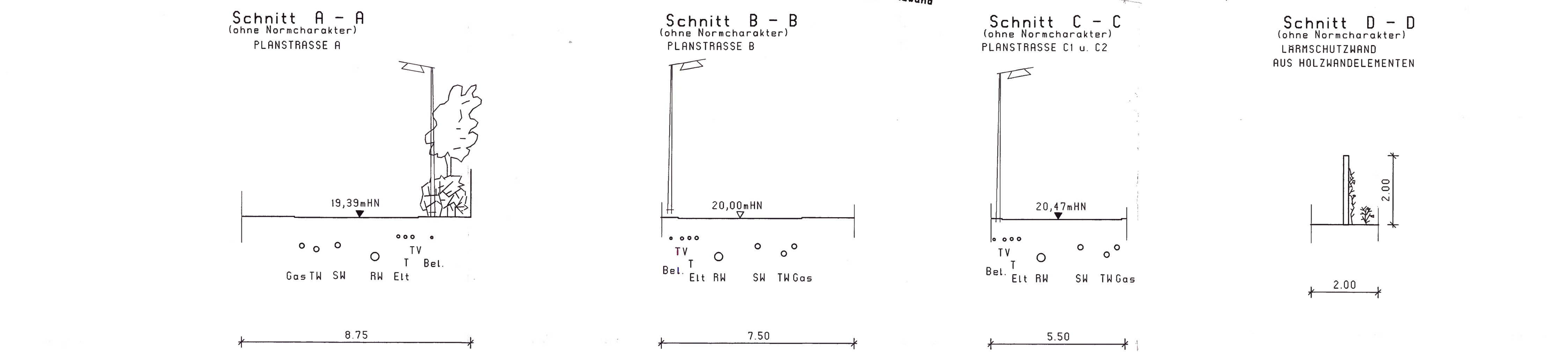
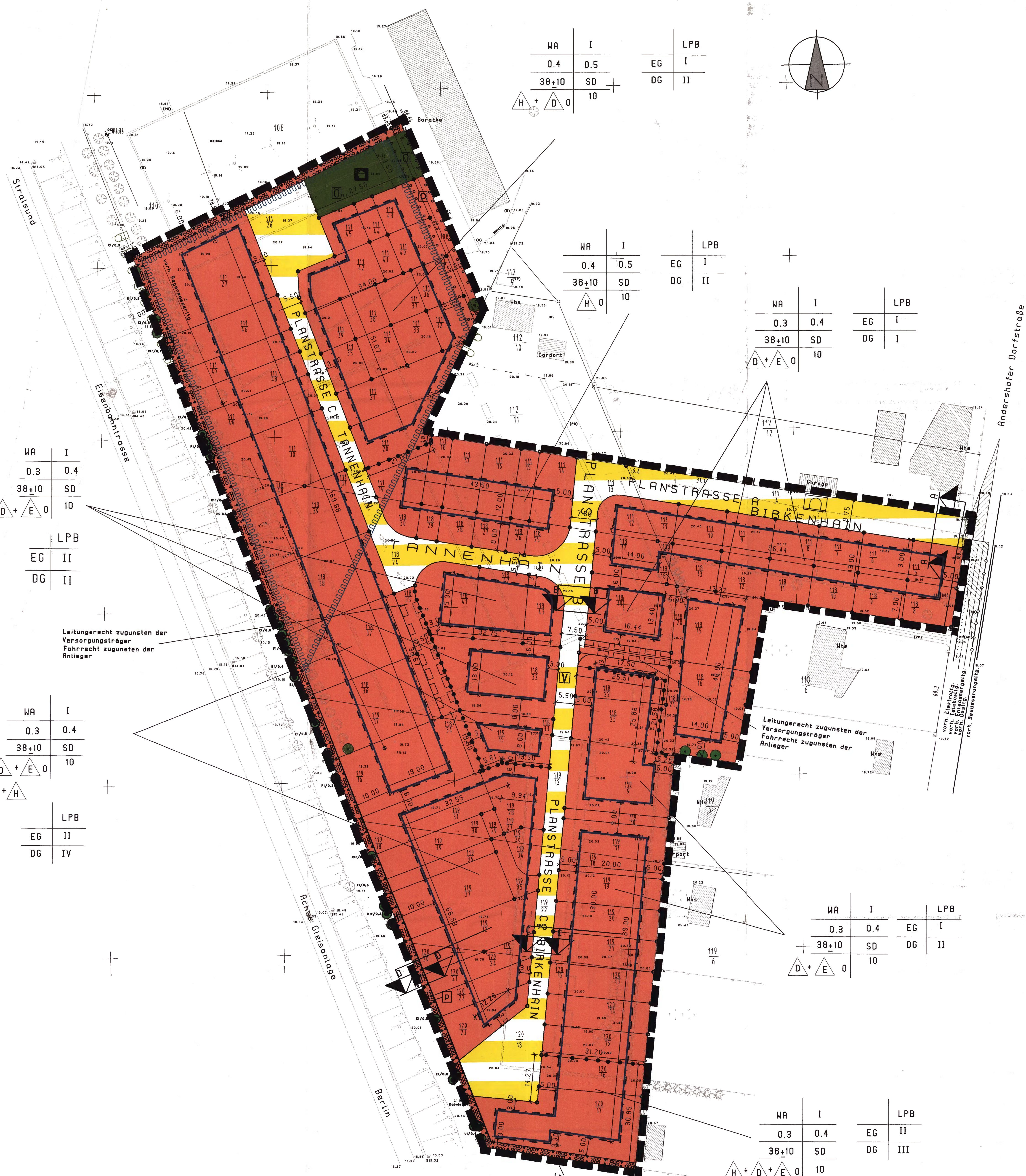


Planzeichnung A



BEBAUUNGSPLAN NR.19 der HANSESTADT STRALSUND

Wohngebiet Andershof westlich der Dorfstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1957 (BGBl. I S. 2141) bzw. 1959 (I S. 197) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 06.04.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, Wohngebiet Andershof westlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtliche Bauvorschriften, erlassen.

Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 137) und die Planzeichnung (PlanZ) in der Fassung vom 18. Dez. 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)
 - z.B. 0,3 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - z.B. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - z.B. 1 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - z.B. 10,00a 2.4 Firsthöhe 10,00a über Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß
- Maßnahmen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 3.3 nur Einshäuser zulässig
 - 3.4 nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.5 nur Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Risikoverkehrsfläche
 - 4.3 Zweckbestimmung Verkehrsruher Bereich
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Gasleitung
 - 5.2 Elektroleitung
 - 5.3 Telekabelleitung
 - 5.4 Wasserungsleitung
 - 5.5 Entwässerungsleitung
 - 5.6 vorr. nicht nutzbare Regenwasserleitung, die auf Grund der Tiefe überbaut werden kann.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Grünflächen
 - 6.1.1 private Grünflächen
 - 6.1.2 öffentliche Grünflächen
 - 6.1.3 Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-15 Jahre
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB
 - 7.2 Trinkwasserschutzzone III
 - 7.3 Erhaltungsgebot für Bäume

- Sonstige Planzeichen
 - 8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - 8.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
 - 8.4 Umpflanzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 8.5 Darstellung der Lärregebereiche in den einzelnen Bebauungen

- Darstellungen ohne Norcharakter
 - 9.1 Flurstücksgrenzen
 - 9.2 Flurstücksgrenzen
 - 9.3 vorhandene Geländehöhen mNN
 - 9.4 Stützlinie für Recyclingbehälter
 - 9.5 Sichtdreieck

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärregebereich

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1957 (BGBl. I S. 2141) bzw. 1959 (I S. 197) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998, Planzeichnung (PlanZ) vom 18.12.1990 (PlanZ), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 22.04.1974 (BGBl. I S. 1023), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 23.08.1990

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11-14, 16-21a BauNVO)
 - 1.1 In allgemeinen Wohngebieten sind Behälterbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe für Verarbeitung, Gartenbauarbeiten und Tätigkeiten ausgenommen nicht zulässig.
 - 1.2 Einrichtungen und Maßnahmen zur Kleintierhaltung sind § 14 (1) BauNVO und in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
 - 1.3 Der Baugebiet gilt festgesetzten Höhen über der Plan eingemessene Punkt je Flächenmaß der zugehörigen Erschließungsstraße.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) je nach Entzweiung in der Planzeichnung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1 Die notwendigen Stellplätze sind an Stellplatz pro Wohnung sind auf den privaten Grundstücken unmittelbar an den Verkehrswegen unterzubringen.
- Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb des Sichtfeldes an der Einmündung der Planstraße A in die Andershofer Dorfstraße ist die freie Sicht oberhalb einer 0,70m über beide Fahrbahnen verlaufenden Ebene zu gewährleisten.
- Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, Nr. 50 und 60-62 BImSchG)
 - 5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
 - 5.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu 20% vollständig mit standortgerechten und ansonsten gemäß den Empfehlungen des zuständigen Grünflächenamtes zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 - 5.1.2 Je empfangene ISO2 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Vegetationsgrad (Stauwasser) 10-100, gemessen in l/m², zu ermitteln, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 - 5.1.3 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauphase mit 100%iger Beschädigung, Ruffällungen und Bauschutzvorkehrungen zu schützen.
 - 5.1.4 Der mit Erhaltungsgebot belegte Teil auf dem privaten Grundstück ist vollständig mit Strüchern zu bepflanzen (Größe mindestens 80-100 cm, 1 Stück je m²), dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 - 5.1.5 Pflanzgebot für die Lärregezone Die Lärregezone ist auf 50% der Länge mit Rank- und Klettergehäuzen zu bepflanzen. Je 24 m sind im Gebot 100 cm hohe, 10-15 cm Durchmesser zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

- Überbaute Grundstücksflächen
 - 5.2 Stellplätze, Zufahrten und Festege sind nur bei wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Schotterdecken, Pflastersteinen, Pflaster als Breitflächen oder wasserundurchlässigen Decken zulässig.
- Pflanzgebot in öffentlichen Straßenraum
 - 5.3 Der Pflanzstreifen im Bereich der Planstraße A ist mit 8 standortgerechten Bäumen 1. Ordnung (Stauwasser 10-100, gemessen in l/m²) und mit 100%iger Pflanzgebot zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 5.4 Die als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - gekennzeichnete Fläche ist zu 20% der Grundfläche vollständig mit standortgerechten und einjährigen Strüchern zu bepflanzen (Größe mindestens 80-100 cm, 1 Stück je m²), dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Letztlich ist je empfangene 200 m² an großblättriger Bäume (Stauwasser 10-100, gemessen in l/m²) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Kleinstpflanzen sind mit einer 100% Krümmung anzusetzen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind freizuhalten. Es besteht das Recht der zuständigen Versorgungsunternehmen unterirdisch Leitungen zu verlegen und zu erhalten.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärregebereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.2 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärregebereich sind folgende Maßnahmen festzusetzen:
 - 7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärregebereich ist ein Lärregebereich mit einer Höhe von 2,00m über Oberkante Gelände zu errichten.
 - 7.2 Der gesamte Lärregebereich ist als festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärregebereich festzusetzen.

Zur Ausführung der Maßnahmen sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

Für Außenwände der Gebäude, Außenwände, Dächer und Fenster, sind folgende Mindestschalldämmmaß gemäß den entsprechenden Lärregebereich (LrB) zu veranlassen:

- Lärregebereich I (LrB bis 55dB (A)), Schalldämmmaß 30dB
- Lärregebereich II (LrB bis 55-60dB (A)), Schalldämmmaß 30dB
- Lärregebereich III (LrB bis 61-70dB (A)), Schalldämmmaß 40dB
- Lärregebereich IV (LrB bis 61-70dB (A)), Schalldämmmaß 40dB

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Dächer und Dachebenen von ausgebauten Balken. Bei Balken unter nicht ausgebauten Dachebenen und bei Kriechböden sind die Anforderungen gemindert zu erfüllen.

Durch geeignete Grundrißgestaltung ist die Belastung durch die Lärregezone zu reduzieren. Schließfenster und Kriechböden sollten möglichst auf der lärregezonefreien Gebäudefronte geplant werden.

Örtliche Bauvorschriften

- Baugesetzerliche Festlegungen in allgemeinen Wohngebiet
 - 1.1 Erdgeschossfußboden Oberkante der Straße der straßenseitigen Gebäudefront darf die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens max. 0,05m über der Oberkante der Straßenseite liegen.
 - 1.2 Firsthöhe Der Baugebiet für die Firsthöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht größer als 10,00m sein.
 - 1.3 Dachneigung Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von 30°, 10° zulässig. Davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Dachstuhl- und Einbauten sowie Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen.
 - 1.4 Dachneigung Die Hauptgebäude sind mit einer roten bis rotenbraun bzw. einer untergeordneten Dachneigung zu versehen.
 - 1.5 Außenwände Vertikale Flächen des Hauptgebäudes größer 30m² sind mit Rank- und Klettergehäuzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze (Größe 80-100 cm) je 24 m Straßenseite zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 - 1.6 Carports und Nebengebäude Carports, Dach- und Nebengebäude größer als 20m² sind mit Rank- und Klettergehäuzen zu begrünen.
- Sonstige gesetzerliche Festlegungen
 - 2.1 Einfriedlungen Grundstücksanforderungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur die Festen zulässig.
 - 2.2 Bahnhöfe Bahnhöfe und Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind nur bei besonderen Umständen zulässig. Bahnhöfe sind mit einem Mindestmaß an Sichtschutz ansonsten höhenmäßig zu versehen oder die Gebäude zu integrieren. Einfriedlungen und Geländepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.
 - 2.3 Verbot von Fenstern Fenstern oberhalb der Dachkante sind höchstens unterhalb der Fenster des Obergeschosses in einer Höhe von max. 1,5m zulässig. Hinneiszeichen dürfen höchstens 0,5m groß sein. Selbstleuchtende Verbotsschilder sind nicht zulässig.
 - 2.4 Harenauten sind in Geltungsbereich nicht zulässig.

Nachrichtliche Uebernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-Bodenkataster § 19 BImSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Vertreter der Landesbehörde für Bodendenkmäler zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und der Landesbehörde für Bodendenkmäler spätestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

-Deutsche Telekom Über dem Planbereich verläuft in 45m Höhe über NN eine Richtfunkleitung der Deutschen Telekom AG für den Fernverkehr. Der Schutzbereich der Richtfunkleitung darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise

-Der Grundrissplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ist zu erhalten, wenn die Baugenehmigung auf diesen Flächen stellen. Jedoch kann ausreichenden Raum für den Eintrag der geplanten Bauarbeiten. Die Baugenehmigung ist zu erhalten, wenn die Baugenehmigung auf diesen Flächen stellen. Jedoch kann ausreichenden Raum für den Eintrag der geplanten Bauarbeiten. Die Baugenehmigung ist zu erhalten, wenn die Baugenehmigung auf diesen Flächen stellen. Jedoch kann ausreichenden Raum für den Eintrag der geplanten Bauarbeiten.

-Die dargestellten Flurstücke entsprechen der Flurstückkarte vom 27. April 1999

-Regelungsansätze ohne Norcharakter:

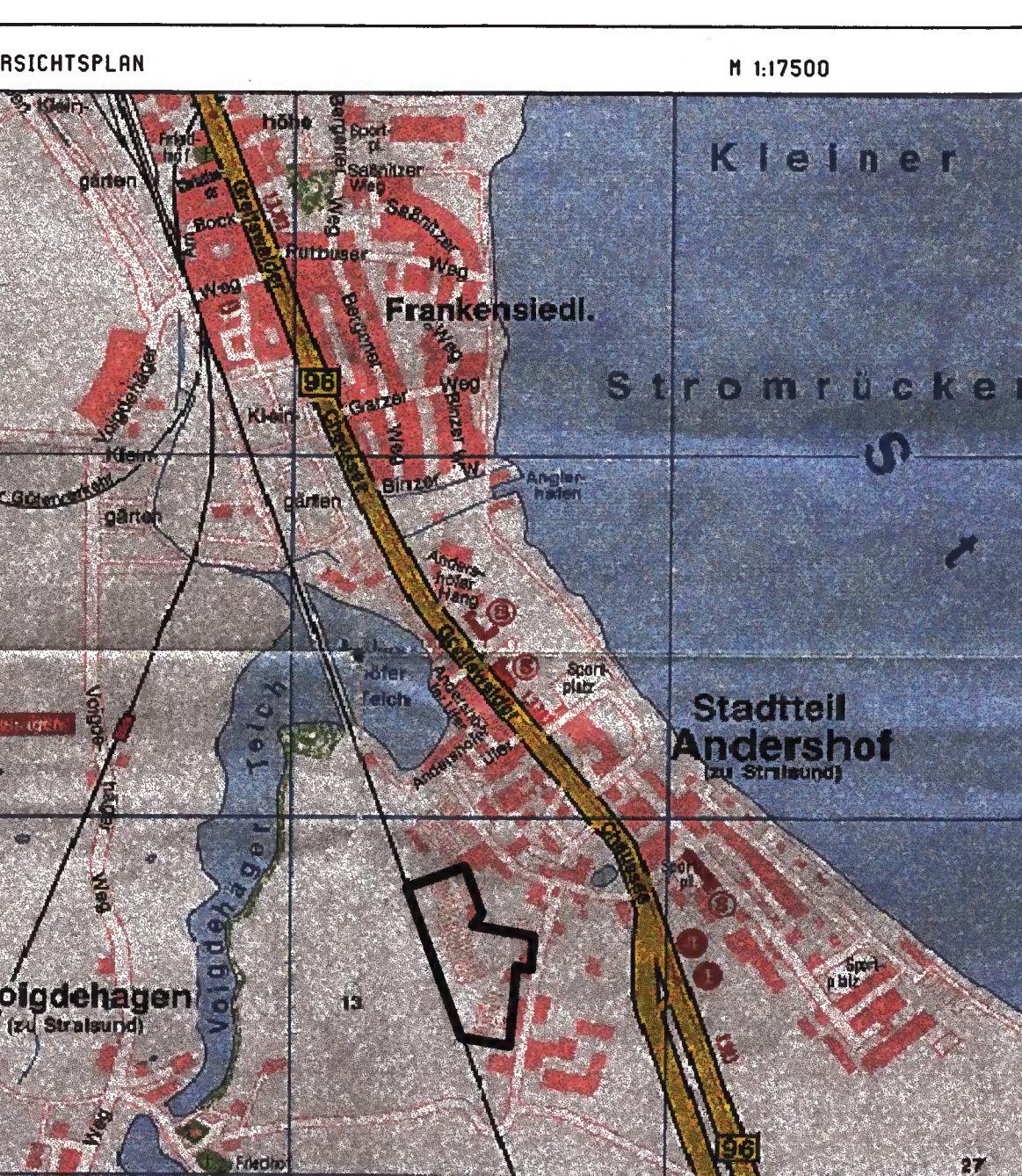
- Überbauten und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und in Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- Zielvorgaben Die Eintragungen der vorhandenen Verkehrsflächen, Gebäude, Anlagen und Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Verzeichnissen und Katasterunterlagen. Nachvollziehbar ist die Lage der Verkehrsflächen, Gebäude, Anlagen und Flurstücksgrenzen. Nachvollziehbar ist die Lage der Verkehrsflächen, Gebäude, Anlagen und Flurstücksgrenzen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund der Befestigung des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 21. Juni 2000.
- Die für die Baugenehmigung und Landesplanung erforderliche Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 21. Juni 2000 bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgeranhörung am 21. Juni 2000 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. Juni 2000 in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am 06.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Ausfertigung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung, ist in der Zeit vom 03.04.2000 bis zum 27.05.2000 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist am 27.05.2000 beendet und hiergegen ab dem 27.05.2000 kein Widerspruch schriftlich oder mündlich vorgebracht worden. Am 27.05.2000 in Abschrift der Hansestadt Stralsund an die Landesbehörde für Bodendenkmäler.
- Die von der vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 15.12.1999 zur Begründung der Planzeichnung aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 27.05.2000 wird nicht dargestellt. Beschäftigt die Planung die Lage der Grundstücke, die die rechtsverbindliche Flurstückkarte in Maßstab 1:2000 darstellt, sind die Flurstückskarten heranzuziehen.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Einwände und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 21. Juni 2000 bekannt gegeben.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 21. Juni 2000 in Kraft getreten.
- Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Überbauten von jedermann eingesehen werden kann, ist über den Inhalt bekannt zu machen. Am 21. Juni 2000 in Kraft getreten.

HANSESTADT STRALSUND

ABTEILUNG PLANUNG U. DENKMALPFLEGE



RECHTSVERBINDLICH AB: 05.07.2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

WOHNGEBIET ANDERSHOF WESTLICH DER DORFSTRASSE

MASSTAB 1:500 NOVEMBER 1999