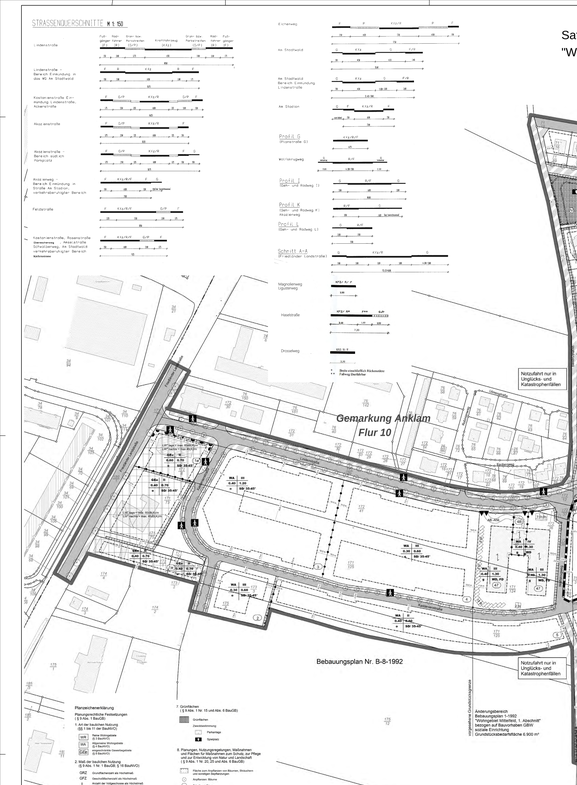
Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992
"Wohngebiet Mittelfeld - 1. Abschnitt" der Hansestadt Anklam



Hansestadt Anklam
Der Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. I/16, Nr. 1, ber. GVBl. I/16 S. 235) und § 86 Abs. 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2011 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Anklam vom ..... die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 1-1992 „Wohngebiet Mittelfeld – 1. Abschnitt" der Hansestadt Anklam, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Anklam.

Der Bürgermeister Siegel

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA –

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete – WA – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweisen zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

1.1.2 Reine Wohngebiete – WR –

Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete – WR – sind gemäß § 1 Abs. 5 i. BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Erdgeschoßzone) folgendermaßen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schankwirtschaften, Ausstellungsräume, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützende Berufe

1.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete – GEe –

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete – GEe – sind Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO) mit den Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Es ist zulässig, die jeweils in der Nutzungsschablone ausgewiesene Geschoßflächenzahl auf die unter der Hälfte/Mitte liegenden Geschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO) zu übertragen.

Bei hanggeneigtem Flächenbezug ist für die obere Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flächenbezuges die Oberkante der dahinter liegenden Straßenverkehrsfläche 6.500 m* zu berechnen.

2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise – a – im Bereich der Baufelder 11, 15, 20, 31 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauG i BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Länge der zulässigen Baukörper darf höchstens 70 m betragen, einzelnen gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB.

3 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden – OKF – (Bezugspunkt zur Berechnung) werden für sämtliche Baufelder wie folgt festgesetzt:

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden – OKF – (Bezugspunkt zur Berechnung) werden für sämtliche Baufelder wie folgt festgesetzt:

3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe, bemessen auf OKF (Bezugspunkt zur Berechnung), festgesetzt.

Baufeld Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
max Traufhöhe (TH)	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20

Baufeld Nr.	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
max Traufhöhe (TH)	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen OKF (Bezugspunkt der Höhen) und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der geneigten Dachhaut.

Die oberste Außenwandbegrenzung ist bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Abschluss der Außenwand. Bei hangbedingt Flächenbezug ist die obere Außenwandbegrenzung ist die oberste Kante der Außenwand. Bei hangbedingt Flächenbezug ist der oberen Außenwandbegrenzung die Oberkante der Straßenverkehrsfläche.

Bei hanggeneigtem Flächenbezug ist für die obere Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flächenbezuges die Oberkante der dahinter liegenden Straßenverkehrsfläche 6.500 m* zu berechnen.

4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich zum Fischlen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Bepflanzungen und Bepflanzungen sind so zu errichten bzw. zu pflanzen, dass die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen, Bepflanzungen und Stellplätze unzulässig.

5 Ausschluss von Zuwegungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Zugänge und Zufahrten von Geh- und Radwegen (z. B. Profile G, I, K, L Wohnstraßen) sind im dreieckigen Baugrundstücken sind unzulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Rechte zugunsten der Stadt Anklam und/oder des zweiten Bauträgers für technische Versorgungsanlagen
  Ver- Abwasser –
- Rechte zugunsten der Stadt Anklam und/oder des zweiten Bauträgers für technische Versorgungsanlagen
  Ver- Wärmeversorgung – für den Zeitraum der Nutzung der vorhandenen Leitung
- Rechte zugunsten der Stadt Anklam und/oder des zweiten Bauträgers für technische Versorgungsanlagen
  Ver- Trinkwasser –
- Rechte zugunsten der Stadt Anklam und/oder des zweiten Bauträgers für technische Versorgungsanlagen
  Ver- Elektrizität –
- Rechte zugunsten der Stadt Anklam und/oder des zweiten Bauträgers für technische Versorgungsanlagen
  Ver- Gas –

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch.

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

7.1 Geländemodellierung

Erforderliche Geländeprofilierungen muss im Rahmen der vorgesehenen Baugrenzen auf auf der jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Alle Böschungen sind in unregelmäßiger Neigung, Böschungsverhältnis flacher als 1 : 2, auszubilden.

7.2 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden (Mutterboden) ist bei allen Bauarbeiten entsprechend DIN 18915 zu schützen. Der Wiederverwendung hat an Ort der Entstehung zu erfolgen. Nur wenn nachweisbar vor Ort keine Möglichkeit verfügbar ist, ist ein Abtransport zulässig.

7.3 Flächenentsorgungsmaßnahme während der Bauzeit

Eine Hangrutschgefahr zurückbleibt Flächen, insbesondere wenn diese sozialg unverzagt oder fingerförmig erstreckt bleiben, ist unzulässig.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

Als Ersatzmaßnahme ist die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmenpotentiale (909 AFW) zum Ökokonto VO.2012_0Vorpommern(Quellenlage) Kalkriesen wie folgt:

Die Maßnahmenfläche befindet sich westlich der Ortslage Kitzeze im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Gemarkung Kitzeze, Flur 1, Flurstücke 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56,