

# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 DER HANSESTADT STRALSUND "Carl-Heydemann-Ring/Ecke Barther Straße"

Vereinfachtes Verfahren nach § 13

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



Alt:  
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 55 "Carl-Heydemann-Ring/Ecke Barther Straße"  
Stand: Rechtsverbindlich mit Ablauf des 13.04.2006



## Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PLANZ ZV) in der Fassung vom Dezember 1990.

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 - 14 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
  - z.B. 0,2
  - z.B. I
  - z.B. FH 8,50m
  - z.B. GH 8,50m
  - z.B. TH 5,50m

- Baugrenzen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - 3.1 offene Bauweise
  - 3.2 abweichende Bauweise
  - 3.3 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauNVO)
  - 4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5.2 Pflanzgebot für Bäume
  - 5.3 Pflanzgebot

## SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V S. 731) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 20.08.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Carl-Heydemann-Ring/Ecke Barther Straße", gelegen im Stadtgebiet Tribseer, in der Tribseer Vorstadt im Kreuzungsbereich des Carl-Heydemann-Rings und der Barther Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Neu:  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Carl-Heydemann-Ring/Ecke Barther Straße"  
Stand: März 2010



- Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 6.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 6.5 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 6.6 Lärmpegelbereich
  - 6.7 Festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m über NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 6.8 Dachformen: Satteldach, Walmdach, Flachdach, Pultdach
  - 6.9 Stellflächen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - 7.1 T vorhandene Telekommunikationsleitung
  - 7.2 TW vorhandene Wasserversorgungsleitung
  - 7.3 E vorhandene Elektroleitung

## Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 - 14 BauNVO)
  - 1.1 Das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - Zulässig sind:**
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Ausnahmsweise zulässig sind:**
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke
  - Nicht zulässig sind:**
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Gartenbaubetriebe
  - 1.1.1 Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
  - 1.1.2 Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig.
  - 1.2 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - Zulässig sind:**
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Nicht zulässig sind:**
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungstätten
    - Großflächige Werbetafeln
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - 2.1 In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf mehr als 50 m betragen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, § 18 BauNVO)
  - 3.1 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der angrenzenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudeseite.
  - 3.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.
  - 3.3 Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachansichten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
  - 3.4 Als Gebäudehöhe bei Flach- und Pultdächern gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und dem äußeren Punkt des Daches.
  - 3.5 Im Mischgebiet sind innerhalb des Baufeldes auf maximal 2/3 der Gebäudelänge bis maximal 5 m tiefe eingeschossige Vorbauten zulässig.
- Zulässige Grundflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 19, 22 und 23 BauNVO)
  - 4.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
  - 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist für jedes Grundstück eine maximal 3m breite Zufahrt zulässig.
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)
  - 6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 6.2 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Barther Straße und der straßenseitigen Baugrenze sind Stellplätze, Carports und Garagen im Abstand von mind. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auf dem Flurstück 40/26, 58/20 und teilweise 58/1 gehen zu Gunsten der Hansestadt Stralsund, der REVA GmbH, der Stadtwerke Stralsund, der Energie GmbH sowie der Eigentümer und Nutzer der durch diese Flächen erschlossenen Grundstücke.
  - Es umfasst die Befugnis der Stadt und der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Das Geh- und Fahrrecht der Eigentümer und Nutzer umfasst die Befugnis, die belastete Fläche zum Zweck der Grundstückserschließung zu begehen und zu befahren.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - 8.1.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen
- Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
  - 9.1 Der Ausgleich für den Eingriff der Baugebiete erfolgt außerhalb des B-Plangebietes im Bereich des Oxo-Kontos Devin durch die Pflanzung einer dreireihigen Hecke (entgeltlich Maßnahme II(D-2), einer fünfreihigen Hecke (Maßnahme II(C-1)) und einer Baumreihe

## 10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- und Immissionsschutzgesetzes

- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 10.1 Schutzbedürftige Räume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- 10.2 Zum Schutz vor dem Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen haben Außenbauteile von Außenbalkonen mindestens die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R' w res gemäß DIN 4109 der folgenden Tabelle einzuhalten:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | R' w res für Wohnräume | R' w res für Büroräume |
|------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| II               | 56 bis 60 dB (A)            | 30dB (A)               | 30 dB (A)              |
| III              | 61 bis 65 dB (A)            | 35dB (A)               | 30 dB (A)              |
| IV               | 66 bis 70 dB (A)            | 40dB (A)               | 35 dB (A)              |
| V                | 71 bis 75 dB (A)            | 45dB (A)               | 40 dB (A)              |
- Fenster sind entsprechend Tabelle 10 DIN 4109 zu bemessen.
- 10.3 Im Lärmpegelbereich V sind in zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungselemente einzubauen.
- 10.4 Nach Bebauung des südlich angrenzenden Mischgebietes reduzieren sich auf Grund der weitgehenden Abschirmung des Verkehrslärms der Barther Straße die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im gesamten allgemeinen Wohngebiet im Bereich der 1. Änderung auf den Lärmpegelbereich III.

## Örtliche Bauvorschriften

- § 86 L BauO M-V, § 9 Abs. 4 BauGB
- Für die Hauptgebäude gelten die Dachformen und Dachneigungen gemäß Pläneingang. Es sind Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 35° und flache Pult- und Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.
  - Für die von 25° - 35° geneigten Dächer sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bei rotem zulässig. Bei Pultdächern sind auch begrünzte Dächer zulässig.
  - Die Ansichtsfäche der Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet darf 0,5 m² nicht überschreiten.
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Warenautomaten sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
  - Die Grundstücke der Straße "Am Mooreichs" sind entlang der Straße mit Hecken oder Maschendrahtzaun mit Hecke und einer Höhe von maximal 1,50m einzufrieden.
  - Die Müllbehälter auf den Grundstücken sind höhenbegrenzt einzufrieden. Die Einfriedungen sollen begrünt werden.
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 L BauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme-genehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 L BauO M-V abweicht.
  - Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 L BauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

- Baumschutz**  
Es gilt das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts M-V vom 23. Februar 2010, Gesetzblatt M-V S. 66, und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.
- Neupflanzungen**  
Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen. Sie sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme herzustellen.
- Gründungsplan**  
Der Gründungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 vom 14.04.2006 einschließlich Textteil ist Anlage zur Begründung.
- Bodendenkmalschutz**  
Als Grundlage des Planes diente der Vermessungsplan vom 22.06.2004 des Vermessungsbüros Krautsche-Meißner-Schönemann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, sowie ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 11.12.2009 des Landesreises Nordvorpommern, Fachgebiet Kataster und Vermessung. Hinsichtlich möglicher Lageungsangewandten können bei auftretenden Schäden keine Regelanprüche geltend gemacht werden. Das gleiche gilt für die Baumstände.
- Bodenschutz**  
Überboden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubereich wieder zu verwenden (§ 202 BauGB)
- Zeichengrundlagen**  
Als Grundlage des Planes diente der Vermessungsplan vom 22.06.2004 des Vermessungsbüros Krautsche-Meißner-Schönemann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, sowie ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 11.12.2009 des Landesreises Nordvorpommern, Fachgebiet Kataster und Vermessung. Hinsichtlich möglicher Lageungsangewandten können bei auftretenden Schäden keine Regelanprüche geltend gemacht werden. Das gleiche gilt für die Baumstände.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Entschlusses der Bürgerschaft vom 08.10.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 13 am 04.12.2009 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 und § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 27.10.2009 beteiligt worden.

3. Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2009 und 18.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, 22. Juni 2010

4. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 vom 13.04.2006 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 16.07.2010

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die Stellungnahme der Betroffenen am 20.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.08.2010 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, 22. Juni 2010

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 20.08.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 20.08.2010 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, 22. Juni 2010

7. Die Bebauungsplanung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Hansestadt Stralsund, 22. Juni 2010

8. Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 20.08.2010 im Amtsblatt Nr. 14 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 20.08.2010 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, 02. Sep. 2010

## HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

M 1:3000



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 Carl-Heydemann-Ring/Ecke Barther Straße  
RECHTSVERBINDLICH MIT ABLAUF DES: 20.08.2010