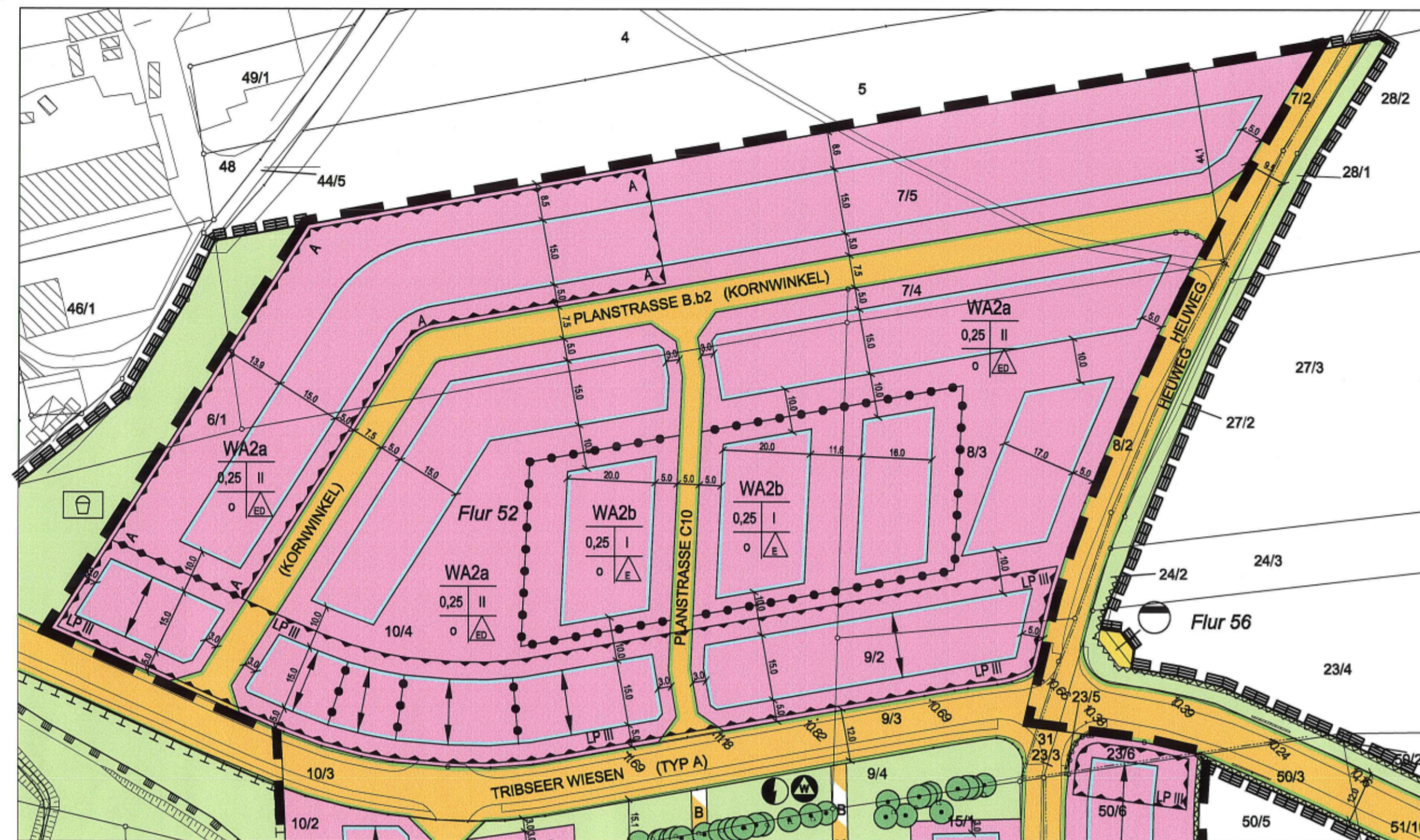


SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 DER HANSESTADT STRALSUND

"KLEINER WIESENWEG - NÖRDLICHER TEIL"

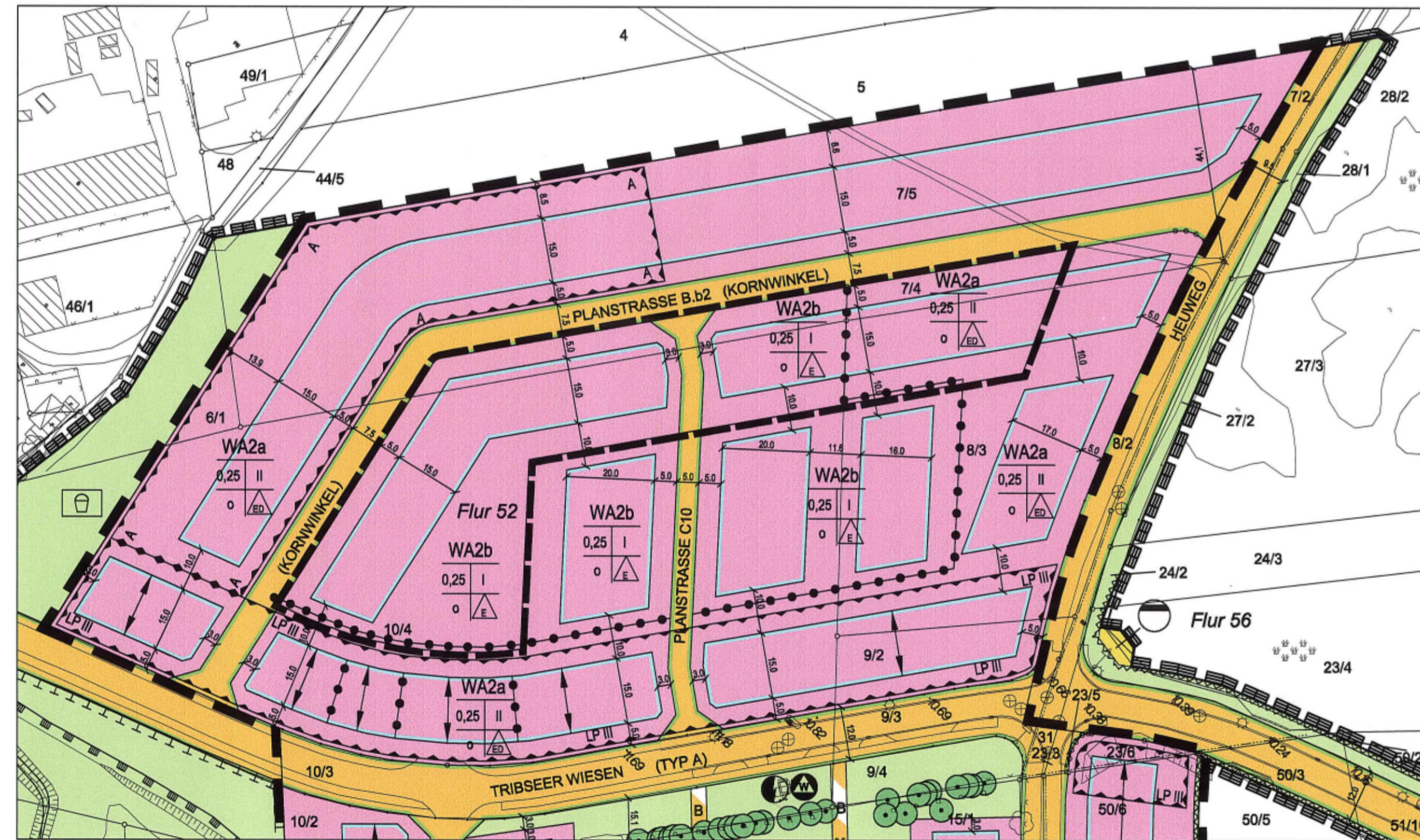
(Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB)

Teil A Planzeichnung



Alt:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 (3. Änderung)
"Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil"
Stand: Rechtsverbindlich ab 16.10. 2010

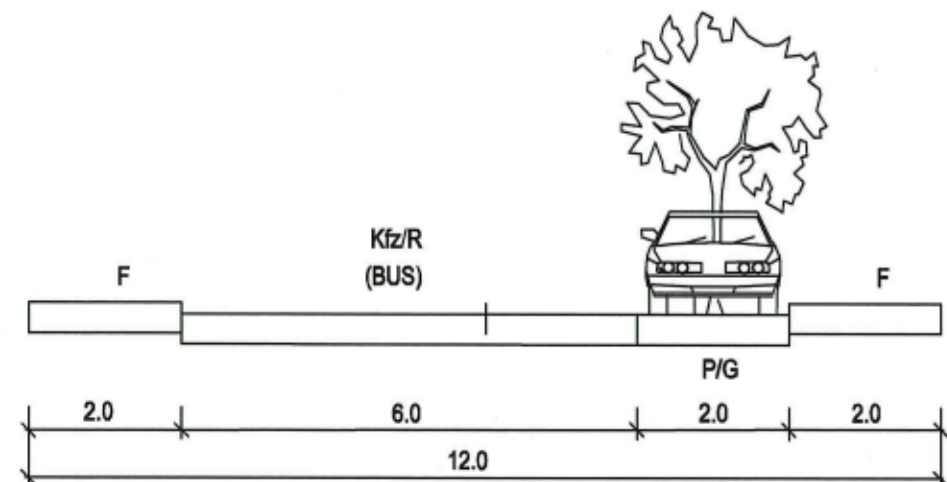
M 1 : 1000 N



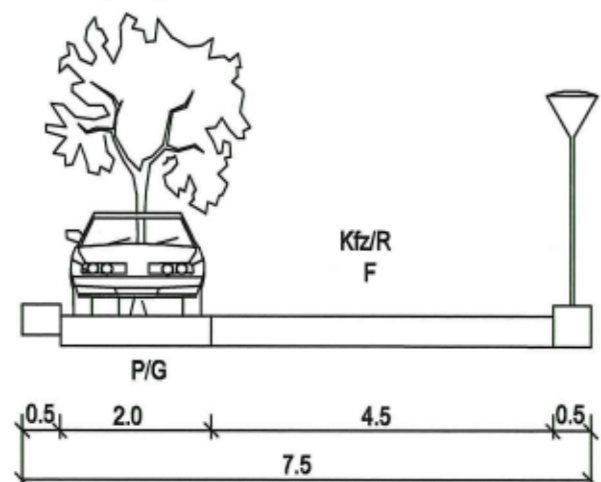
Neu:
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41
"Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil"
Stand: Juli 2012

M 1 : 1000 N

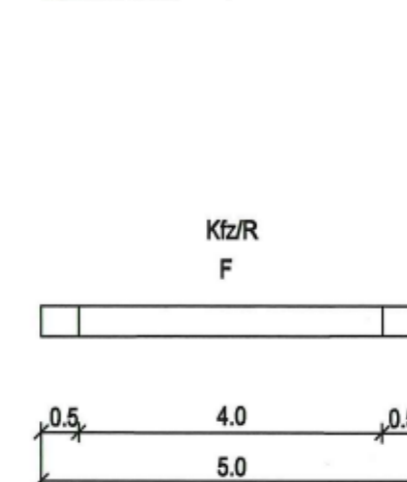
TYP A Sammelstraße mit Bus
Maßstab 1:100



TYP B.b Wohnstraße
Maßstab 1:100



TYP C Wohnweg
Maßstab 1:100



Auf der Grundlage des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Seite 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 20.05.2012, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Kleiner Wiesenweg - Nördlicher Teil", 4. Änderung, gelegen im Stadtteil Tribseer Wiesen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.
Im Geltungsbereich der 4. Änderung liegen in der Gemarkung Stralsund folgende Flurstücke vollständig oder teilweise:
Flur 52: 7/4, 7/5, 8/3, 10/4,

Teil B Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Außer den oben genannten Gesetzen gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

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

WA2
WA2a
WA2b

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Garagenbetriebe,
4. Tankstellen.

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

z.B. 0,25 Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß

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

Firsthöhe 9,5 m über der Straße als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Firsthöhe 4,2 m über der Straße als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 9,5 m betragen. Der Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Straßendeckenschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen im WA2a und WA2b darf maximal 4,2 m betragen. Der Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Straßendeckenschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente. Die Firsthöhe bezeichnet die Schichtkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachkante.

3. Bauweise, die Überbaubaren und die nicht Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 20, 25a und b BauGB)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Der überbaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 BauNVO darf nicht überschritten werden.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jedes Grundstücks sind mit 5 Sträuchern (Laubbölzer) pro 10 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen im WA2a und WA2b sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze, Garagen und Carports von der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 3,0 m betragen.

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

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

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

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 41 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Sonstige Darstellungen

Flur 52 Flurbezeichnung, Flurgrenze

49 Flurstücksbezeichnung, Flurstücksgrenze

• 12,4 Höhenpunkte im Straßenraum

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 11 DSchG M-V und § 9 Abs. 2 der VO zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmale.)

Worn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer.

IV. Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.41 werden auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Gestaltung der Dächer

Die Dächer auf den Hauptgebäuden der Wohn- und Geschäftsbauten sind als Satteldach mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° bei Einzel- und Doppelhäusern und 30° - 45° bei Reihenhäusern und bei Gebäuden, die keine Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser sind, sowie mit einem durchlaufenden First auszubilden. Die Dachflächen sind farblich einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegelungen zu versehen. In den mit WA2b gekennzeichneten Gebieten ist ausschließlich eine Dachneigung von 20° - 25° und die Ausbildung von Walmdächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten pro Dachseite darf höchstens 50 % der Firstlänge betragen.

2. Stellung der baulichen Anlagen

Der First ist entsprechend der festgesetzten Pfeilrichtung auszurichten.

3. Erdgeschosssockel

Die Sockel der Erdgeschosse (Höhe bezieht sich auf Oberkante des Erdgeschossfußbodens) dürfen max. 0,9 m über dem Straßenniveau liegen. Der Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Straßendeckenschicht zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

4. Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke hat durch Hecken einheimischer Laubgehölze zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune dürfen nicht über 1,2 m hoch sein und die Hecken nicht überragen. Bei Gebäuden mit Laden- und Nutzung im Erdgeschoss sind für den Bereich zwischen Gebäude und Straßenniveau Ausnahmen zulässig.

5. Bodenbelag auf Wegen und Gemeinschaftsstellplätzen

Wege innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen, mit Geh-, Fahr- und Laufrecht zu belastende Flächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit einer wassergebundenen Wegedecke oder mit Pflastermaterial zu belegen. Wasser- und luftundurchlässige Bauweisen sind unzulässig.

6. Zufahrten

Die Breite der Zufahrten von der straßenseitigen Grundstücksfläche zu den Stellplätzen, Garagen und Carports darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind als Fahrsperren auszuführen und der Anteil der Verfestigung darf 40% nicht überschreiten.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Punkten 1 bis 5 der örtlichen Bauvorschrift zu wider handelt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

V. Hinweise

1.

Grünordnungsplan
Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil und Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Auf die Ausgleichsbilanz wird hingewiesen.
Der Grünordnungsplan stellt weitere Maßnahmen auf einer Fläche von 6,8 Hektar, welche südwestlich an das Bebauungsplangebiet angrenzt, dar. Diese Maßnahmen sind zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen erforderlich, um eine ausreichende Kompensation der baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.
Maßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksfläche werden in Form eines Sammelausgleiches durchgeführt. Gemäß der 1. Änderung stellt der Grünordnungsplan eine weitere Fläche von 3,0 ha westlich des Bebauungsplangebietes zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dar.

2.

Zeichengrundlage
Als Grundlage des Planes diente der Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte vom 01. Juli 2011, sowie ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 17. Juli 2011 des Landkreises Nordvorpommern, Fachgebiet Kataster und Vermessung.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Das gleiche gilt für die Baumstandorte.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Erleitungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.10.2011. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 13 vom 02.12.2011 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 15. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 15. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 15. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 am 05.07.2012... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 04.10.2012 Landkreis Vorpommern-Rügen i.A.P. Bau- u. Vermessungsamt

4. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 23.06.2012 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 15. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan Nr. 41 - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 20.05.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 20.05.2012 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 15. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

6. Die Bebauungsplanung Nr. 41 - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Hansestadt Stralsund, den 15. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

7. Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 15.11.2012 im Amtsblatt Nr. 11. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist mit Ablauf des 15.11.2012 in Kraft getreten.

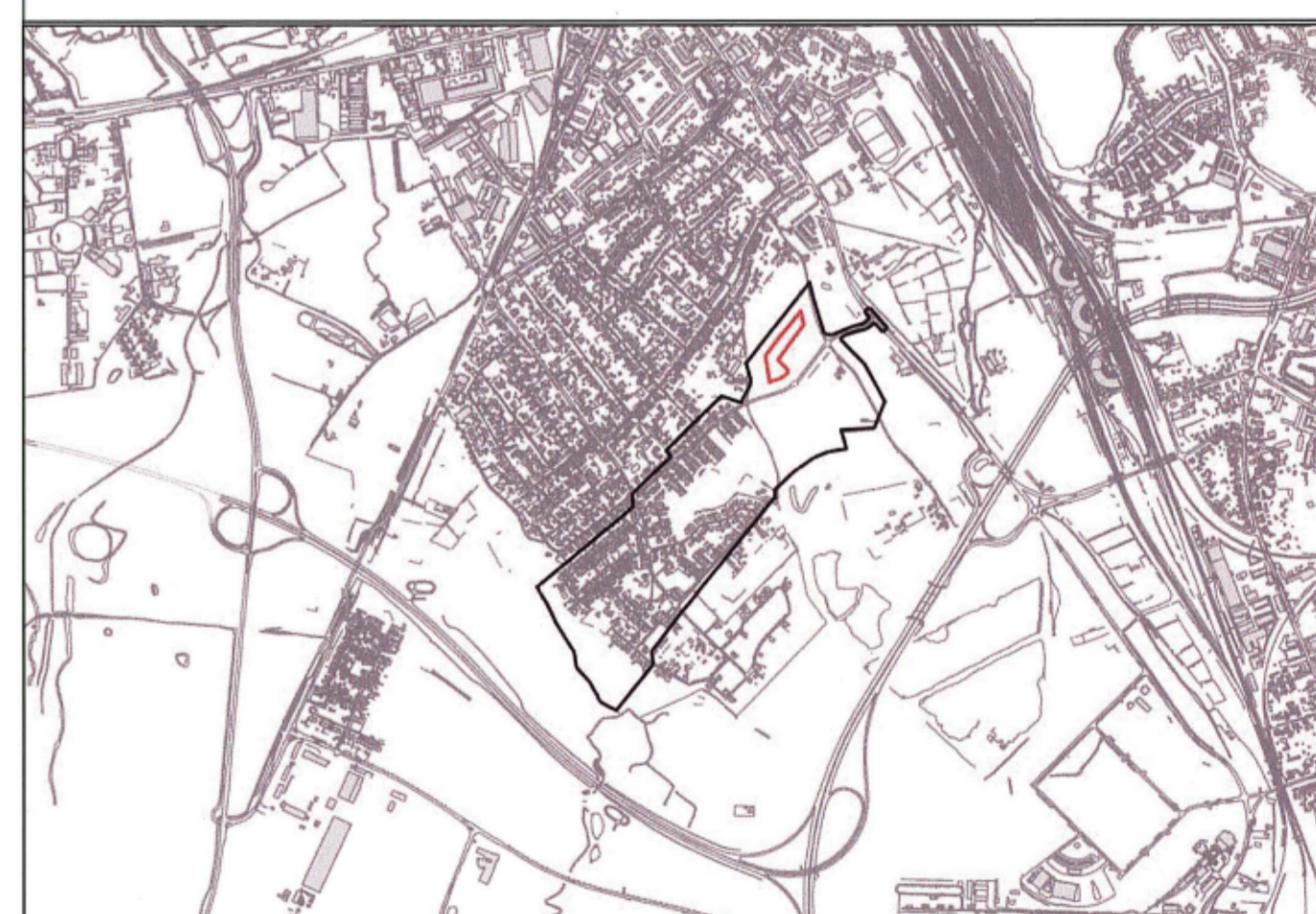
Hansestadt Stralsund, den 30. Nov. 2012 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:18.000



Rechtsverbindlich mit Ablauf des: 15.11.2012

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 "KLEINER WIESENWEG - NÖRDLICHER TEIL"

Juli 2012