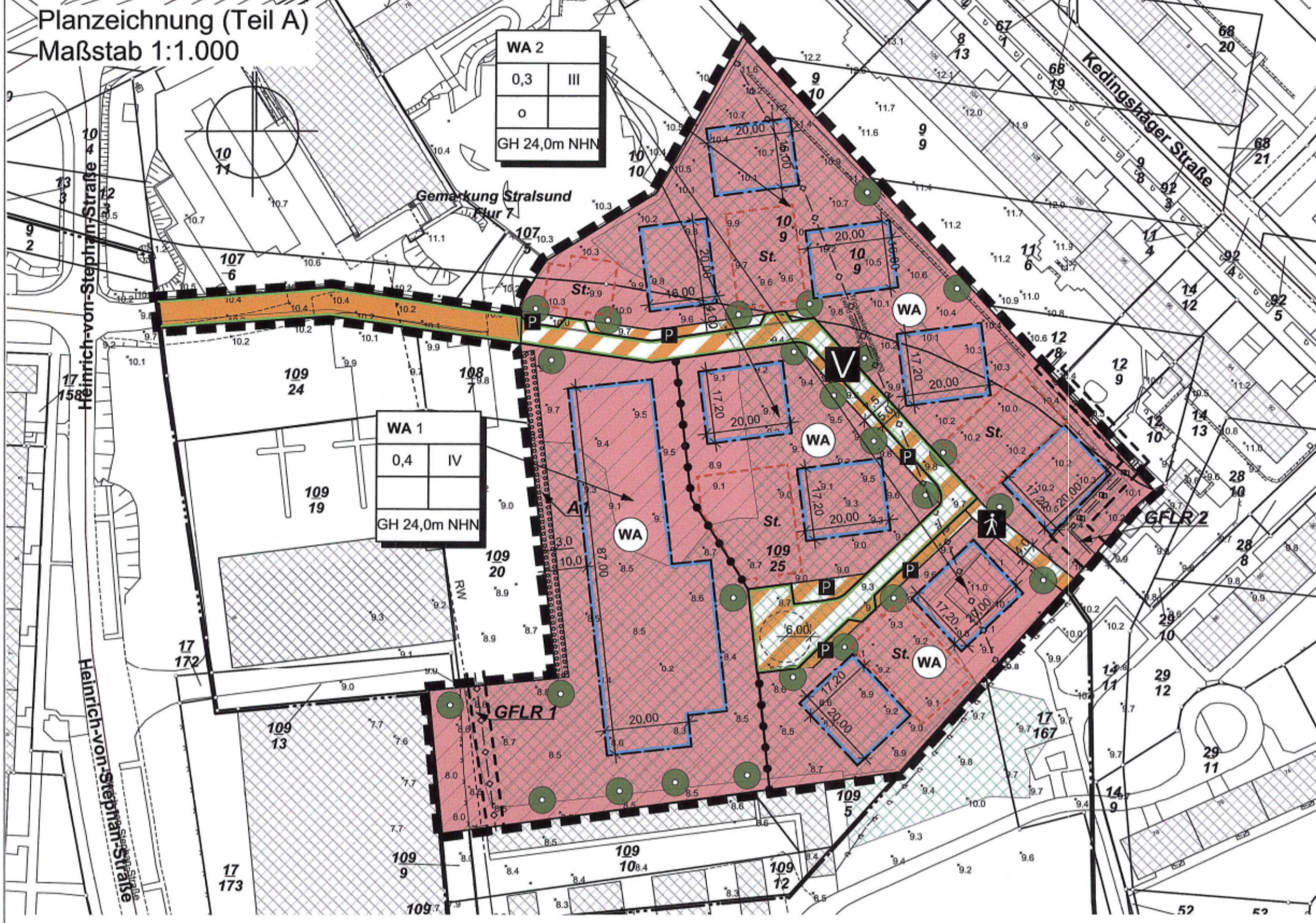


**Planzeichenerklärung**  
gemäß Anlage zur PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmass
  - GH 24,0m NHN Gebäudehöhe als Höchstmass in Metern NHN
  - III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11)
  - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: - Verkehrsberuhigter Bereich - Fuß- und Radweg - Parkplätze
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Hecken
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgränzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - umzuwandelnde Waldflächen im Geltungsbereich

- AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen
  - vorhandene Gebäude
  - Geländehöhe in Metern NHN



**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**  
**1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1.1) Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
 Ergänzend sind in WA 1 zulässig: die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.  
 Ergänzend sind in WA 1 ausnahmsweise zulässig: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
 Alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 1.1.2) Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.  
 1.1.3) Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)  
 Im WA 2 kann über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80 % der Außenwandlänge mind. 1,5 m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.  
 1.1.4) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind nicht zulässig.  
**1.2) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 1.2.1) Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Im WA 2 sind Stellplätze einschließlich überdachte Stellplätze und Garagen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
 1.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
 Nebengebäude, oberirdische Garagen sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind nur zulässig, sofern diese einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5 m einhalten. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze, bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 6, 7 LBAuO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, unterirdische Bauteile sowie sonstige bauliche Anlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind zulässig, sofern diese einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 2,0 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25.  
**1.3) Verkehrsflächen**  
 1.3.1) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen mindestens 5,0 m auseinander liegen.  
 1.3.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
 GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der REWA GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Regenwasserkanal).  
 GFLR 2: Die Flächen des GFLR 2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Fernwärmeleitung).  
**1.4) Maßnahmen zur Grünordnung**  
 1.4.1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 a) Auf der Pflanzfläche A 1 ist eine 3,0 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistern der Mindestqualität 125/150 cm und Sträuchern der Mindestqualität 60/100 cm anzulegen. Der Reihenabstand und der Pflanzabstand innerhalb der Reihe betragen jeweils 1,0 m.

b) In den Baugebieten WA 1 und 2 ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.  
 1.4.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdrücklässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.  
**II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)**  
**II.1) Dachgestaltung**  
 a) In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.  
 b) Im Bereich WA 2 ist bei Gebäuden, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen, der obere Abschluss des Gebäudes als Staffelgeschoss auszubilden, das sich von den unteren Geschossen durch einen Fassadenrücksprung von mind. 0,5 m auf mind. 70% der Wandlänge absetzt.  
**II.2) Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur bis zu einer Größe von 2,0 qm als nicht selbständig leuchtende Anlage zulässig.  
**II.3) Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung - entgegen II.1a) Dächer in anderer als den angegebenen Formen ausführt; - entgegen II.1b) Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss ausbildet; - entgegen II.2 Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung oder in anderer Größe und Form als zulässig errichtet.  
 Die genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.  
**III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
**III.1) Bodendenkmale**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
**III.2) Artenschutz**  
 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.  
**III.3) Bodenschutz**  
 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.  
**IV) HINWEISE**  
**IV.1) Baumschutz**  
 Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.  
**IV.2) Waldumwandlung / Ersatzaufforstung**  
 Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V durch Abbuchung von 38.377 Waldpunkten vom Waldkompensationskonto Prosnitz ausgeglichen.  
**IV.3) Plangrundlage**  
 Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets und den Daten der digitalen Stadtgrundkarte unter Einbeziehung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom April 2017; Höhenbezugsystem ist DHHN 92 (NHN).

**Verfahrensvermerke**

- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 3 vom 18.05.2007 erfolgt.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2007 und vom 15.02.2017 beteiligt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 22.05.2007 bis 08.06.2007 durchgeführt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.2007, vom 28.02.2008 sowie vom 24.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Die Bürgerschaft hat am 17.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 25.02.2008 bis 28.03.2008 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 1 vom 15.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Die Bürgerschaft hat am 06.10.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 01.11.2016 bis 05.12.2016 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 9 vom 21.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 25.09.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Hansestadt Stralsund, den 25.09.2017 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
  - Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.08.2017 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 02.08.2017 mitgeteilt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 02.08.2017 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.08.2017 gebilligt.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
 Hansestadt Stralsund, den 14. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister
  - Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.08.2017 im Amtsblatt Nr. 9 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist mit Ablauf des 25.08.2017 in Kraft getreten.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Aug. 2017 Der Oberbürgermeister

**Satzung der Hansestadt Stralsund**

über den Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), sowie § 86 LBAuO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOB. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 02.08.2017, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

**Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße"**

Stand Juni 2017



Übersichtsplan ohne Maßstab Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund