Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1:500

Conradi, Braum & Bockhorst

HANSESTADT STRALSUND

BEBAUUNGSPLAN NR. 109

MÜHLENSTRASSE / KNIEPERWALL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M–V S. 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M–V S. 690) werden nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 für den Bereich zwischen Stadtmauer, Mönchstraße, Mühlenstraße und der Mühlenstraße 21 gelegen im Stadtgebiet Altstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke:
Gemarkung Stralsund, Flur 20: 5/2, 6/1, 7, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/12, 8/13, 8/14, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/31, 8/33, 8/34, 8/35, 10/5, 11/3, 13/5 und Teile der Flurstücke 5/1, 8/8, 8/15, 8/16, 8/17, 8/27, 8/30, 8/32, 10/1, 11/1, 13/3,
Gemarkung Stralsund, Flur 21: ein Teil des Flurstückes 25.

(Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

z.B. (II) — Zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 BauNVO) als Höchstmaß — Die festgesetzte GRZ bezieht sich auf die überbaubare Fläche. Für die unterbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet wird davon abweichend eine GRZ von maximal 0,95 festgesetzt.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — Entlang der Mühlenstraße sind in den Allgemeinen Wohngebieten Gebäude und Gebäudeteilungen mit einer Länge von min. 20 m und max. 30 m zulässig. Dazwischen sind zwingend Durchgänge mit einer maximalen Breite von 3 m vorzusehen.

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) — Es muss auf der Baulinie gebaut werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) — Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den Grundstücken oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen der Tiefgarage keine Stellplätze und Garagen zugelassen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB) — Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeden Grundstücks sind mit Rasensaat, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung eines geringeren Flächenanteils ist zulässig, sofern die Bereitstellung von Spielflächen gemäß § 8 Abs. 3 LBauO M–V dies erfordert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Spielflächen nicht zugelassen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den Grundstücken oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen der Tiefgarage keine Stellplätze und Garagen zugelassen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 11 und 22 BauGB)

P — Tiefgarage — In den so gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen mit ihren Zugangsbauwerken zulässig. Die Tiefgarage soll in den im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen in zwei übereinanderliegenden Parkebenen errichtet werden. Die Stellplätze der Tiefgarage sollen als öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Zusätzlich soll die Tiefgarage die aus der über ihr befindlichen baulichen Nutzung sich ergebende notwendige Anzahl von Stellplätzen aufnehmen.

An der Schnittstelle A–A liegt die O.K. der Sohle der unteren Parkgeschossebene bei 3,96 m über HN und die O.K. der Sohle der oberen Parkgeschossebene bei 5,26 m über HN. An der Schnittstelle B–B liegt die O.K. der Sohle der unteren Parkgeschossebene bei 2,80 m über HN und die O.K. der Sohle der oberen Parkgeschossebene bei 4,30 m über HN. An der Schnittstelle C–C liegt die O.K. der Sohle der unteren Parkgeschossebene bei 2,80 m über HN und die O.K. der Sohle der oberen Parkgeschossebene bei 4,10 m über HN.

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

öffentliche Verkehrsflächen — Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist an der an den Kurhof südlich begrenzenden Baulinie in einer Entfernung von 12.6 m im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie der Mühlenstraße eine Treppenanlage zur Erschließung der oberen Wohnungen mit einer maximalen Breite von 2.3 m zulässig.

Fußgängerbereich (Weg)

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) — Für die Außenbauteile der Gebäude ist entsprechend dem Lärmpegelbereich das Schalldämm – Maß zu verwirklichen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen gemeinsam zu erfüllen.

Schlafräume und Kinderzimmer sollten möglichst an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

de — Lärmpegelbereich V — In den so gekennzeichneten Bereichen ist für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend dem dem Lärmpegelbereich V mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel 71 – 75 dB(A) das Schalldämm – Maß von 40 dB für Büroräume und das Schalldämm – Maß von 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen zu verwirklichen. Schlaf- und Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen auszurüsten.

fg, hi — Lärmpegelbereich IV — In den so gekennzeichneten Bereichen ist für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend dem Lärmpegelbereich IV mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel 66 – 70 dB(A) das Schalldämm – Maß von 35 dB für Büroräume und das Schalldämm – Maß von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume zu verwirklichen. Schlaf- und Ruheräume sollten mit schallgedämmten Lüftungselementen ausgerüstet werden.

klmn — Lärmpegelbereich III — In den so gekennzeichneten Bereichen ist für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A) das Schalldämm – Maß von 30 dB für Büroräume und das Schalldämm – Maß von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume zu verwirklichen.

9. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenzen

9.0 — Vermaßung in Metern

458 — Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

vorhandene Mauer

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) — Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baudenkmäler sind in der Denkmaliste der Hansestadt Stralsund nach § 5 (2) DSchG M–V eingetragen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungssatzung Altstadt — Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt der Hansestadt Stralsund ist auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M–V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M–V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 1. Juli 1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20. September 1993 eine Gestaltungssatzung erlassen worden, die seit dem 20.5.1994 rechtskräftig ist und auch für das Bebauungsplangebiet gilt (ohne Einschränkungen).

V. HINWEISE

1. Plangrundlage:
Die Flurstücksgrenzen wurden aus den zur Verfügung stehenden Vermessungs- und Katasterunterlagen übertragen: Stadtkartenwerk mit Stand von Mai 2001, Flurkarte mit Stand vom 15.02.1999.

2. Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Altstadt, als auch in dem der Erhaltungssatzung Altstadt und der Gestaltungssatzung Altstadt.

3. Die Altstadt von Stralsund ist nach § 2 (3) DSchG M–V Denkmalbereich sowie nach § 2 (5) DSchG M–V ein Bodendenkmal.

Aus diesem Grund bedürfen nach § 7 bzw. § 15 DSchG M–V Eingriffe in die Denkmäler einer vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für Bodendenkmale, die ggf. bei Ausgrabungen entdeckt werden und nach § 5 (2) DSchG M–V geschützt sind. Nach § 6 (5) DSchG M–V hat der Verursacher die entsprechenden Kosten inkl. Zeit für die Bergung und Dokumentation bzw. fachgerechte Instandsetzung einzuplanen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 12.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 14 vom 30.10.1996 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.06.1996 und vom 22.07.1997 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

3. Nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger in Form eines öffentlichen Aushanges vom 23.09. – 10.10.1996 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Ihnen wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 16.09.1996, 16.07.1997 und 14.01.2002 gehört worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 19.06.1997 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.07.1997 bis zum 22.08.1997 während folgender Zeiten (23 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 8 vom 16.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat am 13.12.2001 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 08.01.2002 bis zum 11.02.2002 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) 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. 19 vom 29.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

9. Der katasteramtliche Bestand am 12.02.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hansestadt Stralsund, den 19.05.2003 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen sowie der Träger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 08.06.2006 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.06.2006 gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

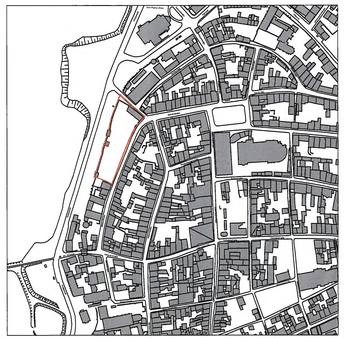
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den 24. Mai 2006 — Der Oberbürgermeister

13. Die ortsübliche 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, erfolgt am 07.06.06 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 ist am 07.06.2006 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den 26. Juni 2006 — Der Oberbürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage dienen:
– die digitale Stadtkarte (Stand: 14.08.2002)
– die automatisierte Liegenschaftskarte (Stand: 15.07.2005) und
– für den Bereich des Verkehrskreisels Knieperwall / Mönchstraße der Ausführungsvorschlag vom 12.12.2000.

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.



Übersichtsplan — 1:3.750

Hansestadt Stralsund

Bebauungsplan Nr. 109

Mühlenstraße / Knieperwall

Rechtsverbindlich ab: 03.06.2006

Maßstab: 1 : 500

N

September 2005