

**HANSESTADT STRALSUND ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11, WOHNGEBIET WESTLICH DER PAROWER CHAUSSEE**  
 Aufgrund des § 24a Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. mit § 7 Abs. 3 des BauGB - Maßnahmen L.d.F. der Neubausatzung vom 23.04.1993 (BBl. I S. 623), der Änderung des Wohnbau-Erleichterungsgesetzes vom 22. April 1993 sowie nach § 83 der Bauordnung von 1990 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11, Wohngebiet westlich der Parower Chaussee im Stadtteil Knieper, Stadtteilbereich Knieper Nord, welches sich nördlich des geplanten Neuen Friedhofs bis an die Stadtgrenze erstreckt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

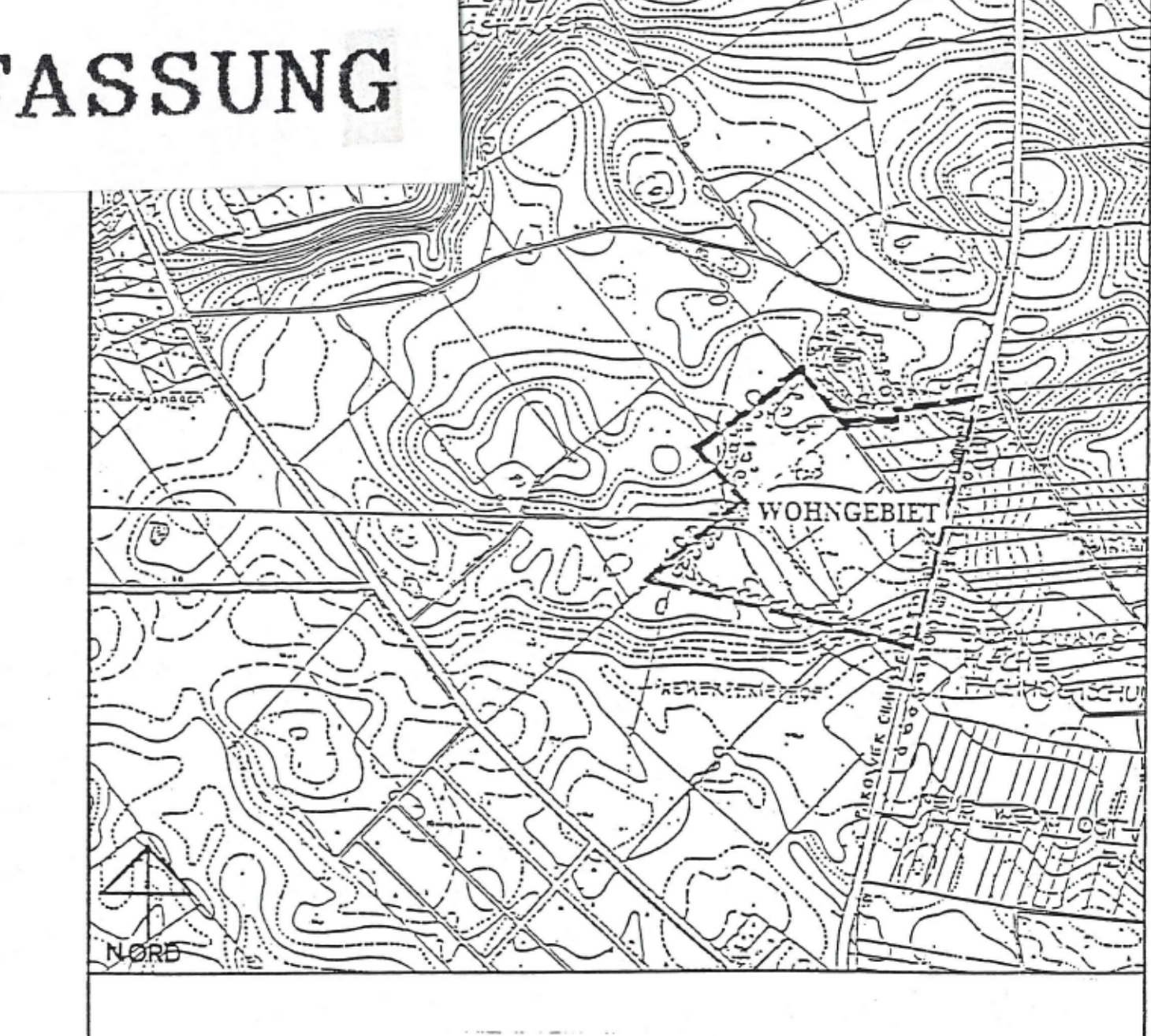
**Verfahrensvermerk zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes STRALSUND Nr. 11 Wohngebiet westlich der Parower Chaussee im Stadtteil Knieper.**

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, ist gem. § 24b Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Stralsund, den 10.12.1993  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, wird mit Schreiben vom 19.03.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stralsund, den 10.12.1993  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 04.03.93 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Stralsund, den 10.12.1993  
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie Begründung haben in der Zeit vom 19.03.93 bis zum 22.04.93 während folgender Zeiten 7.00 - 18.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.93 in Casse Zeitung ostüblich bekannt gemacht worden.  
Stralsund, den 10.12.1993  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Besuchen und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stralsund, den 10.12.1993  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 3.12.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt. Hinsichtlich der laparischen Darstellung der Grenzpunkte der Vorhaben, daß eine Prüfung nur prob. erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Stralsund, den 9.12.93  
Der Leiter des Kataster- und Vermessungswesens
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.08.1993 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan von der Bürgerschaft genehmigt.  
Stralsund, den 10.12.1993  
Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieses Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.2.1994, AZ: St 6503-52/93, mit Änderungen und Hinweisem erteilt.  
Stralsund, den 5. FEU 1995  
Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserließenden Beschluß der Bürgerschaft vom 25.08.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.02.00/95 bestätigt.  
Stralsund, den 15. FEU 1995  
Der Oberbürgermeister
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit ausgeteilt.  
Stralsund, den 15. FEU 1995  
Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund vom 17.1.1995, im Amtsblatt für Brandenburg/Erweitert-ostüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Erschließungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.1.1995 in Kraft getreten.  
Stralsund, den 18.1.1995  
Der Oberbürgermeister

**Vorbereiter:**  
 Fils und Molke A/S  
 Architekten MAA - BDA  
 Hohrowe 42 C  
 DK-9000 Aalborg  
 Tel. +45 96 16 61 22

**HANSESTADT STRALSUND**  
 DER OBERBÜRGERMEISTER  
 BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11  
 WOHNGEBIET WESTLICH DER PAROWER CHAUSSEE  
 DATUM: 04.01.93 M. 1:10000  
 PLANERGÄNZUNGEN 26.05.93

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 WR REINES WOHNGEBIET
- 1.2 WA ALLEGEMEINES WOHNGEBIET

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 I - II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 2.2 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.3 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**3. BAUGRENZEN BAUWEISE**

- 3.1 BAUGRENZEN
- 3.2 O OFFENE BAUWEISE
- 3.3 g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- 3.4 ED NUR ENZEL- UND DOPPELHÄUSER
- 3.5 K NUR KETTENHÄUSER
- 3.6 R NUR REIHENHÄUSER, WOHNUNGEN MIT WAAGRECHTEN UND SENKRECHTEN WOHNUNGSTRENNWÄNDEN - ALLE HABEN BRECHTEN ZUSAMM VOM UMGEBENDEN TERRAIN

**4. VERKEHRSLÄCHEN**

- 4.1 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINE
- 4.2 VERKEHRSBERÜHMTER BEREICH

**5. GRÜNLÄCHEN**

- 5.1 GRÜNLÄCHE
- 5.2 Ö ÖFFENTLICH
- 5.3 P PRIVAT
- 5.4 SPIELANLAGE
- 5.5 SPORTANLAGE

**6. FLÄCHE ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

- 6.1 REGENRÜCKHALTEBECKEN

**7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- 7.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- 7.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 8.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- 8.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUWEISEN
- 8.3 FUSS- UND RADWEG
- 8.4 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE FÜR BESUCHER
- 8.5 St STELLPLÄTZE, PRIVATE FLÄCHEN

**9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- 9.1 GRENZEN DER FLURSTÜCKE
- 9.2 FLURSTÜCKNUMMERN
- 9.3 BUSHALTESTELLE



**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Reine Wohngebiete, § 3 BauZVO.
    - Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
    - Zulässig sind Wohngebäude.
    - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
      - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Gemeinschaftshaus).
      - 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.
  - Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauZVO.
    - Allgemeine Wohngebiete, dienen entsprechend dem Wohnen.
    - Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schenk- und Spielwertschätzen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
      - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
        - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
        - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
        - Anlagen für Verwaltungen.
- Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauZVO:**
  - Grundflächenzahl (GRZ) generell 0,4.
  - Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 in Gebieten mit offener Bauweise/0,8 in Gebieten mit geschlossener Bauweise.
  - Zahl der Vollgeschosse max. 2.
  - Gestaltung der Gebäude:
    - Bei den Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern ist je ein Stellplatz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Auf den Mischflächen, im verkehrsberühmten Straßenraum, ist zusätzlich 0,3 Stellplatz je WE als öffentlicher Stellplatz einzurichten.
    - Dachform: a) Satteldach im Wohnungsbau b) Flachdach ist möglich bei Nebengebäuden, Garagen und Carports.
    - Fassadengestaltung. Wohnungsbau:
      - Zugelassen ist Ziegelmauerwerk in rot oder gelber Farbe
      - Teilflächen der Fassaden können in Holz-, Glas- und Putzflächen zugelassen werden
    - Nebengebäude:
      - Zugelassen ist Ziegelmauerwerk oder Holz-, Glas- oder Glastputz
    - Dachmaterial - Satteldächer: Dachsteine in rot oder gelber Farbe. Dachmaterial - Flachdächer: Dachmaterial - Flachdächer: Transparente Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig
- Verkehrsmittel:**
  - Bei den Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern ist je ein Stellplatz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Auf den Mischflächen, im verkehrsberühmten Straßenraum, ist zusätzlich 0,3 Stellplatz je WE als öffentlicher Stellplatz einzurichten.
  - An der Verteilerstraße und auf den Wohnwegen des Mittelbereichs werden abschnittsweise ein privater Stellplatz je Wohnkette und zusätzlich 0,3 Stellplatz je WE als öffentlicher Stellplatz für Besucher auf den Mischflächen angeordnet.
  - Bei der Detailplanung der Mischflächen werden die privaten Stellplätze als private Privatfläche ausgewiesen, die aus der Bruttoverkefliche entnommen werden. Jeder einzelne private Stellplatz wird somit Teil einer Eigenanmeldung.
- Flüchtlingensicherung:**
  - Der gesamte verkehrsberühmte Bereich wird als Mischfläche gestaltet. Hier werden keine separaten Gehwege hergestellt, sondern es werden die Geh-, Fahr- und Güterbereiche gemeinsam. Straßenbegleitendes Grün an den Wohnwegen wird aus Kleinreihigen Bäumen ausgeführt. Diese Bepflanzungen werden mit dem Bauler -Lasser angelegt.

erschließt und Verbindungen zum überörtlichen Rad- und Fußwegsystem herstellt. Zum überörtlichen System gehören die anliegendernde Terrasse an der Parower Chaussee sowie die West-Ost-Terrasse an der Friedhofgrenze mit Anbindung an den Friedhof. Die Darstellung ist als Schema zu interpretieren. Die Teilfläche des überörtlichen Systems, die im Geltungsbereich des VE-Planes liegen, werden im Zuge der Erschließung des Vorhabens hergestellt.

Im Stützgebiet werden noch einige interne Fuß- und Radwege angelegt, die Anbindungen an das übergeordnete System errichten.

**Grünanlagen:**  
 Auf den mit Planzeichen markierten Flächen sind im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB folgende Maßnahmen vorzusehen:  
 Öffentliche Grünflächen und Kinderspielflächen nach Eintrag im Lageplan. Der Spielplatzbedarf ist nach DIN 18034 abzudecken.  
 Auf dem in Plan dargestellten Flächen für Bewässerung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die westliche Randbepflanzung hat eine landschaftverträgliche Einordnung der Bepflanzung sowie einen Wind- und Sitzschutz zu gewährleisten. Die östliche Randbepflanzung an der Parower Chaussee ist mit optischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.  
 In den westlichen Randbereich können bei Bedarf und unter Berücksichtigung der Zielsetzung für diese Planung private Gärten angeordnet werden.  
 Die im Plan dargestellte private Grünfläche wird im Kernbereich als wohnungnahe Erholungsfläche, in ihrer Lage verortet, mit Kinderspielflächen ausgestattet.  
 Auf den folgenden Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten: Die Verteilerstraße und freie Spielbereiche werden von Kleinreihigen Bäumen gesäumt. Außerdem werden die Stellplatzbereiche durch Lärme gepflanzte (5 Stellplätze - 1 Baum). Diese Bäume sind nicht auf die oberen Pflanzungen zurückzuführen. Straßenbegleitendes Grün an den Wohnwegen wird aus Kleinreihigen Bäumen ausgeführt. Diese Bepflanzungen werden mit dem Bauler -Lasser angelegt.

Die Auswahl der Gehölze erfolgt entsprechende der Gehölzliste (einheimische, standortgerechte Arten).

Es darf nur unbelastetes Oberflächenwasser zum Regenrückhaltebecken zugeführt werden, das naturnah anzulegen ist.

**Gestaltung:**  
 50% der Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Bei den Reihenhäusern im Mittelbereich ist dies als Durchsicht pro Wohnungstyp zu ermitteln. Entlang der Einfriedungen der Grundstücke sind einheimische standortgerechte Gehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden. Vorgarteneinfriedungen als Metall-, Draht-, Plast- oder Betonmaße sind unzulässig. Müllbehälter sind auf den Grundstücken mit geeigneten Einfriedungen aufzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

**Weitere Festsetzungen:**  
 9.1 Im Bereich mit der geschlossenen Bauweise gilt § 6 Bau O mit der folgenden Ergänzung: Der einseitige Grenzabstand ist unter Einhaltung des § 29 Bau O zulässig. Abweichend von den Bestimmungen der geschlossenen Bauweise soll es möglich sein, durch Passagen und Öffnungen, die Hauszonen aufzulockern, ohne daß die Bestimmungen der Abzweckung zu verletzen sind. Dies gilt nur wenn beide Außenwände fenestriert, mindestens fenestriert und einseitlich ihre Verkleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen besitzen. Bei Außenwänden mit Fenstern gehen die Bestimmungen des § 6 Bau O (2) BauZVO festgesetzt werden.  
 9.2 Mit Hinweis auf den § 14 (1) BauZVO wird die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen zum Zweck der Tierhaltung beschränkt. Untergeordnete Nebenanlagen zur Gewerbetreiben Kleintierhaltung sind unzulässig.  
 9.3 Ur- und Frühgeschichtliche Funde, sowie auffällige Bodenfunde sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Stralsund unverzüglich zu melden.

**ALTE PLANFASSUNG**