen diese Bebauungstiefe nicht überschreiten.
Je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 Höhe).
Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

- (4) Auf den am Westrand des Ortsteiles einbezogenen Grundstücken (Flurstücke 72; 64/1; 64/2; 71; 73/2) wird eine eingeschränkte Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt und ein Pflanzgebot erlassen, auf den straßenabgewandten Seiten Gehölzstreifen von 3 m Breite anzulegen. Der Gehölzstreifen ist je 100 m² mit mindestens einem Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe), sowie pro m² mit mindestens einem Strauchgehölz zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu ersetzen. Je 200 m² der übrigen nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abs. 3 Satz 2, 3 u. 4 gelten unverändert.

ANLAGE
Seite 3

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stralsund, den

09. März 1998

Lastovka

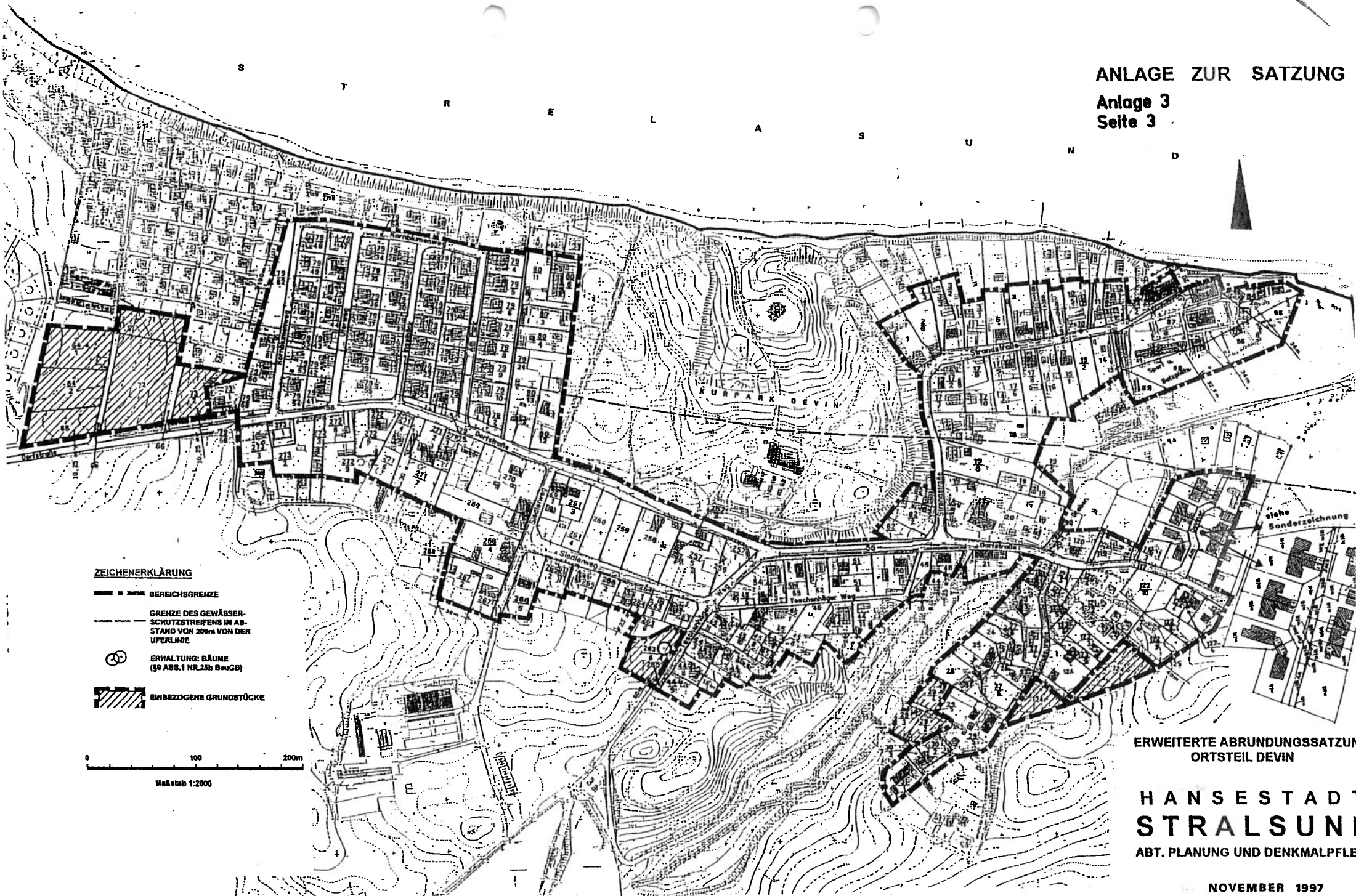
Oberbürgermeister



ANLAGE ZUR SATZUNG

Anlage 3

Seite 3



ZEICHENERKLÄRUNG

- BEREICHSGRENZE
- GRENZE DES GEWÄSSER-SCHUTZTIEFENS IM ABSTAND VON 200m VON DER UFERLINIE
- ⊙ ERHALTUNG: BÄUME (§§ ABS.1 NR.28b BauGB)
- ▨ EINBEZOGENE GRUNDSTÜCKE

0 100 200m

Maßstab 1:2000

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUN
ORTSTEIL DEVIN

HANSESTADT
STRALSUND

ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLE

NOVEMBER 1997

