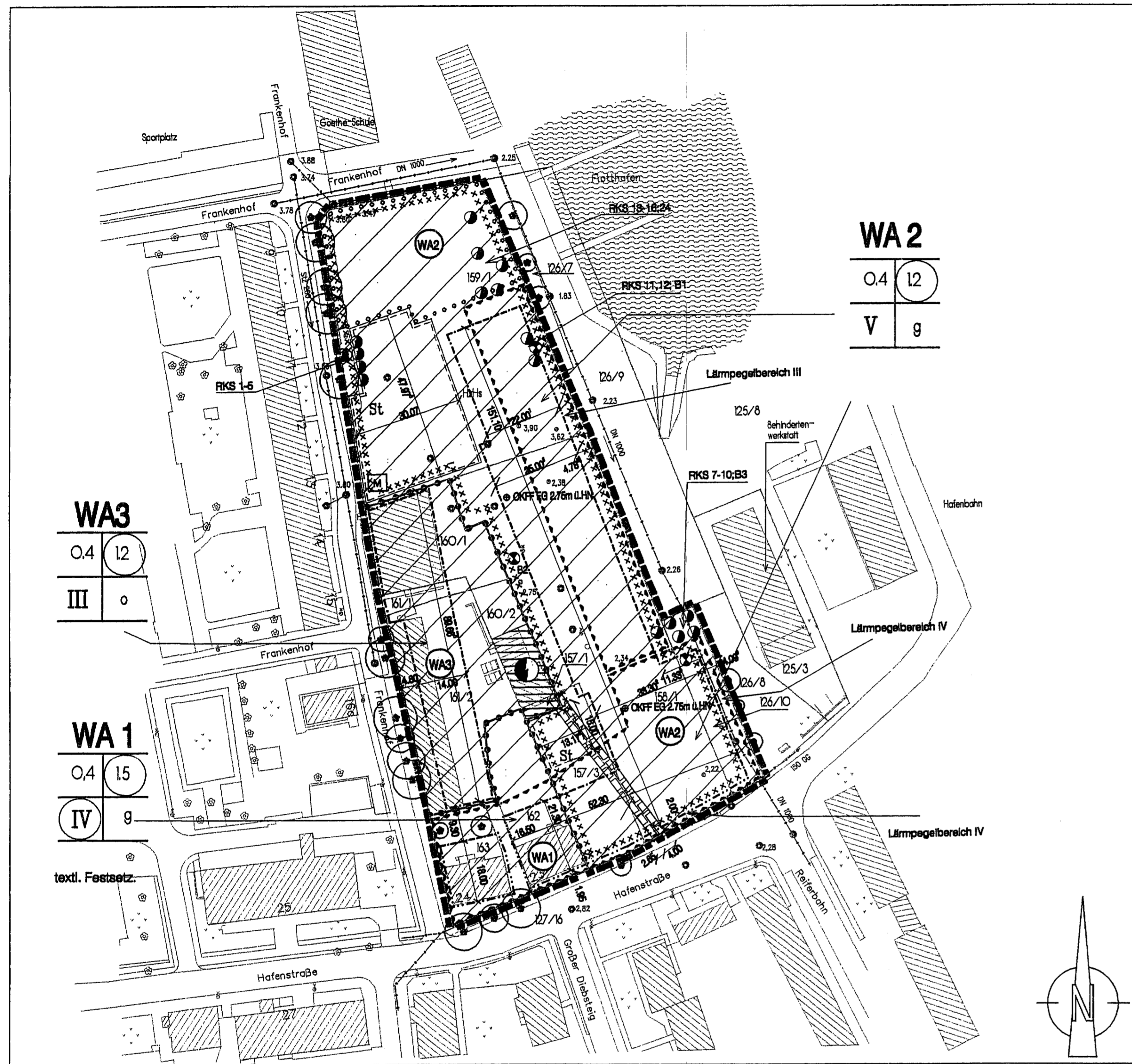


Hansestadt Stralsund - Bebauungsplan Nr. 43

"Am Flotthafen"



Planzeichnung (Teil A)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.04.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 8 vom 20.05.1998 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Planungsanzeige**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 (4) BauGB mit Schreiben vom 10.08.1998 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger in Form eines öffentlichen Auswahles vom 23.08. - 21.09.1998 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Ihnen wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 04.08.1998 gehört und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Die Bürgerschaft hat am 16.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.10.1999 bis zum 15.11.1999 während folgender Zeiten (23 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung, bei der Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, ist im Amtsblatt Nr. 15 vom 06.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Planunterlagen**
Der katastermäßige Bestand am 22.02.2000 wird als richtig bescheinigt.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Leiter des Katasteramtes
- Abwägung**
Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.02.2000 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister

- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 24.05.2000 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 24.05.2000 gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Satzung**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Bekanntmachung**
Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 02.08.2000 im Amtsblatt Nr. 9. 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 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister
- Inkrafttreten**
Die Satzung ist am 02.08.2000 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den 13. Juli 2000, Der Oberbürgermeister

M 1:1000

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

Nutzungsbeispiele	
1	1. Art d. baul. Nutzung
2	2. GRZ
3	3. GFZ
4	4. Zahl d. Vollgeschosse
5	5. Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete (m. Gebietsbezh.) (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)

0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß

IV zwingend

(§ 20 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)

OK Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / g Bauweise: o=offen; g=geschlossen (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 23 (3) Bau NVO)

Baulinien (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 23 (3) Bau NVO)

7. Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen f. Versorg.anl., Abfallentsorg. u. Abwasserbes. sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Elektrizität (§ 9 (1) 12. BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a. BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung v. Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 (1) 4 u. /§ 12 BauNVO)

Leitungsrecht zugunsten SEV (§ 9 (1) 21. u. (6) BauGB)

Umgrenz. d. Flächen f. Vorkehrungen z. Schutz vor schäd. Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24. u. (6) BauGB)

Umgrenz. d. f. baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen deren Böden erbel. m. umweltgef. Stoffen belastet sind unter Angabe der Sondernung (§ 9 (5) 3. u. (6) BauGB)

RKS 1-16, RKS 24

B 1-4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

Kennzeichnungen (ohne Normcharakter)

M Hausmüll

Leitungen (Bestand)

Erhaltung: Bäume (§ 9 (6) BauGB)

Plangrundlage.

(digitalisiert)

Stadtkartenwerk M 1:500 Stand März 1998

Vermessung 01.06.1999 Vermessungsbüro

Ingenieurteam Nord Stralsund

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

1. Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) (§ 4 BauNVO)

- Im WA 1 und WA 3 Gebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Im WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6. BauNVO Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3. Bau NVO allgemein zulässig.
- Im WA 3- Gebiet sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 8. BauGB 2/3 der WE als altersgerechte Wohnungen zulässig. Im Gebiet WA 2 sind zusätzlich nachfolgende Nutzungen allgemein zulässig: Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

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

- In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich (WA 2) ergibt sich für die nach Osten orientierten Gebäudesseiten gem. DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenbauteile. Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmten Lüftungselementen zu kombinieren.
- In dem mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Bereich (WA 2) ergibt sich für die nach Süden und Osten orientierten Gebäudesseiten gem. DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw, res) von 40 dB für die Außenbauteile, so daß ein schalltechnischer Nachweis erforderlich ist. In Süd- und Ostrichtung sind vorrangig Nebenräume zu orientieren, maximal ein Wohn- oder Schlafräume je Wohnung. Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmten Lüftungselementen zu kombinieren.

3. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a) + (6) BauGB) im allgemeinen Wohngebiet

- Freiflächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m herzustellen, die nur aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen dürfen.
- Grünstreifen und Vegetationsflächen innerhalb von Flächen, für die ein Pflanzgebot ausgesprochen wird, sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen, anteilig mit Obstgehölzen, zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch je 10 qm und 1 Baum je 100 qm.
- Bäume als Neupflanzungen müssen als Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtbällierung aufweisen. Die Bepflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflanze zu sichern.

Sonstige Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB, § 86 (4) LBauO M-V

4. Allgemeine Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

- Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig. In Ausnahmefällen können auch farbig glasierte oder engobierte Materialien verwendet werden, wobei intensiv leuchtende Farböne nicht zulässig sind.
- Für die Fassadengestaltung im WA2 sind Putze in hellen bis weißen Farben auf mindestens 2/3 der Fassadenfläche, Holz- und holzartige Werkstoffe auf maximal 1/3 der Fassadenfläche (vorzugsweise im Dachbereich), sowie Vormauerfassaden in materialeigenen Farben auf maximal 1/3 der Fassadenfläche (vorzugsweise im Sockelbereich) zulässig.
- Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 7° und 30°. Davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Dachauf- und -einbauten sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

5. Gestalterische Festsetzungen im WA-2 Gebiet (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

- Die Traufhöhe (Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand) darf an der Hafenstraße maximal 17,20 m über HN, entlang des Flotthafens 14,60 m über HN betragen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll mindestens 2,75 m über HN betragen. Nur die Erschließungskern (Treppe/nhäuser) dürfen die Höhe von 14,60 m überschreiten.
- Fenster und Türen sind in stehendem Format auszuführen und bei einer Scheibengröße von > 1,8 qm zu gliedern. Größere Einheiten, wie Schaufenster, Wintergärten o.ä. entstehen aus der Addition dieser Elemente. Die Verwendung von Sprossen im Scheibenzwischenraum ist nicht zulässig.
- Vordächer sollen in transparenter Metall-/Glas Bauweise ausgeführt werden, um den formalen Zusammenhang von Erd- und Obergeschossen nicht zu stören. Korbmarkisen und vergleichbare Wetterschutzvorrichtungen mit glänzenden Oberflächenmaterialien sind unzulässig.

6. Stellplatzanlagen (§ 86 (1) 4 LBauO-MV)

- Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Großbaum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten; je Baum ist eine Baumscheibe (mindestens 2x2 m) zu gewährleisten und diese nachhaltig vor dem Befahren zu sichern.
- Stellplatzflächen dürfen nur mit Pflaster mit einem Fugenmaß grösser 1 cm, Rasengittersteinen oder anderen ähnlichen wasserdrurchlässigen Tragschichten befestigt werden. Befestigungen mit Betonunterboden, Fugenverguß, Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 (6) BauGB

7. Belange der Bodendenkmalpflege

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GvBl Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).
- Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.
- Belange des Hochwasserschutzes
- Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,60m über HN.
- Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschos oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäud vorzusehen. Es sind geeignete Vorrichtungen gegen das Eindringen von Wasser in das Gebäude einzutauen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist im Hochwasserbereich nicht statthaft.
- Hinweis:
Im gesamten Geltungsbereich besteht die Wahrscheinlichkeit der Kampfmittelbelastung. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 126/10, 157/1, 157/3, 158/1, 159/1, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162, und 163 der Flur 51, Gemarkung Stralsund

URBAN Planungsgemeinschaft * Dünentrasse 12 * 17509 Seebad Lubmin * 038354/22 906

Satzung

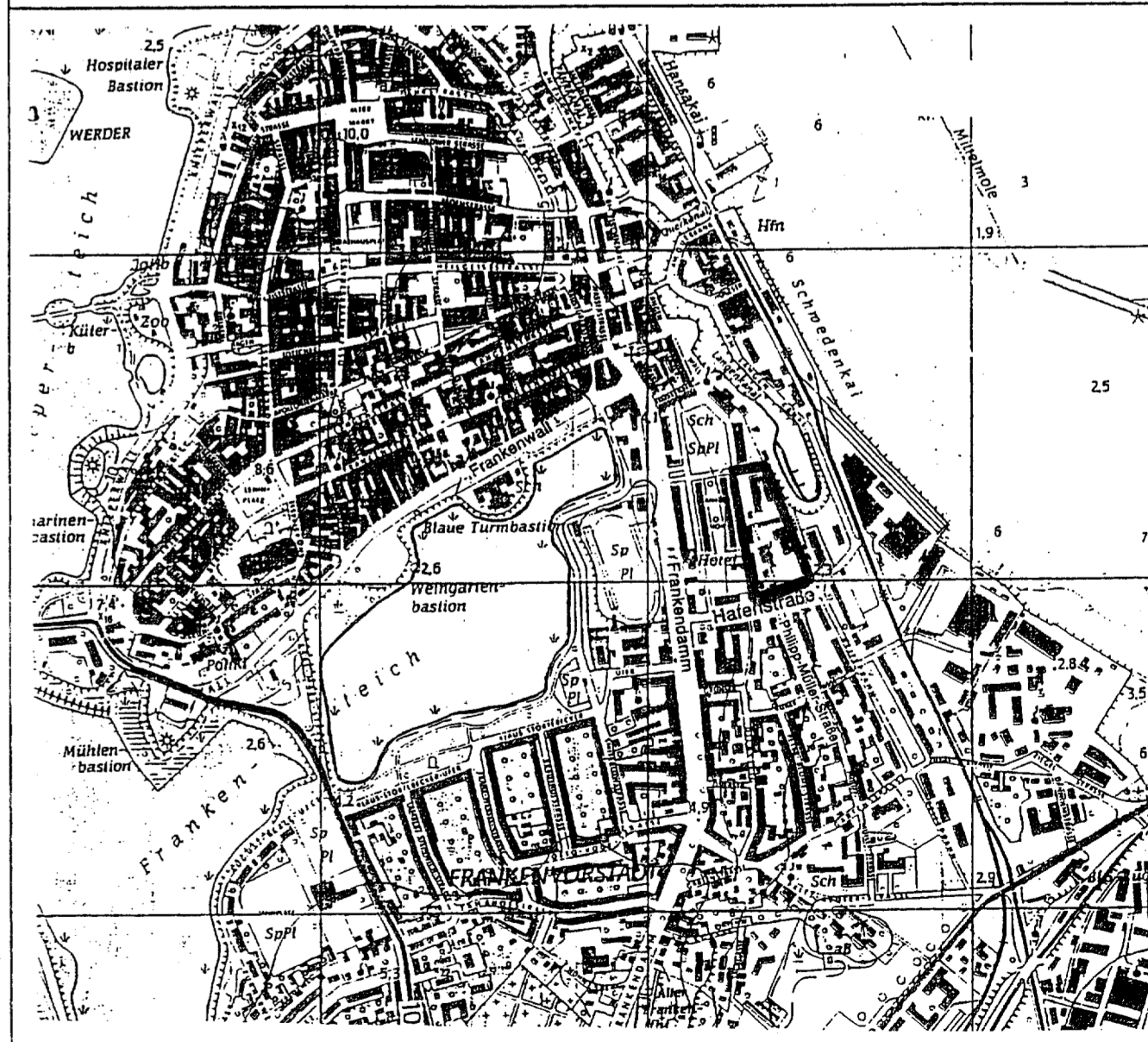
Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 43 „Am Flotthafen“

Aufgrund § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141, 1998 I S.137), sowie nach § 86 der LBauO-MV vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 24.05.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43, „Am Flotthafen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

HANSESTADT STRALSUND

Der Oberbürgermeister
Bauamt
Abtlg. Planung und Denkmalpflege

Übersichtsplan M 1:10.000



Rechtsverbindlich ab: 2.8.2000 Stand 15.03.2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

"AM FLOTTHAFEN"