

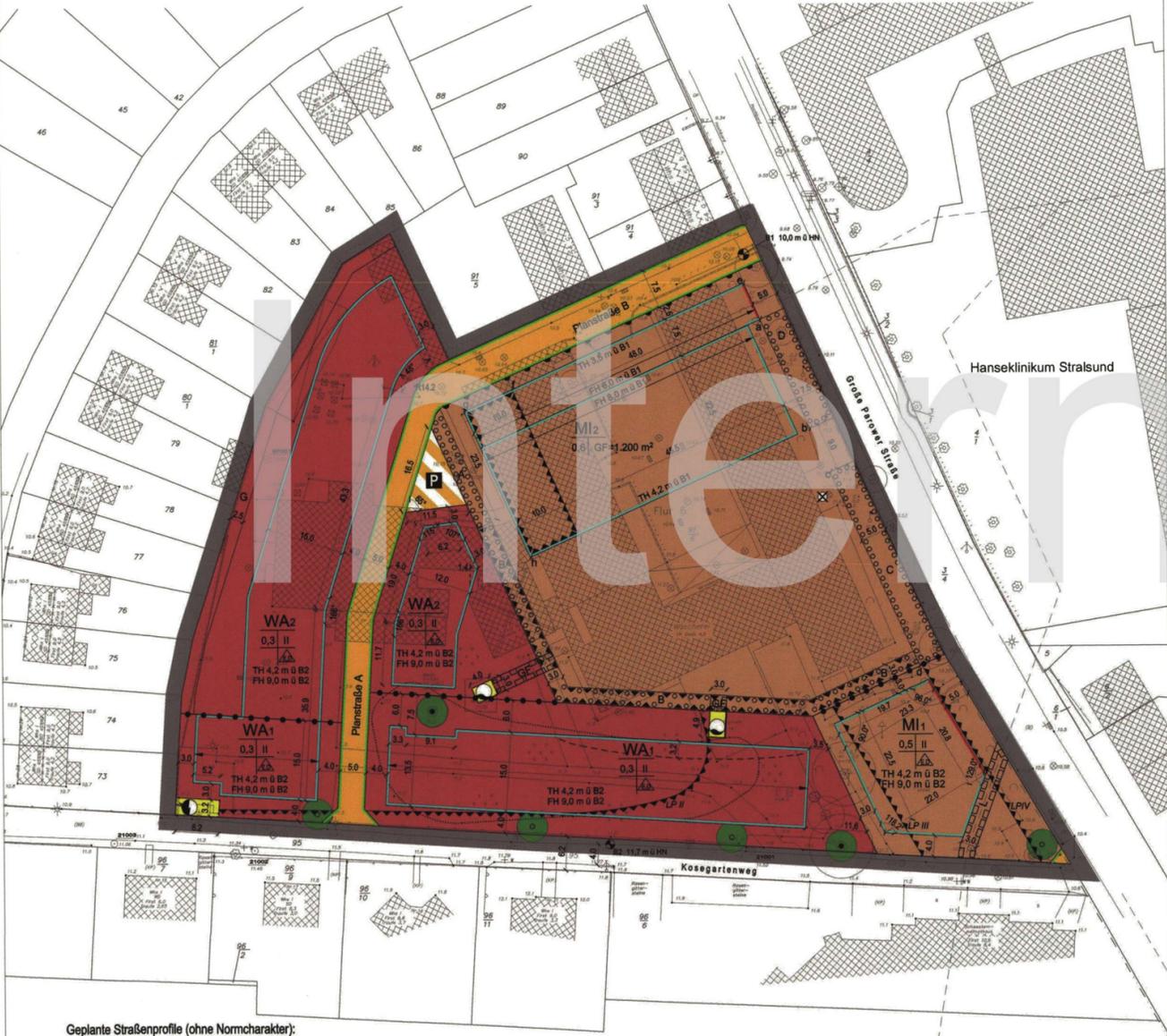
HANSESTADT STRALSUND BEBAUUNGSPLAN NR. 59

"WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE / ECKE KOSEGARTENWEG"

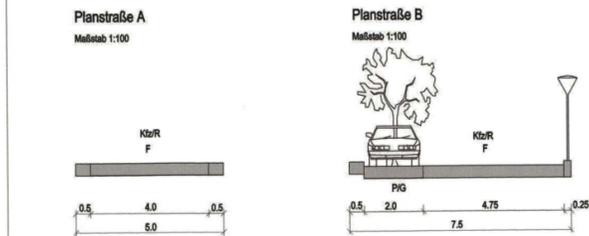
N ↑
M 1 : 500

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Seite 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVBl. M-V Seite 194) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Flurstück 91/6 der Flur 6 der Gemarkung Stralsund.



Geplante Straßenprofile (ohne Normcharakter):



V. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten:
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004. Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ist Anlage der Begründung. Auf die darin enthaltene Pflanzliste wird ausdrücklich hingewiesen.

Planungsgrundlage:
Die Planungsgrundlage für den Bebauungsplan und den Übersichtsanlagen ist die digitale Stadtgrundkarte vom November 1997, ergänzt durch örtliche Vermessung vom Juli 2007. Die amtliche Flurkarte hat den Stand Oktober 2007. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Baumschutzsatzung:
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004.

- (Teil A) Planzeichenerklärung**
- (Teil B) Textliche Festsetzungen**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)**
- WA 1.2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 1.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - MI 1** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 1.3 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfte- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.4 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO:
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - MI 2** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 1.5 Zulässig sind:
 - Geschäfte- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.6 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- z.B. 0.3 Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß
- z.B. II Größe der zulässigen Geschosshöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. FI 9,0 m u B2 Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. TH 4,2 m u B2 Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1 Der Bezugspunkt für die Firsthöhe im MI2 ist B1 = 10,0 m u HN und im WA1, WA2 und MI1 B2 = 11,7 m u HN.
- 2.2 Der Bezugspunkt für die Traufhöhe im MI2 ist B1 = 10,0 m u HN und im WA1, WA2 und MI1 B2 = 11,7 m u HN.
- 3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Festriechung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Wasser

- 6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsanlegers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Stralsund zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Artenschutz)
- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 9. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 59 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- II. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenzen / Flurgrenzen
 - Flur 6
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Gebäude
 - Höhepunkte

- III. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- Standort, dessen Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- IV. Örtliche Bauvorschriften**
- Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 59 werden auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- Gestaltung der Dächer**

Die Dächer der Wohngebäude in den mit WA1 und WA2 sowie die Dächer der Gebäude in den mit MI1 gekennzeichneten Gebieten sind als Satteldach mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° bei Einzel- und Doppelhäusern sowie mit einem durchlaufenden First auszubilden. Die Breite der Dachaufbauten pro Dachseite darf höchstens 50 % der Firstlänge betragen. Die Dachflächen sind farblich einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu versehen. In den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten ist auch eine Dachneigung von 20° - 25° und die Ausbildung von Walmdächern zulässig. Die Dächer der Gebäude und Gebäudeteile in den mit MI2 gekennzeichneten Gebieten sind als mit ihren Firsten aneinanderstoßende Pultdächer mit durchlaufendem First auszubilden. Die Neigungen der Pultdächer sind so zu gestalten, dass zwischen den als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen (FH 7,5 m u B1, FH 9,0 m u B1) ein Abstand von höchstens 2,0 m bzw. mindestens 1,2 m besteht. Die Dachflächen sind farblich einheitlich zu gestalten und mit rotbraunen Dachsteinen zu versehen. Im MI2 sind die Außenwände von Gebäuden in rotbraunen oder blauartigen Verblendenmauerwerk auszuführen. Im WA1 und MI1 sind als Einfriedung zur Straße Hecken aus einheimischen Laubbäumen zu pflanzen. Zusätzliche Zäune müssen aus Drahtgeflecht gefertigt sein. Sie dürfen nicht über 1,2 m hoch sein und dürfen die Hecken nicht überlagern. Im MI2 ist auf den Linien zwischen den Punkten a und b und den Punkten c und d als Einfriedung eine Pergola mit durchlaufendem einheitslicher Höhe aus gemauerten, im Grundriss quadratischen Pfeilern zu errichten. Diese Pfeiler sind mit folgenden Abmessungen herzustellen: Breite / Tiefe: 0,50 - 0,60 m, Höhe: 2,5 m zu bzw. abzüglich der natürlichen Geländehöhe. Der Abstand zwischen den Pfeilern (Achsmass) darf höchstens 5,0 m betragen. Die Pfeiler sind in einer Höhe von 2,0 - 2,4 m durch horizontale Pergolaelemente miteinander zu verbinden. Zwischen den Pfeilern sind durchgängig Hecken einheimischer Laubbäume zu pflanzen. Die Höhe der Hecke soll mindestens 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune dürfen nicht über 1,2 m hoch sein und die Hecke nicht überlagern. Sie müssen aus Drahtgeflecht gefertigt sein.
 - Gestaltung der Fassaden**
 - Einfriedungen**
- V. Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 23.09.2004. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 3 vom 18.05.2007 erfolgt. Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2007 und dem 25.02.2008 beteiligt worden. Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang der Planunterlagen vom 22.05.2007 bis 06.06.2007 in der Abteilung Planung und Denkmalpflege durchgeführt worden. Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2007, 24.05.2007 und 22.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister
 - Die Bürgerschaft hat am 17.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 25.02.2008 bis zum 28.03.2008 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfreizeit von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 15.02.2008 im Amtsblatt Nr. 1 örtlich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 13.06.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 13.06.2008 FG Keltner und Vermessung

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.08 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 27.06.2008 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 25.07.08 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Ablauf des 25.07.08 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister

Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Bauzeit während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 25.07.08 im Amtsblatt Nr. 3. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 24 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 ist mit Ablauf des 25.07.08 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 3. Juli 2008 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN ca. 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 59
"WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE / ECKE KOSEGARTENWEG"

RECHTSVERBINDLICH MIT ABLAUF DES: 25.07.08

M 1:500 MAI 2008