

# 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 DER HANSESTADT STRALSUND MOLKEREI AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE

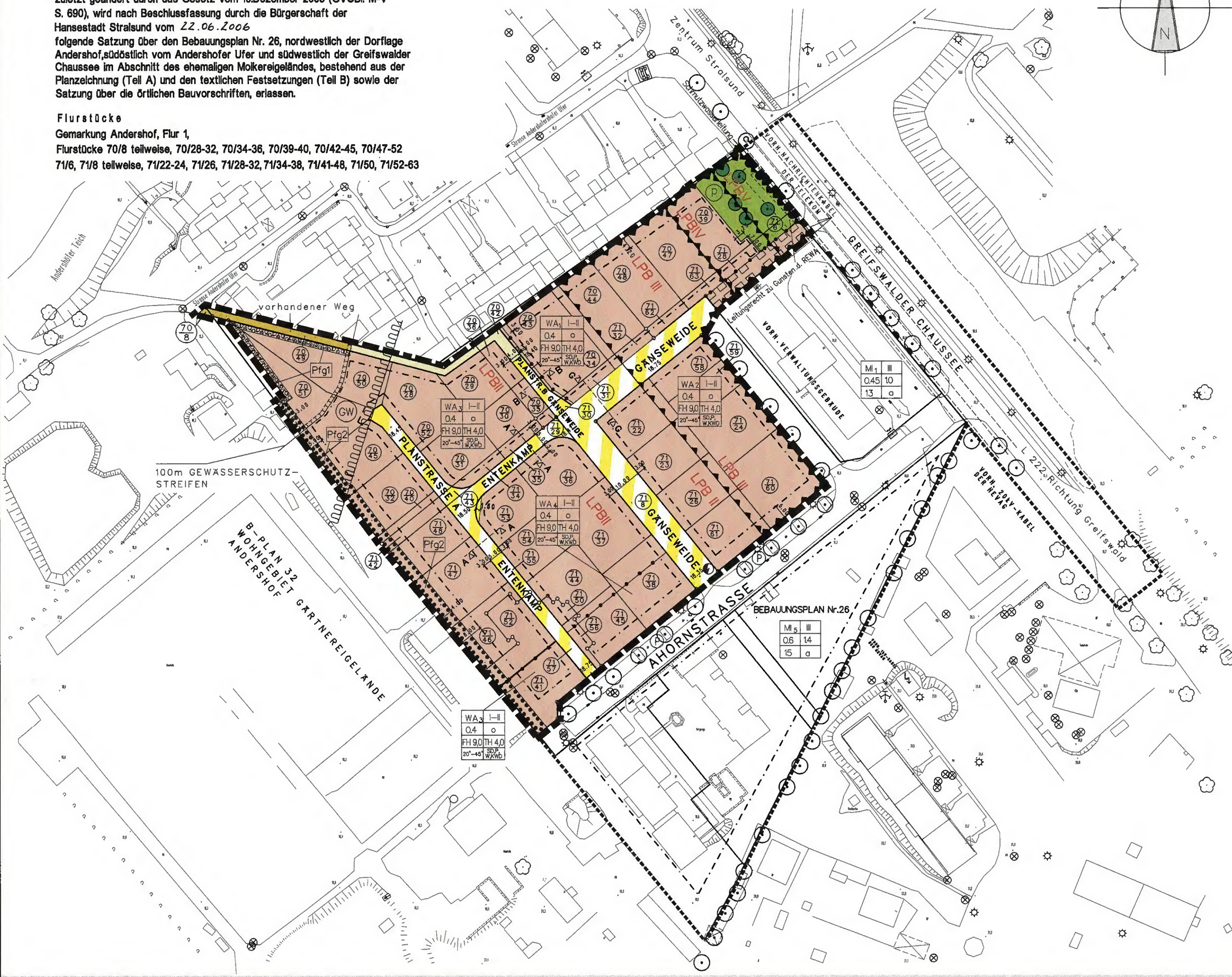
SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.26 MOLKEREI AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2454) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 03.08.1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 680), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, nordwestlich der Dorflage Anderhof südlich vom Anderhofer Ufer und südwestlich der Greifswalder Chaussee im Abschnitt des ehemaligen Molkeergeländes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Flurstücke  
Gemarkung Anderhof, Flur 1  
Flurstücke 7018 teilweise, 7028-32, 7034-36, 7039-40, 7042-45, 7047-52  
716, 719 teilweise, 7122-24, 7126, 7128-32, 7134-38, 7141-45, 7150, 7152-63

## TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:1000



## Teil A Planzeichenerklärung

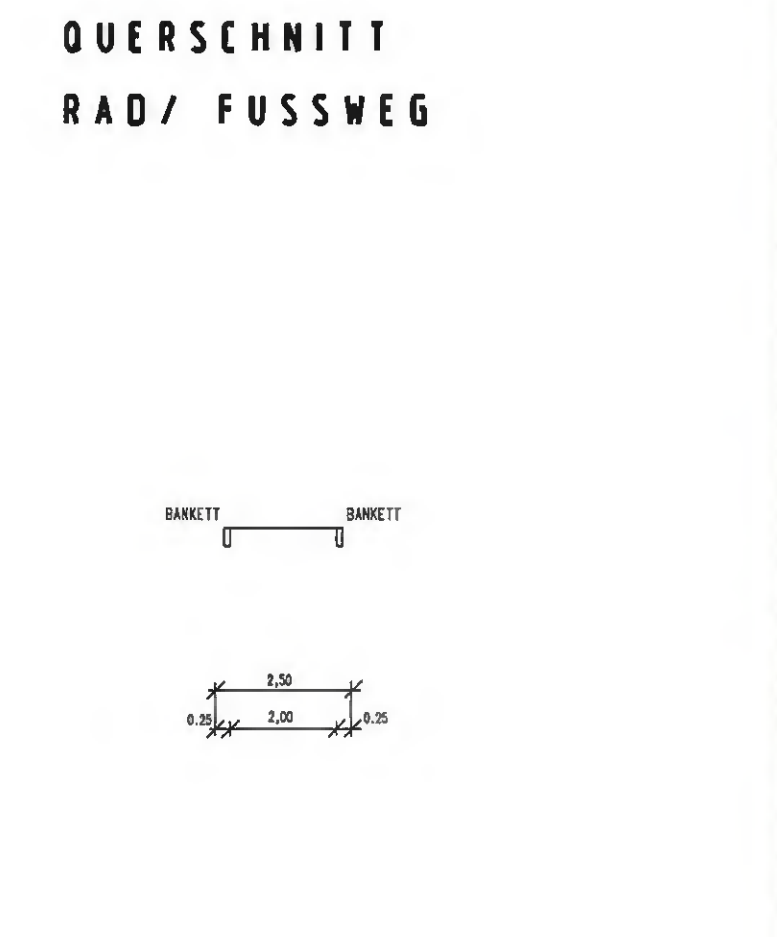
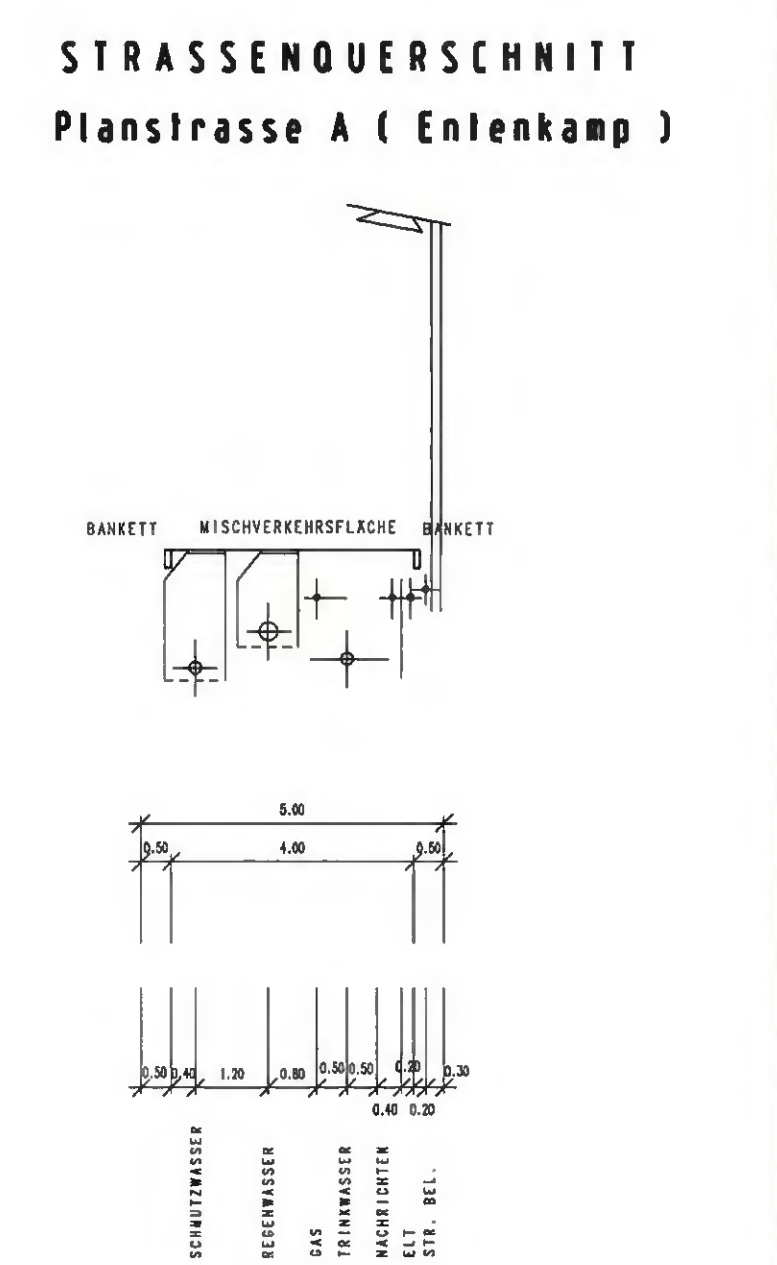
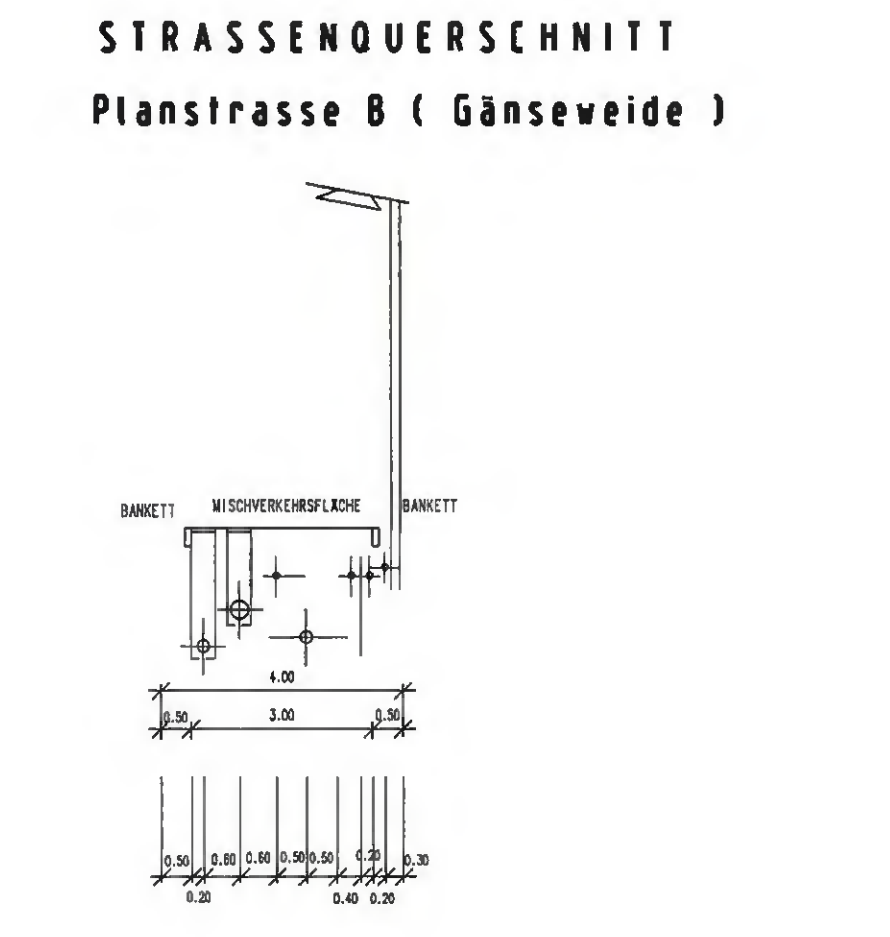
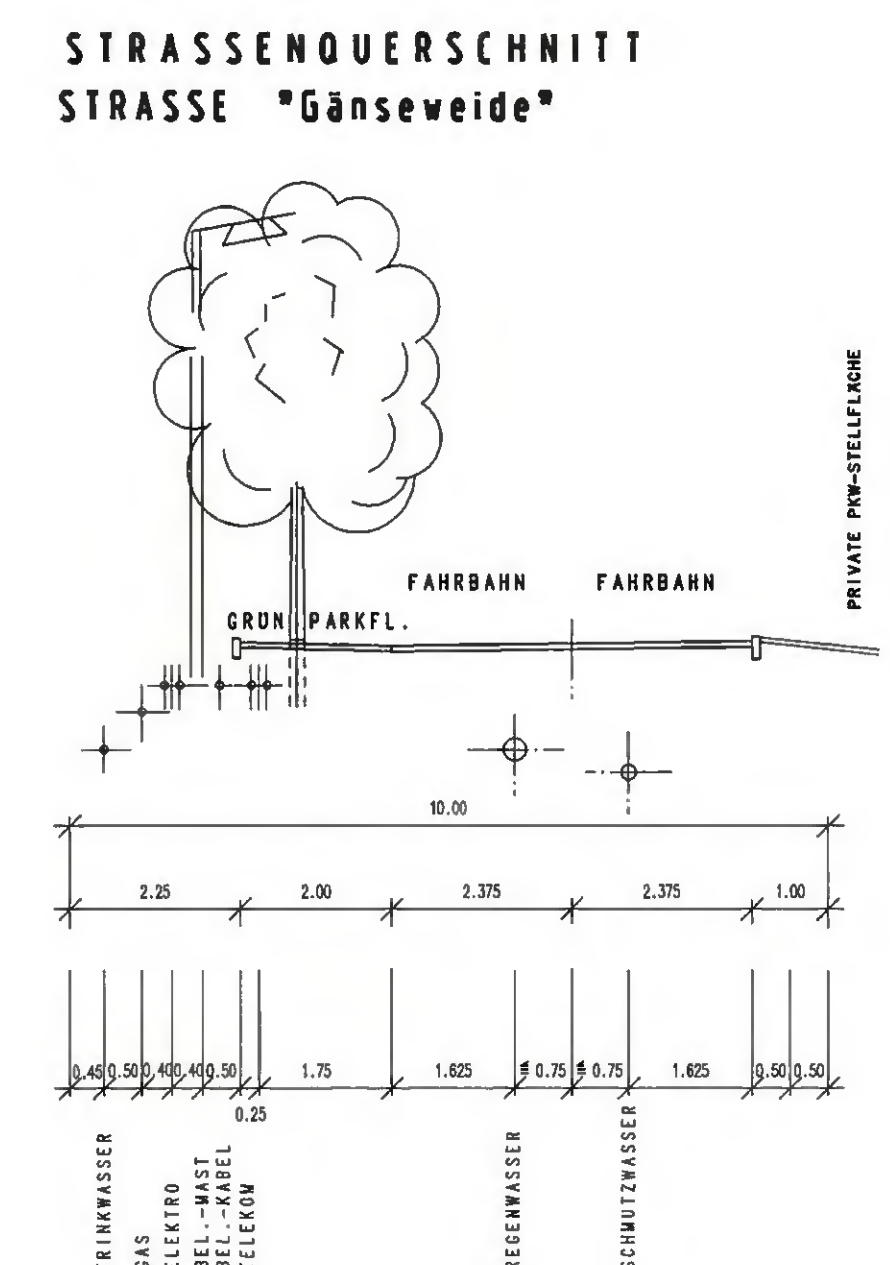
Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.137) geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und die Planzeichenverordnung (PLANZV) der Fassung vom 18.Dezember 1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)	WA	11 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)	O4	21 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Einschränkungen s. Teil B Pkt.2))	
	H	23 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	
	FH 9,0	24 maximale Firsthöhe in Metern (s. Teil B, Pkt.2.2)	
	TH 4,0	25 maximale Traufhöhe in Metern (s. Teil B, Pkt.2.3)	
Nutzungsschablone:			
Art der baulichen Nutzung	WA	H	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	O4	0	offene Bauweise
Flurstück	FH 9,0	TH 4,0	Traufhöhe
Dachneigung	20-45°	SD, P, WKWD	Seitwisch, Pflanzsch, Windsch, Krappelwindsch

3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	o	31 offene Bauweise
	---	32 Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 8 BauGB)	□	41 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mehrverkehrfläche / verkehrsberuhigter Bereich
	---	42 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	---	43 Rad-/ Gehweg
	---	44 vorhandener Schotterweg
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	□	51 Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.8 BauGB)	■	61 private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a, 25b und Abs.8 BauGB)	□	71 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	□	72 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Teil B, Pkt.6.2.2)
	□	73 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Teil B, Pkt.6.2.2)
	□	74 Pflanzgebot auf Privatgrundstück (s. Teil B, Pkt.6.2.2)
	□	75 Erhaltungsebot für Bäume
8. Sonstige Planzeichen	□	81 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Teil B, Pkt.5.5)
	□	82 Grenze des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	□	83 Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	□	84 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes

9. Darstellungen ohne Normcharakter	□	9.3 Flurstücknummer
	□	9.4 vorhandene Flurstücksgrenzen
	□	9.5 geplante Straßenhöhenangaben in m üNN



## Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23.Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), Landesbauordnung Meck-Vorpommern vom 03.08.1998, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1998, Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22.10.2002

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §14 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. zulaufend sind:  
- Wohngebäude  
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke.  
Nicht zulässig:  
- Betriebsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind gem. §14 (1) im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16-21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl der durch die Grundflächen der im §16(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Plangebiet WA1 - 4 um maximal 0,25 von 0,25 überschritten werden.  
2.2 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingezeichnete Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei anliegenden bzw. abfallendem Gelände vorzugsweise bzw. vorrangig um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur strassenseitigen Gebäudfront.  
2.3 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

3. Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder der Hausgruppen zulässig.  
3.2 Carports und Garagen dürfen mit ihrer Vorderkante einen Abstand von 4m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Innerhalb des Bauflusses WA1 sind Garagen und Carports nur innerhalb der bestehenden Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind zwischen der vorderen strassenseitigen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie zulässig.

4. Anschluß der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

4.1 Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max.Breite von 3,00m zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gehen zugunsten der REWA, der SEV, StrelGas, Telekom und der Anlage. Es besteht das Recht der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.

6. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr. 20 und Nr.25 BauGB)

6.1 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr. 20 und Nr.25 BauGB)

6.1.1 Die private Grünfläche an der Greifswalder Chaussee ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie bis zum Erreichen des Richtwertes von 80cm Stammumfang (Baumschutzmaß) durch die Pflanzung von Laubbäumen als Hochstamm Stammumfang 14/16, 3x verpflanzt, mit Ballen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Wohnbaulandflächen

6.2.1 Anpflanzen von Bäumen  
Je Grundstück ist ein Laubbäum (3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16cm Stammumfang) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
6.2.2 Pflanzgebot auf privaten Flächen  
Auf der Fläche Pfg 1 ist eine geschlossene, zweireihige Hecke aus Laubbäumen anzulegen, die bestehende Hecke aus Brombeeren ist zu erhalten. Auf der Fläche Pfg 2 ist ein Laubbäum (3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) sowie Sträucher (1 Stück), Pflanzqualität 60/90, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandenen Pappeln können gefällt werden, alle anderen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Greifswalder Chaussee werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.  
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens die erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte R wies gemäß DIN 4109 der folgenden Tabelle einzuhalten:  
Lärmpegelbereich R wies für Wohnräume R wies für Büroräume  
II 56 bis 60 dB (A) 30 dB (A) 30 dB (A)  
III 61 bis 65 dB (A) 35 dB (A) 30 dB (A)  
IV 66 bis 70 dB (A) 40 dB (A) 35 dB (A)  
V 71 bis 75 dB (A) 45 dB (A) 40 dB (A)

8. Örtliche Bauvorschriften  
(§ 86 LBAu M-V, § 9 Abs.4 BauGB)

8.1 Dachneigung  
Für die Wohngebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von 20-45° zulässig.

8.2 Dachformen  
Für die Wohngebäude sind Dachformen als Sattel-, Putz-, Walm- und Krüppelwalmhäuser zulässig.

8.3 Dachdeckung  
Die Wohngebäude sind mit einer roten bis rotbraunen bzw. einer anthrazit- bis schwarzfarbenen Dachdeckung zu versehen.

8.4 Die Ansichtfläche der Werbeanlagen darf 0,5m<sup>2</sup> nicht überschreiten; selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

8.5 Warenautomaten sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

8.6 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

Hinweise

1. Die mit Erhaltungsbäumen belegten Blume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauechtverletzungen und Anfahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

2. Bodendenkmalschutz  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verletzungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998 S.1217) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalschutz in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Es muß gewährleistet sein, daß die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte durchgeführt wird. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

3. Oberböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugrund wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

4. Die dargestellten Flurstücke entsprechen der Flurkarte vom 13.August 2003.

5. Die Regelschritte sind ohne Normcharakter.

6. Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölbereiches der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004. Die Ermittlung des Ersatzes von gleichwertigen Gehölzen erfolgt gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund.  
Auf den Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.26 von 1997 und die zugehörige Gehölzliste wird verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme  
Trinkwasserschutzzone  
In der entsprechenden Planzeichnung als Trinkwasserschutzzone II ausgewiesene Fläche im Westen des Geltungsbereiches sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil Schutzgebiete für Grundwasser, Technische Regel Arbeitsblatt W 101/Februar 1995, einzuhalten.  
Gewässerschutzstreifen  
In der entsprechenden Planzeichnung im 100m-Gewässerschutzstreifen liegenden Fläche im Westen des Geltungsbereiches sind die Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.10.2002 einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Hinweis  
Gemäß Überleitungsverordnungen § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB vom 23.September 2004 finden auf den Bebauungsplan Nr. 26 die Vorschriften des BauGB in der vom 20.Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 26.02.2003. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7 vom 02.06.2003 erfolgt.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 06.06.2004 beteiligt worden.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Auslaufes der Planunterlagen im Rathaus der Hansestadt Stralsund vom 19.01. - 06.02.2004 durchgeführt worden.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.01.2004 und 22.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 02.02.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Anlage bestätigt.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2006 bis zum 28.03.2006 während folgender Zeiten (22 Tage 8 Stunden-Betriebszeit) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis des Hinweis und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen, werden können, am 17.02.2006 im Amtsblatt Nr. 1 der Hansestadt Stralsund öffentlich bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.06.2006 wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der isoperimetrischen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Rechtsverhältnisse können daraus nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Stralsund, 22.06.2006  
Der Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.06.2006 mitgeteilt worden.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

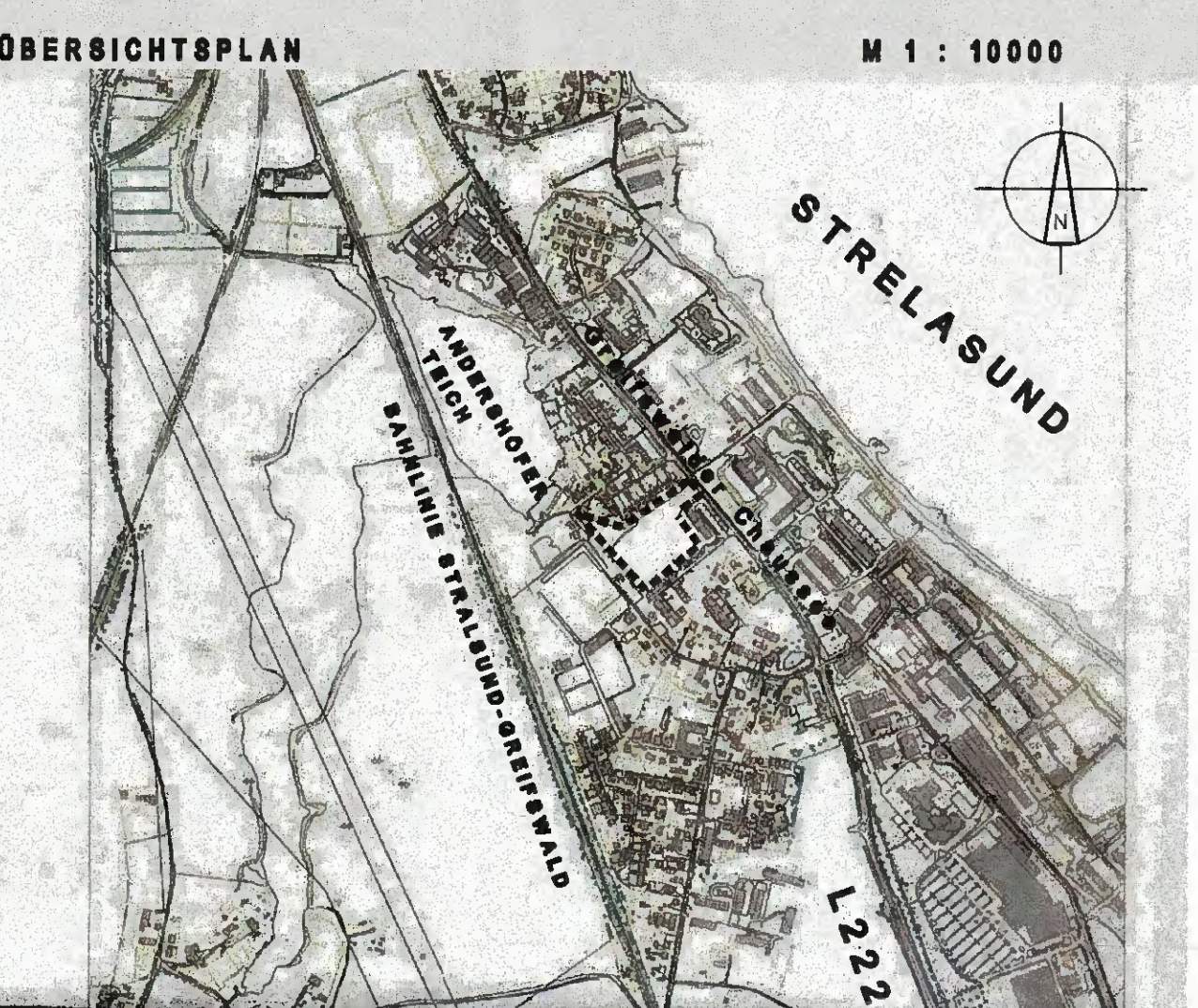
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 22.06.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 22.06.2006 gebilligt.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen, (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hermit ausgearbeitet.  
Hansestadt Stralsund, 1. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister

11. Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 22.06.2006 im Amtsblatt Nr. 7 der Hansestadt Stralsund.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen in § 24 und § 25 BauGB sowie KV M-V und weiter auf die Fähigkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 ist mit Ablauf des 22.06.2006 in Kraft getreten.  
Hansestadt Stralsund, 2. Juni 2006  
Der Oberbürgermeister



HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
BAUAMT  
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE



1.ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR.26  
MOLKEREI AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE  
rechtsverbindlich mit Ablauf des: 15.07.06