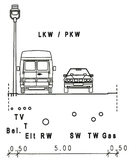
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER HANSESTADT STRALSUND
GRÜNTHALER HOF

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr.54 "Grünthaler Hof" im Stadtgebiet Grünhufe, Stadtteil Stadtkoppel, östlich des Grünhufer Bogens und nördlich des Blütenweges gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Dezember 2005 als Satzung beschlossen.
Die beigelegte Begründung vom Dezember 2005 einschließlich ihrer Anlagen wird gebilligt.

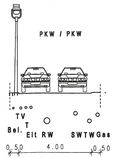
PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1:500

Gemarkung Grünhufe, Flur 1, Flurstücke 170/2 bis 170/12, 171/3 bis 171/13, 172/1, 173/5 bis 173/10, 175/1 teilweise (Blütenweg), 175/3, 175/4, 175/5, 176/1 teilweise (Blütenweg), 176/3 bis 176/8, 176/12, 176/13, 176/14, 176/16 bis 176/25, 181/7 teilweise (Blütenweg), 181/8 (Blütenweg), 181/9, 181/10 (Blütenweg), 181/11 bis 181/14, 219/1, 219/3 teilweise (Grünthaler Hof), 219/4, 219/5, 219/6

PLANSTRASSE A



PLANSTRASSE B



Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004(BGBl.I S.2414) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)in der Fassung vom 18.Dezember 1990.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA — 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16Abs.2 Nr.1 BauNVO (Einschränkungen s. Teil B Pkt.4.1)

I — 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstmaß (§ 16Abs.2 Nr.3 BauNVO

FH 8,5 — 2.4 maximale Firsthöhe in Metern (s. Teil B, Pkt.2.3)

TH 4,5 — 2.5 maximale Traufhöhe in Metern (s. Teil B, Pkt.2.2)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA		max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	O	offene Bauweise
Firsthöhe	FH 8,5	TH 4,5	Traufhöhe

3. Baugrenzen, Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22,23 BauNVO)

0 — 3.1 offene Bauweise

— . — . — 3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

4.1 Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich

4.2 Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

5.1 öffentliche Grünflächen (s. Teil B, Pkt.7.2.2)

6. 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.6 BauGB)

6.1 Kleingewässer (s.Teil B, Pkt.7.1.1 und 7.2.2)

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s.Teil B, Pkt.7.2.2)

6.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

6.4 Erhaltungsgebot für Bäume

6.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

AF1 — 6.6 Ausgleichsfläche

Pfg1 — 6.7 Pflanzgebot

7. Sonstige Planzeichen
(§9 Abs.1 Nr.10,21 und Abs.6,7 BauGB,§ 14 Abs.1 BauNVO)

7.1 Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.3 Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (s. Teil B, Pkt.5.2)

8. Darstellungen ohne Normcharakter

8.1 Flurstücksnummer

8.2 vorhandene Flurstücksgrenzen

10.50 — 8.3 Geländehöhen

10.20 — 8.4 Straßenhöhen

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S.2414), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25.03.2002 und das Landesnaturschutzgesetz M–V vom 22.10.2002.

1. Allgemeines Wohngebiet
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 und §4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind alle Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO unzulässig

1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auf Grundlage des § 14 (1) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Nutzung
(§9 Abs.2, §16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

2.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

2.3 Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Größe der Baugrundstücke
(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ist mit mindestens 550m² und die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften mit mindestens 350m² festgesetzt.

4. Zulässige Grundflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 u. 4 BauGB, §19,22 u. 23 Bau NVO)

4.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

5. Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.2 Bau NVO)

5.1 Stellplätze,Carport und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der vorderen, straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.2 In der Planzeichnung ausdrücklich gekennzeichnete Flächen zum Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:
Ausnahmslos ist die Bebauung mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO auf der gekennzeichneten Fläche in einem Abstand von 5m angrenzend an das geschützte Biotop nicht zulässig.

6. Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gehen zugunsten der REWA, der SWS und der Gartensparte Grünthal I e.V.. Es besteht das Recht des zuständigen Versorgungsunternehmens, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten. Die Gartensparte behält das Recht, die vorhandene Leitung zu unterhalten.

7. Grünflächen sowie Planungen,Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 1a, § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 Abs.4 und Abs.6,§ 9 Abs.1a BauGB)

7.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

7.1.1 Der naturnahe Weiher (ehemaliger Gutsteich) ist ein gesetzlich geschütztes Biotop, und deshalb einschließlich der Gehölze im Uferbereich zu erhalten.

7.2 Öffentliche Flächen und Grünflächen, sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.2.1 Die Ausgleichsfläche AF 1 ist vollflächig mit Sträuchern und 4 Heistern (1 Stück je 0,75m²) zu bepflanzen.
Pflanzqualität: 75% Strauscher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60–100cm
25% Strauscher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150cm
Heister 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125–150cm
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

7.2.2 Der Tümpel (temporär wasserführend) ist einschließlich der Gehölze als Bestand zu erhalten.

7.2.3 Auf der öffentlichen Grünfläche AF 2 sind 5 einheimische standortgerechte Laubbäume (Solitär, 4x verpflanzt, mit Ballen, 350–400cm Höhe) zu pflanzen; auf 15% der Fläche (96m²) sind Gehölzinseln mit Sträuchern (1 Strauch je 0,75m²) anzulegen.
Pflanzqualität: 75% Strauscher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60–100cm
25% Strauscher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150cm
Zusatzlich sind in Gruppen zu je 3 Stück 9 Strauscher der Qualität 3x verpflanzt, mit Ballen, 100–150cm anzupflanzen.
Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
In der Grünfläche AF 2 ist ein Weg zulässig.

7.2.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen.
Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen und –versiegelungen im Kronentraufbereich der Bäume sind zu unzulässig.
Bei Abgang sind die Bäume gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt,mit Ballen,Stammumfang 16 – 18cm zu ersetzen.

7.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Wohnbauflächen

7.3.1 Je Grundstück ist ein Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14–16cm Stammumfang) zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.3.2 Auf der Fläche PFG 1 ist eine geschlossene dreireihige Hecke (1 Strauch pro 0,75 m²) aus heimischen standortgerechten Laubhölzern mit der Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen 60–100 cm anzulegen.

7.3.3 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sowie die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind mit wasser– und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

7.4. Sammelausgleich

7.4.1 Der Ausgleich für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung wird durch Herstellung der Ausgleichsfläche AF 1 und der öffentlichen Grünfläche AF 2 innerhalb des Plangebietes zu 64% erbracht. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 36% wird durch Ersatzmaßnahmen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 785m² innerhalb des Ökokontos Devin auf dem Flurstück 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin, ausgeglichen.

7.4.2 Der Ausgleich für den Eingriff durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des Plangebietes zu 8% erbracht. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 92% wird durch Ersatzmaßnahmen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 8550m² innerhalb des Ökokontos Devin auf dem Flurstück 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin, ausgeglichen.
Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen für Wohnbauland auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Hinweise

– Bodendenkmalschutz
§ 11 DSCHG M–V in Verbindung mit § 9 Abs.2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

– Oberbäden und Torfbäden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

– Zeichenerklärungen
Die dargestellten Flurstücke entsprechen der Flurkarte vom 21.01.2004 und dem digitalisierten Stadtkartenwerk der Hansestadt Stralsund. Hinsichtlich möglicher Lagenungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.

– Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Ausgleichsbilanz und die Gehölzliste wird verwiesen.

– Regenwasserableitung
Entsprechend §3 Abwasserbeseitigungssatzung vom 11.04.2002 besteht ein Anschlußzwang an die öffentliche Abwasseranlage.
Davon abweichend können die am Weiher (ehemaliger Gutsteich) angrenzenden Baugrundstückseigentümer einen Antrag auf Einleitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in das Kleingewässer stellen.

– Baumschutzsatzung
Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund vom 22.03.04.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 09.10.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses schlussen ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr.3 vom 21.01.03 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M–V mit Schreiben vom 31.03.04. beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines 14–tägigen Aushanges der Planungsunterlagen vom 20.04 – 05.05.04 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 23.6.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.9.05 bis zum 28.10.05 während folgender Zeiten (22 Tage je 9 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.09.05 im Amtsblatt Nr. 6 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.05.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob–optisch konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, 19.05.2006 Leiter des Kataster–und Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.06 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 12.05. mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 09.05.06 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, 24. Mai 2006 Der Oberbürgermeister

11. Die ortsübliche 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, erfolgt am 22.06.06 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 Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 KV M–V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit dem 22.06.06 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, 22. Juni 2006 Der Oberbürgermeister

Architekten– und Ingenieurunion Stralsund GmbH
Carl–Heydemann–Ring 55, 18437 Stralsund
Postfach 1255, 18412 Stralsund
Telefon: 03831/2881
Telefax 03831/28855
www.aiu.de mail@aiu.de

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG U.DENKMALPFLEGE

RECHTSVERBINDLICH MIT ABLAUF DES: 22.06.2006

BEBAUUNGSPLAN NR.54
GRÜNTHALER HOF

M. 1:1000 DEZEMBER 2005