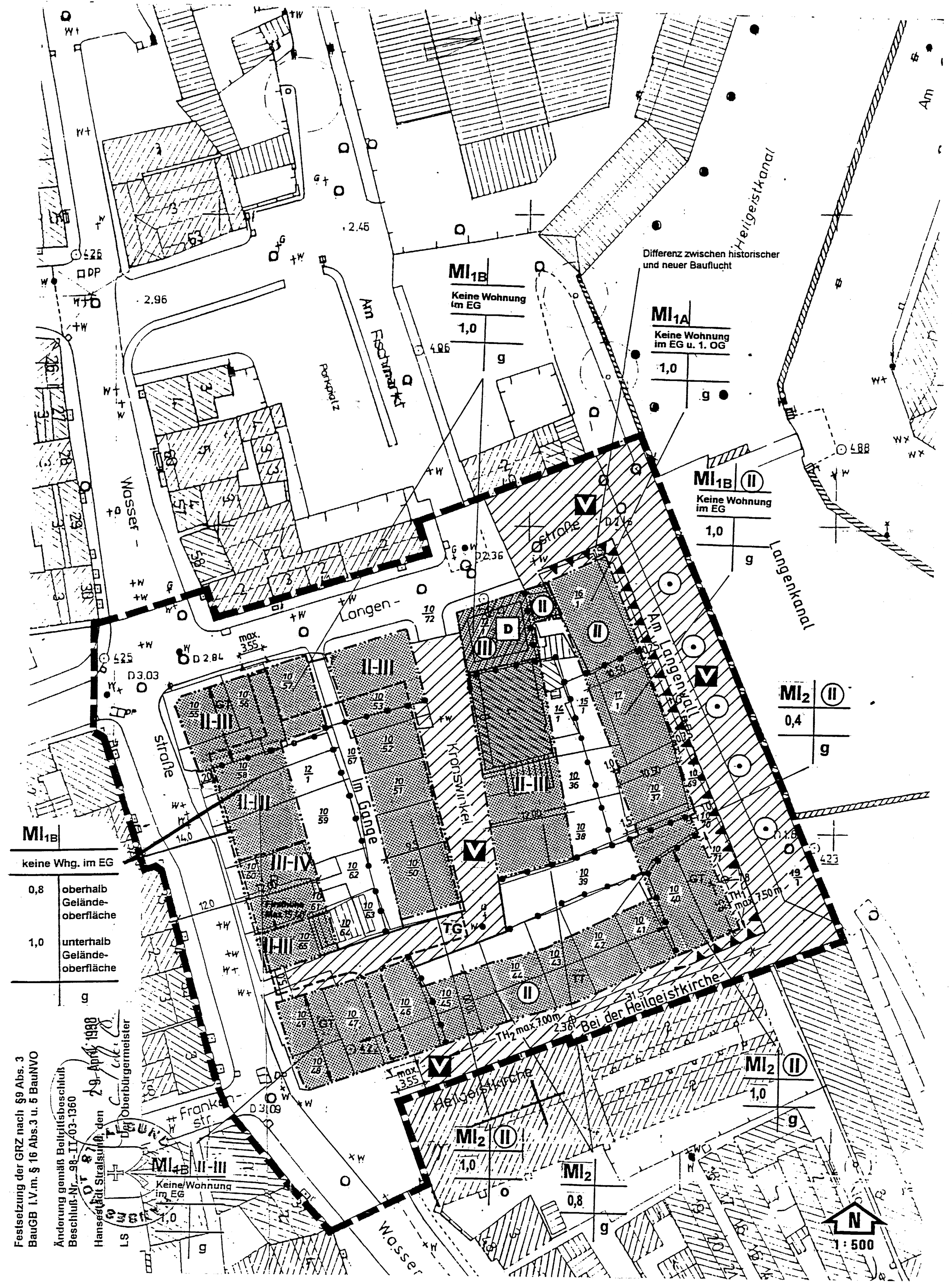
BEBAUUNGSPLAN NR. 153 DER HANSESTADT STRALSUND 'KRONSWINKEL'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994, BGBl I..S.3486), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GDs Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) werden nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 19.6.1997 und mit Genehmigung des Ministers für Bau-Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 153 für den Bereich zwischen Langenstraße, Am Langenwall, 'Bei der Heilgeistkirche' und Wasserstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.



(Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Teil B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I. 1994 I S. 3486) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert in MI_1 und MI_2

MI_1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

MI_{1A} (§ 6 BauNVO) Es gelten die Festsetzungen für MI_1; gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 Bau NVO sind Wohnungen im EG und 1. OG unzulässig.

MI_{1B} (§ 6 BauNVO) Es gelten die Festsetzungen für MI_1; gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 Bau NVO sind Wohnungen im EG unzulässig.

MI_2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige Gewerbebetrieb
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

z.B. 1,0 Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 BauNVO) als Höchstmaß

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) — Es muß auf der Baulinie gebaut werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) — Durch Baugrenzen/Baulinien werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Das ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung - — (Auf ergänzende örtliche Bauvorschriften wird hingewiesen.)

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 11 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

TG Gemeinschaftsgaragen/ Tiefgarage — Die U.K. Sohle TG darf nicht tiefer als 2,80m unter U.K. Fußboden EG liegen.

Ein- und Ausfahrtsbereich — Der Ein- und Ausfahrtsbereich darf max. 3.55m betragen.

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Erhaltung: Bäume

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB). — Für die Außenbauteile der Gebäude ist entsprechend dem Lärmpegelbereich I (LPB I bis 55 dB (A)) das Schalldämmaß von 30 dB zu verwirklichen

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen gemeinsam zu erfüllen

Durch geeignete Grundrißgestaltung ist die Belastung durch die Lärmemissionen zu reduzieren. Schlafräume und Kinderzimmer sollen auf der lärmabgewandten Gebäudesseite geplant werden.

8. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Parzellengrenzen

15 Vermaßung in Metern

vorhandene Gebäude

12 Flurstücknummern

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die Altstadt von Stralsund ist nach § 2 (3) DSchG M-V Denkmalbereich sowie nach § 2 (5) DSchG M-V ein Bodendenkmal.

Aus diesem Grund bedürfen nach § 7 bzw. § 15 DSchG M-V Eingriffe in die Denkmäler einer vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Nach § 6 (5) DSchG M-V hat der Verursacher die entsprechenden Kosten inkl. Zeit für die Bergung und Dokumentation bzw. fachgerechte Instandsetzung einzuplanen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hinweis: Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt der Hansestadt Stralsund, das von geschichtlicher, baukultureller und künstlerischer, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, ist auf der Grundlage des § 86 Absatz 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518) nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 1. Juli 1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20. September 1993 eine Gestaltungssatzung erlassen worden, die auch für das Bebauungsplangebiet gilt.

Abgeleitet aus der Gestaltungssatzung vom 1.7.1993 / 20.9.1993 für die Altstadt der Hansestadt Stralsund werden für einzelne Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 153 auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

GT — Auf der Grundlage der §§ 5 (1) und 8 (3) der Gestaltungssatzung wird für die Eckgebäude Wasserstraße / Bei der Heilgeistkirche, Wasserstraße/Langenstraße und 'Am Langenwall'/'Bei der Heilgeistkirche' der in § 5 (1) der Gestaltungssatzung definierte Giebeltyp als Bauform vorgeschrieben. Dabei sind die in § 8 (3) der Gestaltungssatzung vorgegebenen Angaben zur Fassadenbreite einzuhalten.

TT — Auf der Grundlage der §§ 5 (3) und 8 (3) der Gestaltungssatzung wird für den durch die Firstrichtung festgesetzten Bereich nördlich der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' der in§ 5 (3) der Gestaltungssatzung definierte Trauftyp als Gebäudeform vorgeschrieben. Dabei sind die in § 8 (3) vorgegebenen Angaben zur Fassadenbreite einzuhalten.

Abweichend von der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Hansestadt Stralsund werden gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.4.1994 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

TH_1 max. 7,50m — Die Traufhöhe (TH_1) in dem im Bebauungsplan Nr. 153 gekennzeichneten Bereich in der Straße 'Am Langenwall' darf maximal 7,50m betragen. Unterer Bezugspunkt ist der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der Straße 'Am Langenwall' mit einer Höhe von 1,80m über HN. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

TH_2 max. 7,00m — Die Traufhöhe (TH_2) in dem im Bebauungsplan Nr. 153 gekennzeichneten Bereich in der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' darf maximal 7,00m betragen. Unterer Bezugspunkt ist der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der Straße 'Bei der Heilgeistkirche' mit einer Höhe von 2,36m über HN. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Firsthöhe — Die Firsthöhe des Gebäudes an der Wasserstraße, für das eine Geschoßzahl von III-IV festgesetzt ist, darf maximal 19,40m bezogen auf HN betragen.

V. HINWEISE

1 Dieser Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

2 Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind ohne Normcharakter.

3 Die Eintragungen der vorhandenen Verkehrsflächen und Hofzäune der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.

4 Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich der Sanierungssatzung, als auch in dem der Erhaltungssatzung.

5 Das örtliche Bemessungshochwasser liegt bei 2,60m über HN.

6 Notwendige Grundwasserabsenkungen sind nur mit den erforderlichen ausreichenden Präventionsmaßnahmen möglich, um umliegende alte Gebäudesubstanz nicht zu gefährden.

7 Aufgrund vermuteter schwieriger Baugrundverhältnisse sind vor Baubeginn entsprechende Sondierungen notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.3.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 5 am 3.4.1996 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 2.4.1996 und 9.10.1996 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

3. Nach § 2, Abs. 2 BauGB - Maßnahmen G wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach§ 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen.Im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3, Abs. 2 BauGB wird den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig am 30.1.1996 gehört und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15.2.1996 aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 28.3.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 11.4. bis zum 13.5.1996 während folgender Zeiten (23 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 5 vom 3.4.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat am 12.9.1996 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153, mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 17.10. bis zum 18.11.1996 während folgender Zeiten (23 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 13 vom 9.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.4.1996 und 30.9.1996 beteiligt worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 27.10.97 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 27.10.97 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

11. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.9.1996 und am 19.6.1997 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 9.10.1996 und am 9.9.1997 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 153, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 19.6.1997 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 19.6.1997 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1997 — Der Oberbürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.12.1997... Az: VIII 230b-512.113-05.000 (153) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Stralsund, den 29. April 1998 — Der Oberbürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 2.4.1998.. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18.05.1998 Az: VIII 230b-512.113-05.000 (153) bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den 21. Juli 1998 — Der Oberbürgermeister

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 21. Juli 1998 — Der Oberbürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.7.1998.. im Amtsblatt Nr. .7... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

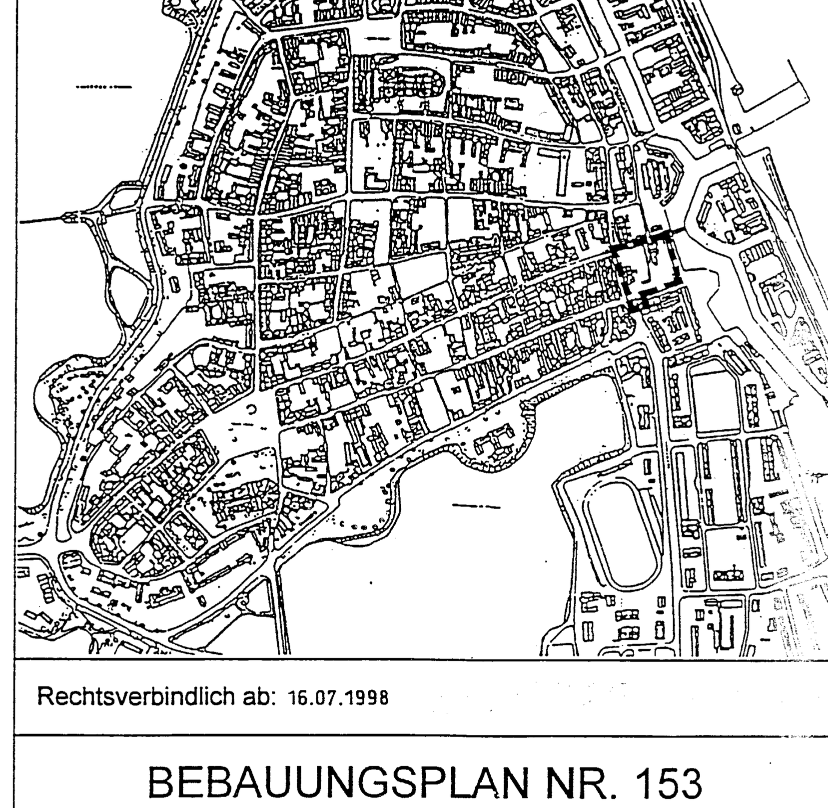
Die Satzung ist am 16.07.1998...... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 21. Juli 1998 — Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN ca. 1:13.000



Rechtsverbindlich ab: 16.07.1998

BEBAUUNGSPLAN NR. 153 'KRONSWINKEL'