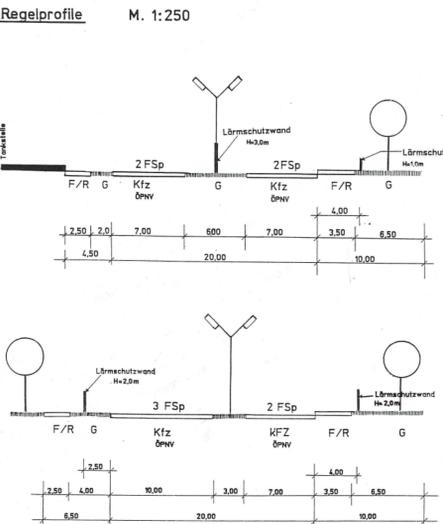


# BEBAUUNGSPLAN NR.14A DER HANSESTADT STRALSUND ANBINDUNG GRÜNHUFER BOGEN-B105

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 08. DEZ. 1986 (BGBl. I, S. 2253), GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I, S. 466), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN VOM 26. APRIL 1994 (GS MECKL.-VORP. GL. NR. 2130-3) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BÜRGERSCHAFT VOM 22.05.1997 UND MIT GENEHMIGUNG DES MINISTERIUMS FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14A ANBINDUNG GRÜNHUFER BOGEN-B 105, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ERLASSEN.



- Legende**
- FSp Fahrspur
  - F Fußgänger
  - R Radfahrer
  - G Grünstreifen
  - Kfz Kraftfahrzeug
  - ÖPNV Öffentlicher Personenverkehr

## Zeichenerklärung

- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (jeweils geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern-LBauO M-V - vom 26.04.1994)
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-15 BauVO
    - WA Allgemeines Wohngebiet § 9 BauVO
  - Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauVO
    - 04 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO
    - 02 2.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO
    - X 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO
  - Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO  
offene Bauweise
  - Verkehrflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
    - Strassenverkehrsflächen
    - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Darstellungen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie sind ohne Normcharakter (s. Zeichenerklärung Pkt. 6.)
  - Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB
    - Grünflächen
    - Öffentliche Grünflächen Begünstigt ist die Hansestadt Stralsund
    - Parkanlage Begünstigt ist die Hansestadt Stralsund
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Absatz 6 BauGB
    - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
    - Erhalt von geschützten Biotopen s. textl. Festsetzung Pkt. 2.3.1
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
    - ST Stellplätze
    - GA Garagen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
    - G1/F1/L1 Begünstigte ist die REVA Stralsund und deren Nachfolger
    - G2/F2/L2 Begünstigte ist die REVA Stralsund und deren Nachfolger HEVAG Stralsund und deren Nachfolger
    - G3/F3/L3 Begünstigte ist die REVA Stralsund und deren Nachfolger Telekom AG und deren Nachfolger HEVAG Stralsund und deren Nachfolger
    - G4/F4/L4 Begünstigte ist die REVA Stralsund und deren Nachfolger
    - G5/F5/L5 Begünstigte ist die Telekom AG und deren Nachfolger
    - G6/F6/L6 Begünstigte ist die HEVAG Stralsund und deren Nachfolger
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB s. textl. Festsetzung Pkt. 3.1, 3.2
    - Schutzwand (mit Höhenangabe in Metern)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Darstellung ohne Normcharakter**
    - Fahrbahn und Parkplatzbegrenzung, Fuß-/Radweg
    - Kleingewässer
    - Leitung, unterirdischer Bestand (mit Angabe der Versorgung nachrichtlich übernommen)
    - TW Trinkwasser
    - RW Regenwasser
    - SW Schmutzwasser
    - 20 KV Starkstromkabel
    - 1 KV Elektrokabel
    - Gas Gasleitung
    - Telekom Telefonkabel
    - vorhandene Flurstücksgrenze
    - vorhandene Flurstücksnummer
    - Lagefestpunkt
    - Höhenlinie und Höhenangabe in m.ü. NN
    - Gaben, Böschung
    - vorhandene Gebäude

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990 und Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (jeweils geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern-LBauO M-V - vom 26.04.1994)
- Öffentliche Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 L.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB u. L.V.m. § 8 u. 8a - BmatschG
  - Öffentliche Grünfläche**  
ist mit Ausnahme der Sukzessionsfläche durch Wiesenflächen, Einzelgehölze, Gehölzgruppen und flächenhafte Anpflanzungen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
    - 1.1.1 Mit Ausnahmen der Sukzessionsflächen sind mind. 30% der Gesamtflächen vollflächig zu bepflanzen.
    - 1.1.2 Mit Ausnahme der Sukzessionsflächen ist auf den Wiesenflächen Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern anzulegen.
    - 1.1.3 Die Wege sind mit wassergebundenen Decken in max. 2,5 m Breite anzulegen.
    - 1.1.4 Die öffentliche Grünfläche dient zu 90% als Sammelreife- und Erntefläche im Ausmaß der öffentlichen Erreichung und zu 10% Eingriffsausgleich der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB L.V.m. § 8 u. 8a - BmatschG
    - 2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
    - 2.1.1 Pflanzgebiet im öffentlichen Straßenraum  
Alle 8 - 15 m ist beidseitig der äußeren Fahrbahn des Grünhufener Bogen ein standortgerechter Baum 1. Ordnung (Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
    - 2.2 Flächen zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB
      - 2.2.1 Auf festgesetzten Flächen sind Gehölze zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
      - 2.2.2 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.
    - 2.3 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB L.V.m. § 8a BmatschG
      - 2.3.1 Die Blotop - Fläche ist zu regenerieren, die Wasserflächen sind zu erweitern und die angrenzenden Flächen sind einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
      - 2.3.2 Die östlich festgesetzten Wasserflächen sind naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
      - 2.3.3 Innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Fläche ist je 5 Stellplätze ein Baum (Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
      - 2.3.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Stellplätze- und Garagenanlage im Allgemeinen Wohngebiet sind naturnah zu gestalten. Es ist ein Baum- und Strauchanteil von mindestens 20 % zu pflanzen. Dabei sind parallel zur äußeren Fahrbahn des Grünhufener Bogens standortgerechte Bäume 1. Ordnung (Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einem Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Flächen für besondere Anlagen und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
    - 3.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind links bzw. rechts entlang der Fahrbahnen und des Mittelstreifens des Grünhufener Bogens abschirmende Lärmschutzwände entsprechend Eintrag in der Planzeichnung über Straßenoberkante festgesetzt
    - 3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen  
An den zur Straßenseite gerichteten Gebäudeseiten der Wohngebäude sind, wie im Satz 2 benannt, Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern vorzunehmen.  
Die Fenster der Aufenthaltsräume sind:  
Julius Leber Straße - jeweils an der Ostseite in der 2. bis 5. Etage  
Jacob Kaiser Straße - jeweils an der Nordseite in der 1. bis 5. Etage  
in der Lärmschutzklasse 2 auszuführen.
  - Örtliche Bauvorschriften**  
§ 86 LBauO M-V L.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
    - 4.1 Gestalterische Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet
    - 4.1.1 Carports, Garagen und Nebenanlagen  
Mauern- und Wandflächen größer als 20 m<sup>2</sup> mit Rank- oder Klettergehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - 4.1.2 Für die Befestigung der privaten Stellplätze, ihrer Zufahrten und die Garagenzufahrten sind wasserurklässige Materialien zu verwenden.
    - 4.1.3 Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmalschutz**  
§ 11 BImSchG M-V L.V.m. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler
  - 1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, sowie der Leiter der Arbeiten.
  - 1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Schutz von Biotopen**  
§ 20c BmatschG i. Z. des 1. Gesetzes zum Naturschutz M-V
  - 2.1 Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen, sind unzulässig.

## Hinweise

- Dieser Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind ohne Normcharakter, mit Ausnahme der Lärmschutzwände.
- Der Grundrungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Gehölzliste sowie die Ausgleichsbilanz wird verwiesen.
- Oberboden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubetrieb wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Die Eintragungen der vorhandenen Verkehrsflächen, Leitungen und Kabel, der Flurstücksgrenzen, Biotope erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen und Angaben der Träger öffentlicher Belange (Versorgungsträger). Hinsichtlich möglicher Lageunauigkeiten können bei auftretenden Schäden diesbezügliche Regressansprüche geltend gemacht werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.09.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck der "Ostseezeitung" vom 15.09.1994 erfolgt.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Für die Raumordnung und Landesplanung maßgebende Stelle ist gemäß Paragraph 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mit Schreiben vom 25.09.1991 und 18.09.1992.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Bürgerversammlung am 04.11.1992 und anschließendem 14-tägigen Auslassung vom 05.11. - 19.11.1992 erfolgt. Eine weitere Bürgerversammlung fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 30.07.1997 statt.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.92 und 7.9.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 28.9.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.1995 bis zum 4.12.1995 während folgender Zeiten (24 Tage 8 Stunden Dienstreise) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anfragen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.1995 im Amtsblatt Nr. 15 der Hansestadt Stralsund ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 17.07.97 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lichteigenen Darstellung des Grenzpunktes gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung zur groß erfolglos konnte, da die rechtsverbriefliche Flurstücksgrenze im Kataster (Vorige) Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Stralsund, den 28.09.97  
Liz. A. Kämmerer - Vermessungsingenieur
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.5.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.6.1997 mitgeteilt worden.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 22.5.1997 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.  
Hansestadt Stralsund, den 04. Juli 1997  
Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde durch den Minister für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.10.1997 (AZ: VII 200-97/02.000/100) mit Nebenbestimmungen und Hinweiserteil erteilt.  
Hansestadt Stralsund, den 02. Feb. 1998  
Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidenden Beschluß der Bürgerschaft vom 21.8.1997 erteilt, die Hinweise sind jedoch, das wurde die Entscheidung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.12.1997 (AZ: VII 230-97/10-050000) bestätigt.  
Hansestadt Stralsund, den 02. Feb. 1998  
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Hansestadt Stralsund, den 02. Feb. 1998  
Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.8.1998 im Amtsbl. 1 der Hansestadt Stralsund ersichtlich 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 (§ 24a, 25 Abs. 2 BauGB sowie § 50 V M-V) weiter auf Fälligkeit und Erteschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 21.8.1998 im Amtsbl. 1 der Hansestadt Stralsund, den 02. Feb. 1998  
Der Oberbürgermeister

