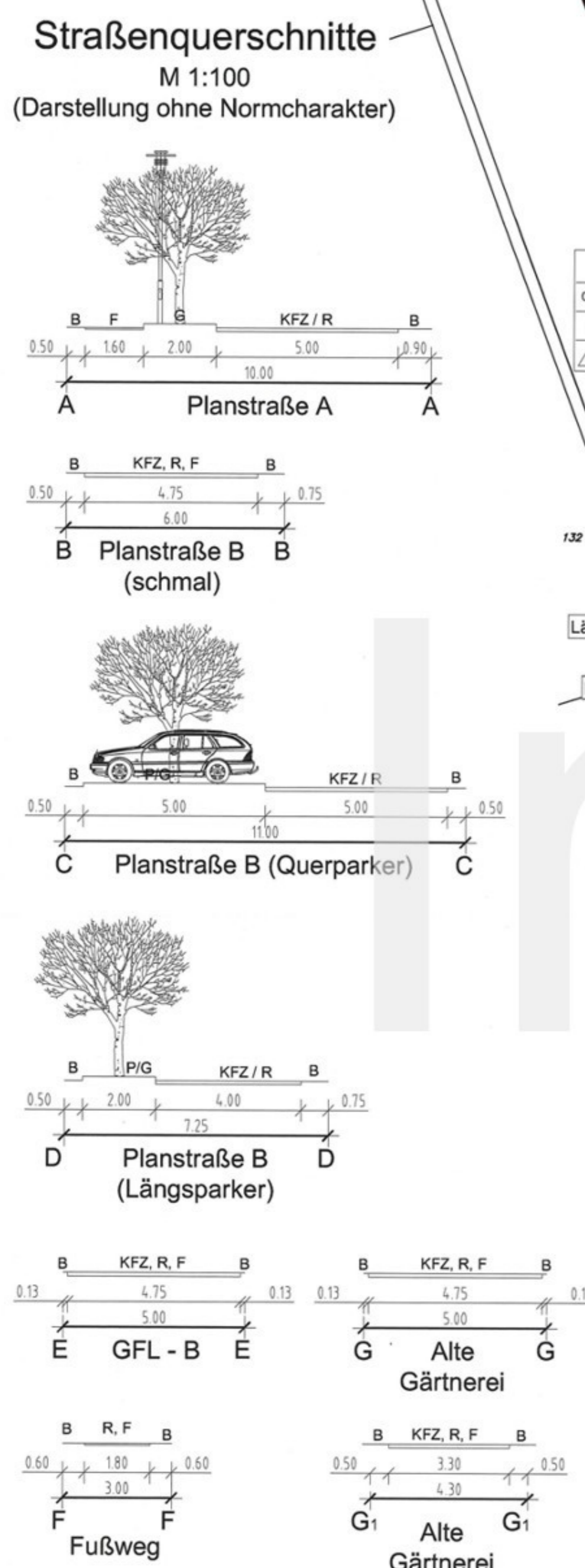
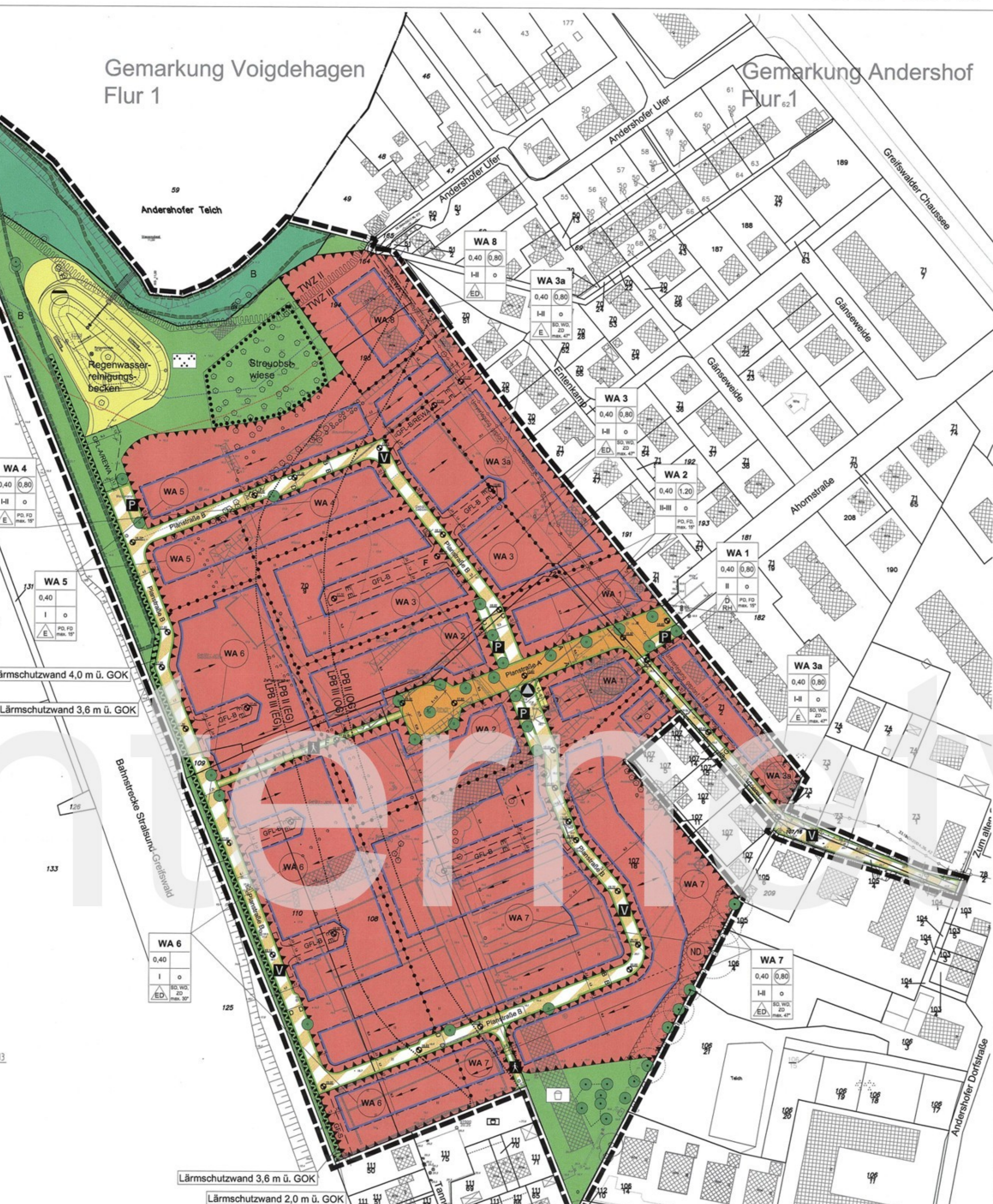
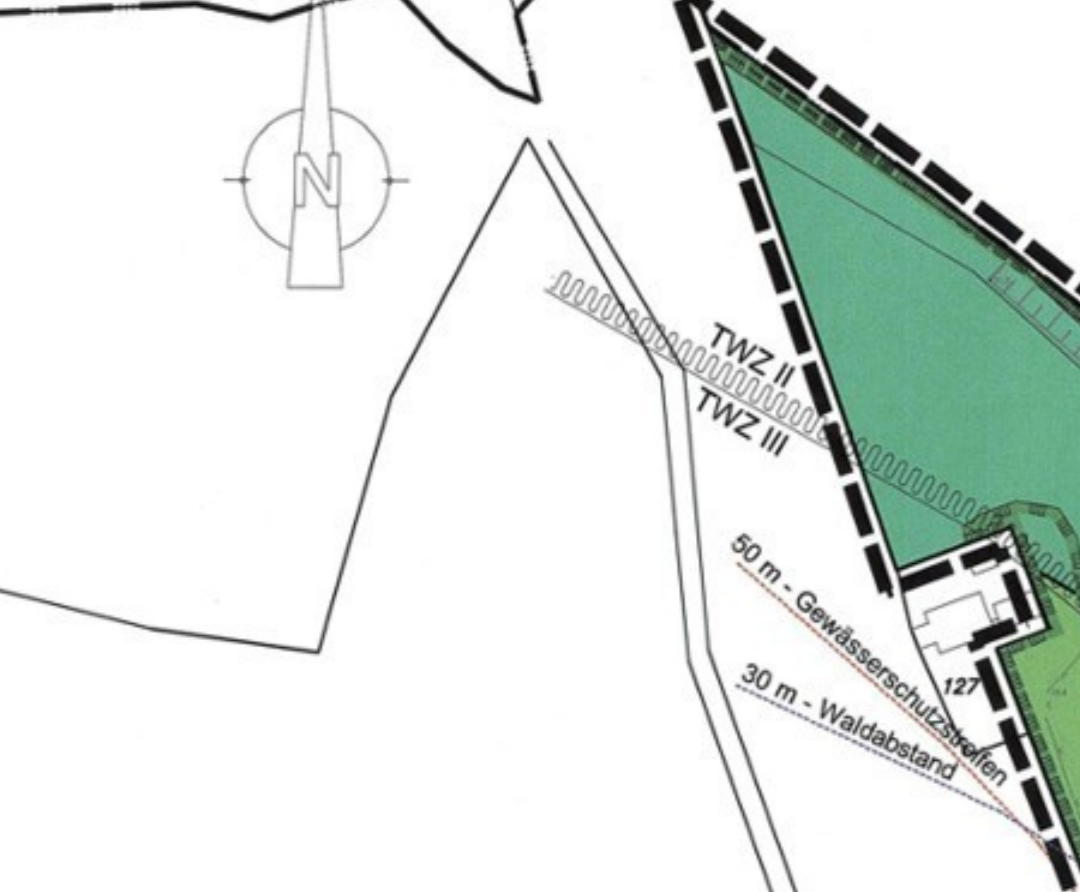


Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohngebiet Gärtnerreigelande Andershof"

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1.000

Straßenquerschnitte



Planzichenerklärung

(gem. Planzichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509))

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 - III; III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- oder Höchstmaß
- Bauweise, Bauformen, Baugruppen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Reihenhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsmittel
 - Verkehrsbereinigter Bereich
 - Feuerwehrzufahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasser und Ablagerungen
 - Zweckbestimmung: Abfall
 - Zweckbestimmung: Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptabwasserleitung (unterirdisch)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof (Nachrichtliche Übernahme)
 - Trinkwasserschutzzone (TWZ) II und III
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauGB)
- Festrichtung der Satteldächer (SD), Wald- und Krüppelwäldchen (WD), Pultdächer (PD)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Feld, Pultdach, Satteldach
- Wald- und Krüppelwäldchen, Zeltdach
- z.B. max. 30°
- maximale Dachneigung (Beispiel)
- Angabe in Meter (m) über der Geländeoberfläche (GOK)
- Bezugshöhepunkt in Meter (m) d. HN
- Art der baulichen Nutzung und Baugruppe Nr. 32
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Gemarkungs- und Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geländehöhe in Meter (m) d. HN
- Fermwärmelung (außer Betrieb)
- 50 m Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutz-Gesetz M-V (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 30 m Waldschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 30 m Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutz-Gesetz M-V (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß Text (Teil B), Punkt 12
- LPB III - III

Teil B - Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist und die Baugesetzgebung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauNVO)
 - (1) Die als allgemeine Wohngebiete (WA 1-8) festgesetzten Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zutüchtig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - (2) Die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sind lediglich in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
 - (1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe über dem Bezugshöhepunkt festgesetzt. Für Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) ist die höchste Punkt der Gebäude (oberstes Bauteil aus Bauprodukten) als Firsthöhe anzunehmen, ausgenommen sind technische Dachaufbauten, Schornsteine und Belüftungsrohre. Zur Bestimmung der Firsthöhe ist der Bezugshöhepunkt anzunehmen, der jeweils der Gebäudemitte an der erschlossenen öffentlichen Straße oder dem GFL-B am nächsten liegt. Entsprechend der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird für die einzelnen Wohngebiete folgende maximale Firsthöhe festgesetzt:
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
 - (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Metern Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 - (1) An öffentlichen Verkehrsflächen oder an das GFL-B angrenzende Einfahrstellen sind nur als Laubbühche oder als Dratzum mit dazu gepflanzter Laubbühche zulässig. Die Höhe der strahlenseitigen Einfahrstellen darf 1,00 m nicht überschreiten.
- Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) In allen allgemeinen Wohngebieten ist für jedes Grundstück lediglich eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.
- Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3-7 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnheiten (WE) zulässig.
- Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - (1) Für die Stellung der Hauptgebäude gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Festrichtung.
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 6 BauGB)
 - (1) Innerhalb der Fläche für Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasser und Abwässerung mit der Zweckbestimmung "Abwasser" ist die Errichtung eines Regenwasserangebots als Entwässerungsfläche zulässig. Ein Bereich mit einer Fläche von 250 m², einer Rohrauhentiefe von 10,7 m LNHN und einer Böschungslängung von 1:2 zulässig.
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) als zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und dürfen im Bereich der Bäume nicht abgegraben, abgekirzt, ausgerodet, ausgeräumt, umgestaltet oder versetzt werden.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - (1) Zum Schutz des Erdenbaubestandes an der südöstlichen Flanzengrenze sind die Flächen unterhalb der Bäume zusätzlich 1,5 m zum Halbmesser der Baumkronen von jeder Bebauung freizuhalten. Ausgräben, Ausschachtungen, Aufschüttungen, Vererdungen und sonstige Bodenverfestigungen sind im Wurzelbereich unzulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - (1) Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "GFL-B" festgesetzten Flächen sind zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der erschlossenen Grundstücke sowie für Fahrzeuge von Rettungsdiensten zu belasten.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - (1) Entlang der westlichen Flanzengrenze innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche ist eine dauerhafte schalldichte Lärmschranke mit einem Schalldämmmaß > 20 dB, Ostseite abwärts, zu errichten. Die erforderlichen Mindesthöhen sind entsprechend dem Planschichtenabschnitt abzuschaufeln zu errichten.
- Art der baulichen Nutzung und Baugruppe Nr. 32** (Bauweise, Bauform, Bauhöhe, etc.)

II. Grünordnerische Festsetzungen, Planzgebote und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- In den Teilen der Wohngebiete mit festgesetztem LPB III ist zur Erhaltung schallgedämmter Innengeräuschpegel in den zum Schließen geeigneten Räumen eine schallgedämmte Lüftung in Form schallgedämmter Lüftungselemente oder zentraler Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen, wenn für diese Räume keine Lüftungsmöglichkeit zur Lüftungswärmeübertragung besteht.
- In den Teilen der Wohngebiete mit festgesetztem LPB III sind zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung der Wohngebiete auch die Auswirkungen der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu berücksichtigen sind.
- In den Planstraßen A und B sind Straßenbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumschreibe ist zu begründen und vor dem Betreten zu schützen. Der vom Baum durchwurzelbare Raum darf eine Größe von 12 m² nicht unterschreiten.
- In den Planstraßen A und B sind Straßenbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumschreibe ist zu begründen und vor dem Betreten zu schützen. Der vom Baum durchwurzelbare Raum darf eine Größe von 12 m² nicht unterschreiten.
- In den Planstraßen A und B sind Straßenbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumschreibe ist zu begründen und vor dem Betreten zu schützen. Der vom Baum durchwurzelbare Raum darf eine Größe von 12 m² nicht unterschreiten.
- In den Planstraßen A und B sind Straßenbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumschreibe ist zu begründen und vor dem Betreten zu schützen. Der vom Baum durchwurzelbare Raum darf eine Größe von 12 m² nicht unterschreiten.

Teil C - Verfahrensmerkmale

Prüfung: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGI. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVBl. M-V S. 283), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft von Stralsund folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das "Wohngebiet Gärtnerreigelande Andershof" im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensmerkmale:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.1993. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.11.1993 erfolgt.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauZu zur Planung vom 01.12.1994 ist in Form eines Aushangs der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauZu zur Planung vom 07.12.1994 und zur Planung vom April 2015 vom 14.05. bis zum 31.05.2015 durchgeführt worden.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Der Entwurf des Bebauungsplans vom September 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 11.01. bis zum 12.02.2016 während folgender Arbeitszeiten (Montag von 7.00 bis 18.00 Uhr, Dienstag von 7.00 bis 18.00 Uhr, Mittwoch von 7.00 bis 18.00 Uhr, Donnerstag von 7.00 bis 17.00 Uhr, Freitag von 7.00 bis 15.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauZu öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift (eingebracht) werden können, am 22.12.2015 im Amtsblatt Nr. 15 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Der katastrale Bestand im Geltungsbereich des B-Plans vom April 2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Grünflächen, die im Katastralleistungsplan (L-Plan) als Grünflächen eingetragen sind, wurde am 02.07.2016 festgestellt, dass diese mit dem Katastralleistungsplan im Einklang sind.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 02.07.2016 von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.07.2016 genehmigt.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Hansestadt Stralsund, den 03. Aug. 2016. Der Oberbürgermeister.
- Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie der Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Derogation von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgt am 03.08.2016 im Amtsblatt Nr. 8 der Hansestadt Stralsund. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 V M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erdschwenk von Einspruchsverfahren (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 ist mit Ablauf des 03.08.2016 in Kraft getreten.
- Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2016. Der Oberbürgermeister.

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baumt
Abteilung Planung und Denkmalpflege

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

Rechtsverbindlich ab

Bebauungsplan Nr. 32
"Wohngebiet Gärtnerreigelande Andershof"
 April 2016