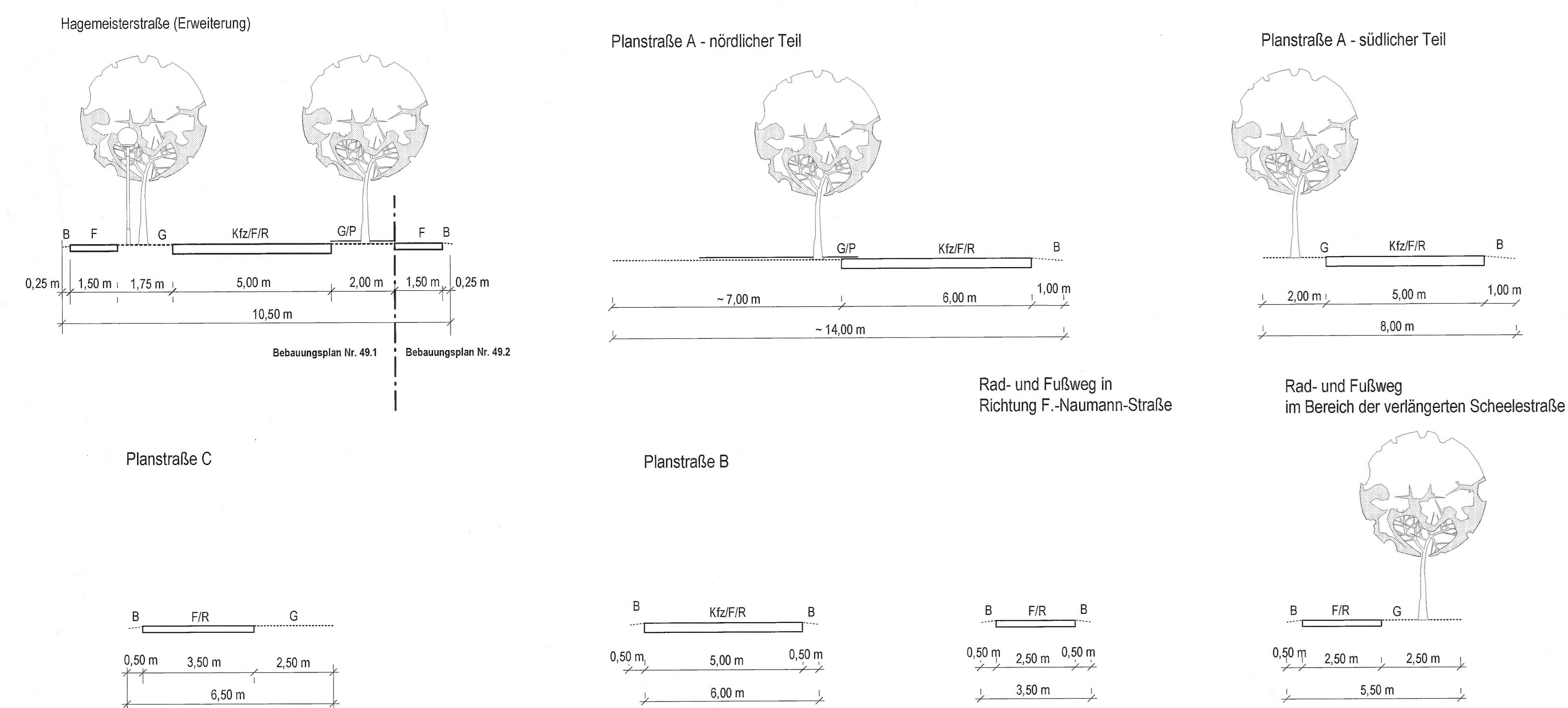


Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 49.2 "Wohngebiet östlich der Sarnowstraße - südlicher Teil"

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.000



Straßenquerschnitte, M 1 : 100
(Darstellung ohne Normcharakter)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,40 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

DN max. 30 Grad Dachneigung als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ Straßenverkehrsf lächen, öffentlich

□ Straßenbegrenzungslinie

□ Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung

□ Verkehrsbenutzter Bereich

□ Fuss- und Radweg

□ Öffentliche Parkf läche

□ Einfahrtsbereich

Grünf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ öffentliche Grünf läche

F lächen für den Hochwasserschutz, Gewässer- und Küstenschutzstreifen (§ 9 Abs. 5, 6 und 8a BauGB)

□ Umgrenzung der F lächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

□ Abgrenzung von überflutunggefährdeten Gebieten bei Bemessungshochwasser von 2,60 m ü. NN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

□ 200-m-Küstenschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V und § 89 Landeswassergesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

F lächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i.V.M. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

□ Umgrenzung von F lächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke)

□ Pflanzgebot gemäß Text (Teil B)

□ Anpflanzen von Bäumen

□ Erhalten von Bäumen

Regelungen für die Statterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

□ Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Feld 600 m² Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Umgrenzung der F lächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Lämppebereich II bzw. III gemäß Text (Teil B), Punkt 11

□ Umgrenzung der F lächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 10 BauGB)

□ Festgesetzte Höhe der Straße in m über NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

□ vorhandene bauliche Anlagen

□ vorhandene Flurstücksgrenzen

44 Flurstücksbezeichnung

□ vorhandene Flurgrenze

□ vorhandener Zaun

□ vorhandener Baum

□ mögliche Grundstücksstellung

□ mögliche Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück

□ vorgesehene Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum

□ vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 400

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

Ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten Räume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.

(2) Die Traufhöhe beträgt in den festgesetzten WA 1 mindestens 5,00 m und die Gebäudehöhe (Firsthöhe) maximal 9,0 Meter. In den festgesetzten WA 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,0 m. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzte Straßenhöhe, bei anliegender bzw. abfallender Gelände vermisst bzw. vermindert um die Höhe des natürlichen Höhenstandes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

(3) Innerhalb der festgesetzten Gebiete, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, ist der Erdgeschossfußboden in einer Höhe von mindestens 2,60 m über NN zu errichten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Auf den festgesetzten Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

5. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Nicht überdeckte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie der bzw. den an das Grundstück angrenzenden Straßen und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung zulässig.

(2) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinerthaltung sind unzulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen innerhalb des WA 1, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

7. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

8. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i.V.M. Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

(1) Entlang der Planstraße A und des Rad- und Fußweges in Richtung Scheelestraße sind in einem Abstand von ca. 15 m insgesamt 28 standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3-mal verpflanzt, DB, Stammumfang 18 - 20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss dabei den „Gütebestimmungen für Baumerschulplflanzen“ entsprechen. Die Mindestgröße der unbelaubten Baumscheibe darf 6 m² nicht unterschreiten.

(2) Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist auf dem Privatgrundstück östlich der Planstraße A ein standortgerechter Baum mit der Kennzeichnung EF in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt, DB, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den „Gütebestimmungen für Baumerschulplflanzen“ entsprechen.

(3) Auf den privaten Baugrundstücken ist je Grundstück mit einer Grundstücksgröße bis max. 600 m² ein Laubbäum (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Je weiterer angelegter Grundstücksgröße von 600 m² ist jeweils ein weiterer Laubbäum (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Davon ausgenommen sind Grundstücke mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen.

(4) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und als Ziel- bzw. Nutzpflanzen anzulegen.

(5) Fenestrierte Außenwände größer als 30 m² sowie Wandrafen von Garagen und Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen (2 Pflanzen pro lfd. Meter) oder mit Sträuchern (Mindestqualität 3-mal verpflanzt, 80 - 100 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(6) Auf den als Pflg 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 2 m breite einreihige, frei wachsende Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. 70% der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(7) Auf den als Pflg 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 1 m breite, geschichtete Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. 70% der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke darf für Grundstückszufahrten- und -zugänge unterbrochen werden.

(8) Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- und Wiesflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen.

(9) Im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt zum Flurstück 15 (von der Planstraße C aus) und im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt zum Flurstück 20 (von der Sarnowstraße aus) ist die jeweilige Zufahrt mit einem verminderten Deckenaufbau zu gestalten, so die Belastung für den Wurzelkörper der vorhandenen Bäume gering gehalten wird.

Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49.1 (§ 9 Abs. 1a i.V.M. § 1 a Abs. 3 BauGB)

(10) Als Ersatzmaßnahme für Eingriffe durch Wohnbebauungen wird folgende Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt: Anlage einer flächenhaften Strauchpflanzung einer Größe von 250 m² im Okkultio Devin auf den Flurstücken 250 und 243 der Flur 1, Gemarkung Devin als entgeltliche Maßnahme IIIA- 9.

(11) Als Ersatzmaßnahme für Eingriffe durch Wohnbebauungen auf dem Flurstück 119/1 wird folgende Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt: Anlage einer flächenhaften Strauchpflanzung einer Größe von 500 m² im Okkultio Devin auf den Flurstücken 27/1/1 und 27/2/2 der Flur 1, Gemarkung Devin als Maßnahme IIIA- 9.

(12) Als Ersatzmaßnahme für Eingriffe durch Anlagen von Sportflächen werden folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt: Anlage einer flächenhaften Strauchpflanzung einer Größe von 500 m² im Okkultio Devin auf den Flurstücken 250 und 243 der Flur 1, Gemarkung Devin als Maßnahme IIIA- 9.

- Pflanzung einer Baumreihe aus Rosskastanien im Okkultio Devin auf den Flurstücken 250 und 243 der Flur 1, Gemarkung Devin als Maßnahme IIIA- 9.

- Errichtung einer Anstanzreihe im Okkultio Devin auf dem Flurstück 250 der Flur 1, Gemarkung Devin als Maßnahme VB- 7.

9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) als zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu schützen. Abgraben, Ausschütten, Flächenveränderungen und -versiegelungen im Wurzelbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang eines nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund (2004) geschützten Baumes sind je nach Stammumfang des entfernten Baumes Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorzunehmen.

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) als zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu schützen. Abgraben, Ausschütten, Flächenveränderungen und -versiegelungen im Wurzelbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang eines nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund (2004) geschützten Baumes sind je nach Stammumfang des entfernten Baumes Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorzunehmen.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lämppegebiete II bis III sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten einzuhalten und nachzuweisen.

maßgeblicher Außenlämppegel [dB(A)]	Lämppebereich	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
55 bis 60	I	30	30
61 bis 65	III	35	30

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109

maßgeblicher Außenlämppegel [dB(A)]	Lämppebereich	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
55 bis 60	I	30	30
61 bis 65	III	35	30

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109

12. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nur als rotes/rotertes Sichtmauerwerk und glatt verputzte Fassaden. Fassadenverkleidungen in abwechselnden Materialien sind bis zu einem Anteil von 50% fassadenförmig zulässig. Als Fassadenfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten die Außenwände/flächen des Gebäudes mit Abzug von Fenster-, Tür- und sonstigen Öffnungen.

(2) Die Dächer in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind nur als fach geneigte Satteldächer, Pultdächer und Waltdächer bis zu einer Dachneigung von max. 30 Grad oder als Flachdächer zulässig.

(3) Die Dachneigung der Dächer ist innerhalb der Baugebiete WA 1 nur in roten bis rotbraunen und antrazfarbenen Farbtönen, als begrüntes Dach oder in zinkfarbenen Materialien zugelassen. Anlagen zur passiven Sonnenerwärmung sind zulässig. Hochglänzende Dachneigungen sind unzulässig. Matt glänzende Dachneigungen sind zugelassen. In den Baugebieten WA 2 sind Dachneigungen der Gebäude nur in roten bis rotbraunen oder antrazfarbenen Farbtönen auszuführen.

(4) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen und so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(5) Oberirdische Gas- und Ötbehälter sind nicht zulässig.

(6) Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

(7) Satellitenantennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(8) Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten- und -zugänge unterbrochen werden.

Für die zur Sarnowstraße orientierte Grundstücksgrenze der Flurstücke 16, 17 und 20 gilt abweichend davon, dass nach Abgang der vorhandenen Straßenbäume bzw. bei deren Ersatz zusätzlich auch eine Einfriedung als Mauer in Kombination mit Zaunfeldern möglich ist.

(8.1) Ordnungswidrig nach § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine vorherige Genehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenkennpflegung: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden ehemaligen bekannten Bodenkennpflegungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im weiteren Verfahren ist vor Baubeginn die Dokumentation und ggf. Bergung der Bodenkennpflegungen durchzuführen. Dazu erfolgen Abstimmungen zur Organisation, Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, den Bauherren und dem Vorhabensträger.

Eine denkmalgeschützliche Genehmigung gemäß § 7 DenkmG M-V ist für alle Baumaßnahmen im Bereich des Bodenkennpflegungsgebietes des Bebauungsplans, für die Errichtung von baulichen Anlagen und die Durchführung von Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt jeweils der Verursacher des Eingriffs (§ 8 Abs. 5 SchdM-V).

Hochwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich, der durch Hochwasser gefährdet ist. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist diese Gefährdung durch geeignete konstruktive Maßnahmen am Gebäude zu berücksichtigen. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebiete, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, sind Hochbauten durch geeignete Maßnahmen gegen Auftrieb im Überflutungsfall zu sichern. Das maßgebende Bemessungshochwasser beträgt 2,60 m ü. NN (2,70 m NN) ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaues.

Hinweise

Plangrundlage: Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kravitschke Meißner Schöneberg, Hainholzstraße 6a in Stralsund mit Stand vom 30.01.2006 im Maßstab 1 : 500, vom Bauamt, Sachgebiet Vermessung der Stadt Stralsund wurden ergänzt. Korrekturen sowie die Darstellung der Umgebung aus dem Stadtarchivwerk zur Verfügung gestellt. Die Eintragung der vorhandenen baulichen Anlagen, der Verkehrsf lächen, Leitungen, Bäume und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Flurstücke: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49.2 umfasst die folgenden Flurstücke: in der Flur 5, Gemarkung Stralsund die Flurstücke 117/2, 119/1, 120 (teilweise), 124, 125, 126 und 127; in der Flur 12, Gemarkung Stralsund die Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 32, 33, 34, 35, 36/1 (teilweise), 37/1 (teilweise), 38 (teilweise), 39, 40 und 41.

Baumschutzsatzung: Es gilt die Satzung der Hansestadt Stralsund zum Schutz des Gehölzbestandes vom 22.03.2004.

Gründungsplan und Planflächen: Der Gründungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49.2 einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsfinanzierung ist Bestandteil der Begründung. Auf Planflächen sind zu verweisen.

Darstellung des bei Bemessungshochwasser überflutunggefährdeten Bereiches: Die Abgrenzung des bei einem Bemessungshochwasser von 2,60 m ü. NN durch Überflutung gefährdeten Bereiches wurde nachrichtlich aus dem Generalplan Küste im Maßstab 1 : 100.000 übernommen. Geplante Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Geländehöhen im Plangebiet sind aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe des Generalplans Küste und des Bebauungsplans möglich.

Darstellung des 200-m-Küstenschutzstreifens: Die Darstellung des 200-m-Küstenschutzstreifens wurde dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund im Maßstab 1 : 10.000 entnommen. Geplante Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Küstenverlauf sind aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans möglich.

Gewässerschutzstreifen: Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens nach § 19 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V). Entsprechend dem Antrag der Hansestadt Stralsund vom 04.05.2009 auf Erteilung einer Naturschutzgenehmigung wird die Bebauung im Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Abs. 1 LNatSchG M-V nach Maßgabe des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 49.2 vom Oktober 2008 unbeschadet der auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhenden Rechte Dritter gemäß § 66 Abs. 1 LNatSchG M-V genehmigt. (Bescheid des Amtes für öffentliche Sicherheit, Gesundheit und Umwelt, Abt. Umweltschutz, Hafen- und Seemannsamt, vom 03.06.2009)

Verkehrsf lächen: Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsf lächen mit Ausnahme der festgesetzten Höhen sind ohne Normcharakter.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Auswahls der Planunterlagen des Bebauungsplans vom 29.05.2007 bis zum 03.07.2007 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 05. Okt. 2009

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2007, 13.02.2009, 06.03.2009, 04.05.2009, 26.05.2009 sowie vom 21.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 05. Okt. 2009

5. Die Bürgerschaft hat am 20.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 05. Okt. 2009

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den fachlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 19.02.2009 bis zum 24.03.2009 während folgender Zeiten (27 Tage) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit genehmigtes, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich, jedoch nicht elektronisch, am 10.02.2009 im Amtsblatt Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 05. Okt. 2009

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 18.10.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenden Darstellung der Grundstücke gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstück (ALF) im Maßstab 1 : 500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 1.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 16.08.2009

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2009 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 05. Okt. 2009

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den fachlichen Festsetzungen