Planzeichnung (Teil A)
Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.1.1) Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO).
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1,WA 2 und WA 3 sind zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

I.1.2) Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet MI 1 sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von der Versorgung des Gebiets dienende Läden unzulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die festgesetzte Straßenhöhe, bei ansteigendem Gelände vergrößert um das Maß des Höhenunterschieds im durch den Erschließungsträger hergestellten Gelände bis zum Gebäude, gemessen am höher liegenden Endpunkt der straßenseitigen Gebäudekante.

I.1.4) Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Größe von mindestens 550qm, für Doppelhäuser von mindestens 350qm je Doppelhaushälfte aufweisen.

I.1.5) Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
Über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80 % der Außenwandlänge mind 1,5m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.1.6) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind nicht zulässig.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Bauweise
Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 75 m zugelassen werden. Erneuerungen bleiben hiervon ausgeschlossen.

I.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind straßenseitig in einem Bereich von 5,0m gemessen von der Grenze der Verkehrsfläche unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Stellplätze, Carports sowie Garagen nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.

I.3) Verkehrsflächen

I.3.1) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Entlang der Planstraßen B und C sowie auf der Nordseite der Planstraße A sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7,0m auseinander liegen.

I.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.
GFLR 2: Die Flächen des GFLR 2 sind mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
GFLR 3: Die Flächen des GFLR 3 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS und deren Rechtsnachfolger zu belasten.

I.4) Maßnahmen zur Grünordnung

I.4.1) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme des Bereichs des Spielplatzes als Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen (zwei- bis dreischürige Mahd). Im Bereich der beiden öffentlichen Grünflächen ist je ein Spielplatz für Kinder der Altersklasse II und III (6 bis 18 Jahre) in einer Größe von zusammen insgesamt mindestens 800qm herzustellen.

I.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
a) Im Bereich der Maßnahmenfläche ***M 1*** ist ein mindestens 300qm großer vorhandener Keller als Fledermaushabitat zu optimieren. Der Keller ist dauerhaft als Fledermaushabitat funktionsgerecht zu erhalten. (siehe Hinweise Punkt IV.4)
b) Das Gebäude innerhalb der Maßnahmenfläche ***M 2*** ist vollständig zurückzubauen. Der Standort ist zu rekultivieren. Anschließend ist die Fläche einer gelenkten Sukzession zu überlassen und einmal jährlich im September zu mähen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist bei Bedarf zu entfernen.
Als Ersatzhabitate für die Waldeidechse sind auf der Maßnahmenfläche ***M 2*** mindestens drei Steinhaufen und drei Totholzhaufen mit einer Grundfläche von mindestens 2,0qm und einer Höhe von mindestens 1,50m anzulegen und zu erhalten.
Die Maßnahmenfläche ***M 2*** ist im Gelände sichtbar und dauerhaft von den angrenzenden Baugebieten abzugrenzen. Abgrenzungen der Maßnahmenfläche ***M 2*** müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.
c) Der Gehölzbestand innerhalb der Maßnahmenfläche ***M 3*** ist durch die Entnahme von Gehölzen so auszulichten und dauerhaft offen zu halten, dass er den Erfordernissen des Fledermaus- und Reptilienschutzes entspricht.

I.4.3) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

I.4.4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
a) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 22 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12qm groß sein und sind zu begrünen.
b) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 11 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
c) In den Baugebieten MI 1 und WA 2b ist je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche (ausgenommen ist die Pflanzfläche A 2) ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
d) In den Baugebieten WA 1, WA 2a und WA 3 ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche (ausgenommen ist die Pflanzfläche A 1) ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
e) Auf der Pflanzfläche ***A 1*** ist eine 3,00 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 1,00 m. Zusätzlich sind auf der Pflanzfläche A 1 je Baugrundstück zwei standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
f) In der Pflanzfläche ***A 2*** ist der vorhandene Jungbaumaufwuchs auf mindestens 30% der Fläche durch standortgerechte Sträucher der Mindestqualität 60/100cm zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist der Leitungsschutzbereich der Trinkwasserleitung auszusparen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

I.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1.) Dachgestaltung
a) In den Bereichen WA 2a und WA 3 sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.
b) Bei Hauptgebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit bis zu 17 Grad Neigung, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen, muss der obere Abschluss des Gebäudes als Staffelgeschoss, das sich von den unteren Geschossen durch einen Fassadenrücksprung oder durch eine geänderte Wandgestaltung absetzt, ausgebildet werden.

II.2) Fassaden
Fassaden von Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen sind in gedeckten Fassaden mit einem Hellbezugswert (HBW) von unter 85 zu gestalten.

II.3) Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Flächen (Straßen, Wege und Grünflächen) sind nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der Grundstücksinnenseite begleitendem Zaun zulässig.

II.4) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort
- bis zu einer Größe von 2,0 qm im Allgemeinen Wohngebiet,
- bis zu einer Größe von 5,0 qm im Mischgebiet

zulässig

II.5) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung
- entgegen II.1 Dächer in andern als den angegebenen Formen und Farben ausführt.
- entgegen II.2 Fassaden von Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen mit einem hellen Anstrich versieht.
- entgegen II.3 andere Einfriedungen als Hecken ausführt,
- entgegen II.4 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) Kampfmittelfunde
Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund - Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

III.2) 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.3) Bodenschutz
Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

III.4) Artenschutz
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

III.5) Baumfällungen und Gehölzrodungen
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

III.6) zollrechtlicher Genehmigungsvorbehalt
Nach § 15 ZollVG dürfen Gebäude innerhalb einer Entfernung von 100m von der Uferlinie des Strelasunds aus nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet werden.

III.7) Trinkwasserschutzzone III
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets *Andershof* MV_WSG_1744_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977. Erdaufschlüsse sind nicht zu lässig; ebenso ist im Winter ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

IV) HINWEISE
Für die Umsetzung der Planung werden die folgenden Hinweise gegeben:

IV.1) Nachweis zur Luftschalldämmung der Außenbauteile
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

IV.2) Wasserstraße Strelasund
Bei der Bebauung des Wohngebietes darauf zu achten, dass keine Licht. bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

IV.3) Baumschutzsatzung
Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Handestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

IV.4) Artenschutz
Grundsätzlich sind potentiell mögliche Quartierbereiche von Fledermäusen per Handabbruch zu öffnen, die Fundtiere fachgerecht zu bergen, zu versorgen und in für die jeweilige Art geeignete Quartiere zu verbringen.
- Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln / Fledermäusen: Abbrucharbeiten an der Hochbausubstanz dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gebäudebesiedelnden Vogelarten erfolgen (Brutzeit 15.04. bis 01.09.). Abbruch-, Beräumungs- oder Entkernungsarbeiten an der unterirdischen Bausubstanz dürfen nur außerhalb der Winterquartierzeit der Fledermäuse erfolgen (Winterquartierzeit 15.10. bis 15.04.). Werden Abbruch- und Entkernungsarbeiten an der Hochbausubstanz (betrifft nur Hauptgebäude) im Zeitfenster vom 15.10. - 01.04. (Winterquartierzeit von Fledermäusen) durchgeführt, sind die zum Abbruch vorgesehenen oberirdischen Quartierbereiche durch einen Sachverständigen kurz vor Maßnahmenbeginn auf Fledermaus-Besatz zu kontrollieren.
- CEF-Maßnahmen als Voraussetzung für Abrisse: Die von Rauchschwalben als Brutstätte genutzte Kfz-Halle darf erst abgerissen werden, wenn Ersatzbruthabitate (15 Carports mit insgesamt 45 Nisthilfen) eingerichtet sind. Die Maßnahme M 1 muss vollumfänglich und funktional umgesetzt sein, bevor Abbrucharbeiten an der restlichen Kellersubstanz der Altbebauung im WA 2b erfolgen dürfen.
- CEF-Maßnahmen: Insgesamt sind im Plangebiet vorzusehen: 12 Fledermauskästen, 1 Kunstnest für die Rauchschwalbe, 7 Einbaukästen für den Hausrotschwanz, 1 Brutkasten für die Kohlmeise.

IV.5) Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Vermessung des ÖbVI Krawutschke Meißner Schönemann unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 01/2014. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

IV.6) Externer Ausgleich
Der externe Ausgleich wird durch Abbuchung vom Öko-/Waldkonto "Prosnitz" in Höhe von 16.258 Ökopunkten und 2.08ha Wald erbracht (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

IV.7) DIN 4109 (zu Texl. Festsetzung I.5)

Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel[1] dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm - Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,ges}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[2] und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	>80	[3]	50

1) An Fassadenflächen von Räumen, bei denen der rechnerische Lärm aufgrund der in den Räumen angeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zu erreichender Mittelungspegel nach Raumart (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 21.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 4 am 06.05.2013 erfolgt.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2013 beteiligt worden.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 11.06.2013 bis 26.06.2013 durchgeführt worden.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.2013 sowie vom 29.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 23.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 14.02.2014 bis 17.03.2014 während folgender Zeiten (22 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   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. 2 vom 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 am 25.6.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Hansestadt Stralsund, den 11.7.2014 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am 26.06.14 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 11.07.14 mitgeteilt worden.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.06.14 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.06.14 gebilligt.

   Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hiermit ausgefertigt.

    Hansestadt Stralsund, den 28.07.2014 Der Oberbürgermeister

11. Die ortsübliche Satzung des Bebauungsplanes Nr. 62 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 30.07.14 im Amtsblatt Nr. 8 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 30.08.2014 in Kraft getreten.

    Hansestadt Stralsund, den 11 Sep. 2014 Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

über den Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl I, S. 1548), und nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.06.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Übersichtsplan ohne Maßstab

Planzeichenerklärung
gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA1 WA2 WA3 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI1 — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmass
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- II-III — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass
- FH 16,0m — Firsthöhe als Höchstemaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (vgl. Text 2.1)
- Baugrenze
- ED — Einzel- und Doppelhäuser

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11)
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: - Verkehrsberuhigter Bereich - Fuß- und Radweg - Parkplätze
- P — Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB) hier: Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Standort Abfallsammelplatz

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptwasserleitung unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen öffentlich
- Spielplatz

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Wald gem. § 2 LWaldG M-V
- 30m Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V

13. 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)
- M1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen
- A1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- GFLR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5,10m — Festgesetzte Höhenlage der Straße in Metern HN
- 1 — Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) , hier: - Altlastenverdachtsflächen - Altlastenflächen jeweils mit Beschriftung: 1=Bauschuttablagerungen 2=Werkstatt 3=Fahr- und Abstellflächen 4=ehem.nördl. Lagerfläche 5=ehem. Feuerlöschteich 6=Absetzbecken am Heizhaus
- 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- umzuwandelnde Waldflächen im Geltungsbereich

AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGUNDLAGE
- Flurstücksgrenzen mit
- 24/10 — Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Gebäude
- 16,35 — Geländehöhe in Metern HN
- Böschung

Bebauungsplan Nr. 62
Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof

März 2014