Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 14b – Anbindung des Grünhufer Bogens an die Bundesstraße 105

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (*L.F.d.Bek.d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468)* wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 10.10.98 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 b für die Anbindung des Grünhufer Bogens an die Bundesstraße 105, zwischen dem Gelände des Krankenhauses West des Klinikums Stralsund (Kastanienweg) im Südwesten, der Begrenzung der Kleingartenanlage „Stralsund West e.V." und der Nutzungsgrenze zu dem Kleingarten in der Lüssower Senke im Süden, der Grenze zur Flur 48, Gemarkung Stralsund, im Südosten, dem Gelände der Coca-Cola-Niederlassung im Südosten, der Grenze zwischen der Kleingartenanlage „Am Mühlgraben" und der Eigenheimsiedlung Garbodenhagen im Nordosten, dem Blütenweg (Grenze zum B-Plan Nr. 14a) und den Wohnhäusern auf den Flurstücken 133/3 bis 133/9 sowie 133/10 und 133/11 im Norden, dem Mühlgraben und den Flurstücken 36 und 37 der Flur 1, Gemarkung Grünhufe, sowie einer Grenze entlang des Flurstückes 75/1 der Flur 47, Gemarkung Stralsund, im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Teil A - Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

1. Festsetzungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorhandene Bahnanlagen (Strecke der Deutschen Bahn AG Stralsund - Rostock)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- öffentliche Grünfläche (Beginnlegte ist die Hansestadt Stralsund)
- Parkanlage
- private Grünfläche – Dauerkleingarten

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen (Kleingewässer gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(8))
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Graben)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1 Kennzeichnung der Ausgleichflächen gemäß Text (Teil B), Punkt 2(9)
- 2 Kennzeichnung der Ausgleichflächen gemäß Text (Teil B), Punkt 2(10)
- 3 Kennzeichnung der Ausgleichflächen gemäß Text (Teil B), Punkt 2(11)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pfg 1 Pflanzgebot 1 - Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(1)
- Pfg 2 Pflanzgebot 2 - Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(2)
- Pfg 3 Pflanzgebot 3 - Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(3)
- Pfg 4 Pflanzgebot 4 - Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(4)
- Pfg 5b Pflanzgebot 5b – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(5b)
- Pfg 5c Pflanzgebot 5c – Anpflanzen von Schilf gemäß Text (Teil B) Pkt. 2(5c)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Lärmschutzwand zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (mit Höhenangabe in Metern)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorgesehene Bahnanlagen
- vorhandene bauliche Anlagen
- bereits fortgefallene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 75/1 Flur 47 Nummer des Flurstückes, Nummer der Flur
- Böschungen
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 a
- mögliche Spraufteilung der Verkehrsflächen
- 0 + 500 Stationierung
- Gradientenpunkt mit Stationierung
- G.F.r. Gradiente linker Fahrstreifen rechts
- G.F.A. Gradiente linker Fahrstreifen Achse
- G.F.l.A. Gradiente rechter Fahrstreifen Achse
- H.G. Höhe Gradiente
- unterirdische Leitung

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Achse der Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG mit Bauhöhenbeschränkung auf 60 m über NN (gilt in einem Bereich 100 m beidseits der Achse)
- 219 vorhandene Lagefestpunkte
- 100 Höhenpunkt
- Grundwassermeßstelle

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landschaftsarchitekturwasser
Dipl.-Ing. Jan Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Ing. Oliver Wolfe Dipl.-Ing. Ralf Gerber
Grimmersche Straße 48 a D- 18439 Stralsund
Tel. 03831-28 55 22 Fax. 03831-28 55 23

Teil B – Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (*L.F.d.Bek.d. Neufassung vom 06.05.1998* (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468)

1. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen links bzw. rechts der Fahrbahnen des Grünhufer Bogens abschnittsweise Lärmschutzwände in einer Höhe gemäß Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) zu errichten. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Straßenoberkante.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Pflanzgebot 1
Die festgesetzten Flächen sind vollflächig mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Es sind folgende Pflanzgrößen zu verwenden:
- Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, dreimal verpflanzt, 1 Stck. je 100 m²,
- Sollsträuchermische in einer Höhe von 150 bis 200 cm, dreimal verpflanzt, 1 Stck. je 100 m²,
- Heister in einer Höhe von 150 bis 200 cm, zweimal verpflanzt, 10 Stck. je 100m²,
- Sträucher in einer Höhe von 60 bis 100 cm bzw. 100 bis 150 cm, zweimal verpflanzt, 173 Stck. je 100m².

(2) Pflanzgebot 2
Im westlichen Böschungsbereich des Mühlgrabens sind auf 50% der Gesamtfläche standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Gehölze sind gruppenweise und nach Höhen gestaffelt anzuordnen. Es sind folgende Pflanzgrößen zu verwenden:
- Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, zweimal verpflanzt, 1 Stck. je 100 m²,
- Stammbüsche/Heister in einer Höhe von 100 – 200 cm, zweimal verpflanzt, 10 Stck. je 100 m²,
- Sträucher in einer Höhe von 60 – 100 cm bzw. 100 – 150 cm, zweimal verpflanzt, 173 Stck. je 100 m².

Die Uferbereiche sind vollflächig mit Landschaftsrasen anzusäen oder mit dem Schnittgut der angrenzenden Staudenfluren zu begrünen (Initialsaat).

(3) Pflanzgebot 3
Die festgesetzten Flächen sind vollflächig mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu gestalten. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Im Bereich der Lüssower Senke sind vorzugsweise Weidengehölze zu verwenden.

(4) Pflanzgebot 4
Im Bereich des Lüssower Grabens ist eine Baumgruppe zu entwickeln. Dazu sind an der festgesetzten Stelle 12 Stück standortgerechte, einheimische Laubbäume in unterschiedlichen Größen mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, dreimal verpflanzt, bzw. mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, viermal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

(5) Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum
a) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die dargestellten Böschungsflächen des Straßenbauwerks mit Steckhölzern und Rasensaat vollflächig zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Der Mittelstreifen ist vollflächig mit Extensivrasen anzusäen.

b) Auf den zu begrünenden Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind die festgesetzten Flächen vollflächig mit Landschaftsrasen anzusäen und auf ca. 40% ihrer Gesamtfläche gruppenartig mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu gestalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Es sind Pflanzgrößen gemäß 2(1) zu verwenden. Sollsträuchermische sind wie folgt anzupflanzen:
- Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, dreimal verpflanzt, bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, viermal verpflanzt.

c) Die südlichen zu begrünenden Flächen innerhalb der Anbindeschleifen des Grünhufer Bogens sind als Versickerungs- bzw. Sammelgruben für Regenwasser auszubilden und mit Landschaftsrasen anzusäen sowie im Muldenbereich mit Schilf zu bepflanzen.

(6) Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen
Die als Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch Wiesenflächen, Einzelgehölze, Gehölzgruppen und Gehölzstreifen naturnah zu gestalten. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Mindestens 30% der Gesamtfläche sind entsprechend 2(1) zu bepflanzen. Sollsträuchermischne werden mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, dreimal verpflanzt, bis zu 18 bis 20 cm, viermal verpflanzt, gepflanzt. Auf den Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen.

(7) Pappelinsel
Das vorhandene Pappelinsel im Bereich der Lüssower Senke ist durch Rückbau der Wasserfassung zu sanieren.

(8) Kleingewässer
An der festgesetzten Stelle in der Lüssower Senke ist ein Kleingewässer anzulegen und naturnah auszubauen.

(9) Ausgleichflächen 1
Die festgesetzten Ausgleichflächen 1 sind auszuhagern und als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

(10) Ausgleichflächen 2
Die festgesetzten Ausgleichflächen 2 sind als Feucht- bzw. Frischwiesen zu pflegen.

(11) Ausgleichflächen 3
Im Verlauf des Lüssower Grabens ist in den als Ausgleichflächen 3 festgesetzten Grabenrandbereichen Boden abzutragen (Wälle) und das Grabenprofil neu zu gestalten. Der Graben ist zur dauerhaften Anhebung des Grundwasserspiegels anzustauen.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen. Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen.

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

(1) Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Außerhalb des Mittelstreifens im öffentlichen Straßenraum sind Hinweisschilder und –zeichen entsprechend § 53 Abs. 3 Nr. 2 und 3 LBauO M-V bis maximal 1 m² Größe ausnahmsweise zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz (§ 11 DSchG M-V i.V.m. Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler)
(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.
(2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Schutz von Biotopen (§ 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Biotope. Diese sind zu schützen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind unzulässig.

Hinweise

(1) Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind ohne Normcharakter, mit Ausnahme der Lärmschutzwände.

(2) Der Grünordnungsplan, einschließlich Textteil, ist Bestandteil der Begründung. Auf die Gehölz- bzw. Pflanzlisten und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird verwiesen.

(3) Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden zu schützen. Daher sind Oberboden und Torfböden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden.

(4) Die Eintragung der vorhandenen Flurstücksgrenzen und der Biotope erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lagenungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.

(5) Alle als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind mit den jeweils festgesetzten Maßnahmen Ausgleichsflächen für den mit dem Straßenbau verbundenen Eingriff (Ausgleichsflächen gemäß §§ 8 und 8a BNatSchG).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 5.09.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 15.10.1991 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB mit Schreiben vom 25.09.1991 und 14.10.1992 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Bürgerversammlungen am 04.11.1992 und 07.11.1995 sowie 14-tägigen Aushang vom 04.11.1992 bis zum 19.11.1992 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.1992, 07.08.1995 und 29.04.1998 / 08.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 28.09.1995 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und am 14.05.1998 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.11.1995 bis zum 04.12.1995 bzw. vom 15.06.1998 bis zum 15.07.1998 während folgender Zeiten (21 bzw. 24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 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, am 28.10.1995 im Amtsblatt Nr. 15 bzw. am 04.06.1998 im Amtsblatt Nr. 6 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.03.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1 : 250 bzw. 1 : 500 bzw. 1 : 1000 für die Flur 47 in der Gemarkung Stralsund und im Maßstab 1 : 4000 bzw. 1 : 2000 für die Gemarkung Grünhufe vorliegen. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. 01.03.1999 — Leiter des Katester- u. Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 10.12.1998 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 10.12.1998 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 19. März 1999 — Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.06.1999 Az.VII 230/512.113-05.000/145 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Stralsund, den 19. Okt. 1999 — Der Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

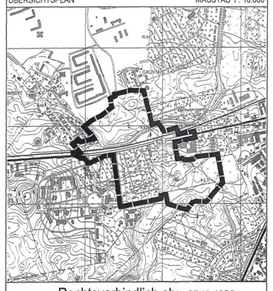
Hansestadt Stralsund, den 19. Okt. 1999 — Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluß über die Satzung zum Bebauungsplan 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, sind am 06.10.1999 im Amtsblatt Nr.15 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.1999in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 19. Okt. 1999 — Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN — MASSTAB 1 : 10.000



Rechtsverbindlich ab: 07.10.1999

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 b
ANBINDUNG DES GRÜNHUFER BOGENS AN DIE BUNDESSTRASSE 105

MASSTAB 1 : 1000 — DATUM 25. SEPTEMBER 1998