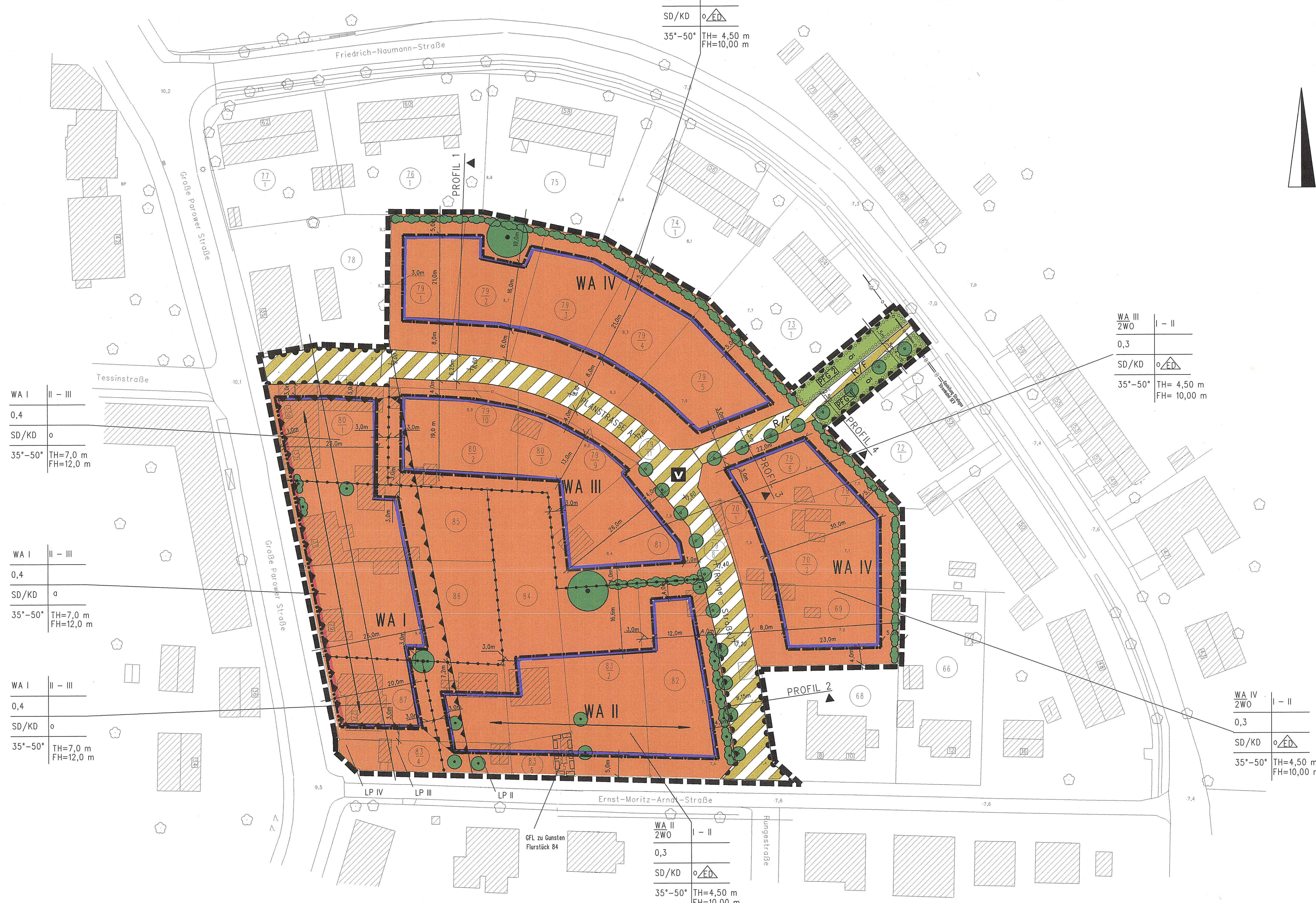


# BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER HANSESTADT STRALSUND

## "WOHNGEBIET NÖRDLICH DER RUNGESTASSE"

### TEIL A PLANZEICHNUNG



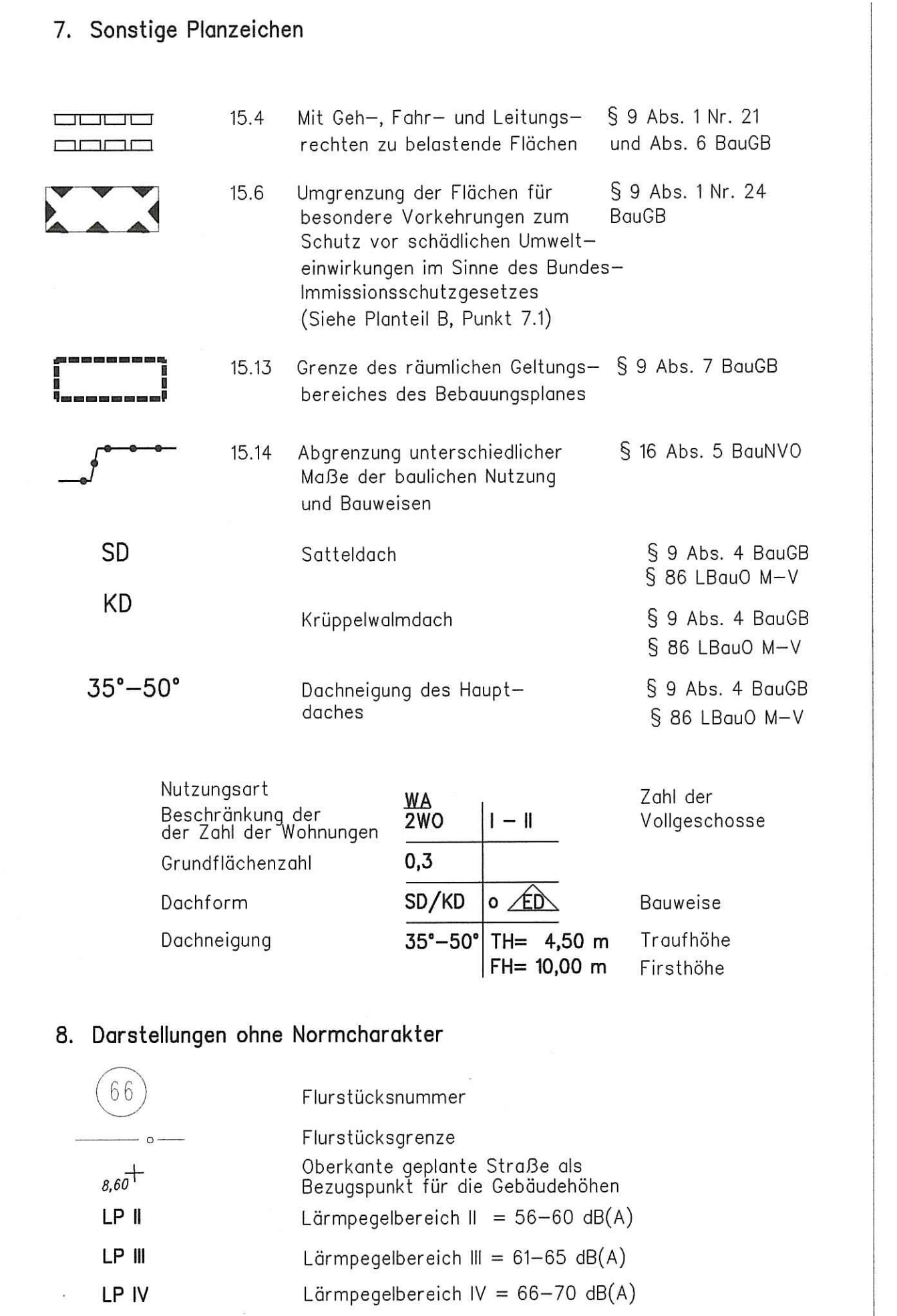
### TEIL A PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993, des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214, ber. 1998 I S. 137) und die Landesbauordnung (LBO M-V) vom 6.5.1998 (GVO-BI. S. 468, S. 612).

| Planzeichen  | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                          |
|--|--|--|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  |  |  |
| <b>WA</b>  | allgemeines Wohngebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.1)                           | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO |
| <b>ZWO</b>   | Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB                   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>  |  |  |
| <b>0,3</b>   | Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Planteil B Pkt. 2.1, 2.2)                      | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO                 |
| <b>I – II</b>  | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß                            | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO                 |
| <b>TH</b>  | maximale Traufhöhe (siehe Planteil B Pkt. 2.3)                               | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO                 |
| <b>FH</b>  | maximale Firsthöhe (siehe Planteil B Pkt. 2.4)                               | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO                 |
| <b>3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> |  |  |
| <b>o</b>   | offene Bauweise (siehe Planteil B Pkt. 3.1)                                  | § 22 Abs. 2 BauNVO                       |
| <b>△</b>   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  | § 22 Abs. 2 BauNVO                       |
| <b>a</b>   | abweichende Bauweise (siehe Planteil B Pkt. 3.2)                             | § 22 Abs. 4 BauNVO                       |

| Planzeichen   | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                                     |
|---|--|---|
| <b>3.4</b>  | Baulinie (siehe Planteil B Pkt. 3.3 und 3.4)   | § 23 Abs. 2 BauNVO                                  |
| <b>3.5</b>  | Baugrenze (siehe Planteil B Pkt. 3.3 und 3.4)  | § 23 Abs. 3 BauNVO                                  |
| <b>4. Verkehrsflächen</b>   |  |   |
| <b>5</b>  | Verkehrsfläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Planteil B, Punkt 7.1) | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB                              |
| <b>6.2</b>  | Straßenbegrenzungslinie  | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB                              |
| <b>6.3</b>  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB                              |
| <b>6.4</b>  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB                              |
| <b>5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>  |  |   |
| <b>SD</b>   | Satteldach   | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V                      |
| <b>KD</b>   | Krippeldach  | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V                      |
| <b>6. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> |  |   |
| <b>9</b>  | Grünflächen (Flächensignatur)  | § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| <b>13.2.1</b>   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planteil B Pkt. 5.3, 5.4)  | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB                          |
| <b>13.2.1</b>   | Anpflanzen von Bäumen (siehe Planteil B Pkt. 5.3, 5.4)   | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB                          |
| <b>13.2.1</b>   | Anpflanzen von Sträuchern (siehe Planteil B Pkt. 5.3, 5.4)   | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB                          |
| <b>13.2.2</b>   | Erhaltung von Bäumen (siehe Planteil B Pkt. 5.6)   | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB                          |
| <b>13.2.2</b>   | Erhaltung von Sträuchern (siehe Planteil B Pkt. 5.6)   | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB                          |

### REGELPROFILE (ohne Normcharakter)



### 7. Sonstige Planzeichen

| Planzeichen                                | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                    |
|--|--|------------------------------------|
| <b>15.4</b>                                | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB |
| <b>15.6</b>                                | Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Planteil B, Punkt 7.1) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB            |
| <b>15.13</b>                               | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  | § 9 Abs. 7 BauGB                   |
| <b>15.14</b>                               | Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweisen  | § 16 Abs. 5 BauNVO                 |
| <b>SD</b>                                  | Satteldach   | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V     |
| <b>KD</b>                                  | Krippeldach  | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V     |
| <b>35°-50°</b>                             | Dachneigung des Hauptdaches  | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V     |
| <b>WA ZWO</b>                              | Nutzungsart  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB             |
| <b>0,3</b>                                 | Beschränkung der Grundflächenzahl  | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO           |
| <b>SD/KD</b>                               | Dachform   | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V     |
| <b>35°-50°</b>                             | Dachneigung  | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V     |
| <b>8. Darstellungen ohne Normcharakter</b> |  |                                    |
| <b>86</b>                                  | Flurstücksnummer   |                                    |
| <b>△</b>                                   | Flurstücksgrenze   |                                    |
| <b>LP I</b>                                | Öberfläche des öffentlichen Verkehrs   |                                    |
| <b>LP II</b>                               | Öberfläche des öffentlichen Verkehrs   |                                    |
| <b>LP III</b>                              | Öberfläche des öffentlichen Verkehrs   |                                    |
| <b>LP IV</b>                               | Öberfläche des öffentlichen Verkehrs   |                                    |

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993, des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214, ber. 1998 I S. 137) und die Landesbauordnung (LBO M-V) vom 6.5.1998 (GVO-BI. S. 468, S. 612).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–14 BauNVO)
    - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
    - Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.
    - Tankstellen und Gartenbetriebe nicht zulässig.
  - In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten (WA I bis IV) sind
    - Wohngebäude allgemein zulässig
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, nur ausnahmsweise zulässig.
    - Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungswesens nicht zulässig.
  - Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger sind allgemein zulässig.
  - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zum Zweck der Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21a BauNVO)
- Innere des allgemeinen Wohngebietes darf in den baulichen WA I, WA II und WA III die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens um 50 % überschritten werden.
  - Innere des allgemeinen Wohngebietes in der Baulfläche WA IV darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens um 25 % überschritten werden.
  - Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Traufhöhe meint hier die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Außenwand und der Dachhaut, unabhängig von der eigentlichen Traufe.
  - Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Die Bauweise für die Baulflächen WA I bis WA IV wird als offene Bauweise festgesetzt.
  - Die Bauweise für die Flurstücke 85 und 86 in der Baulfläche WA I wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Auf beiden Flurstücken muss an die gemeinsame Flurstücksgrenze herangebaut werden. An den anderen Begrenzungen beider Flurstücke muss entsprechend den Festsetzungen der offenen Bauweise, wie sie für WA I festgelegt ist, gebaut werden.
  - Loggien, Balkone und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur straßenseitigen Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze/Baulinie errichtet werden.
  - Die Stellung der Hauptgebäude entlang der Großen Parower Straße und entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße wird durch die festgesetzte Firsthöhe bestimmt. Die überhöhten Gebäudeteile untergeordneten baulichen Anlagen, Anbauten, Garagen und Carports, untergeordnete Nebenanlagen sind davon ausgenommen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 7 am 21.06.2000 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 31.07.00 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als Bürgerversammlung am 31.07.2000 und anschließender öffentlicher Auslegung vom 01.08.2000 bis 15.08.2000 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2001 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als Bürgerversammlung am 31.07.2000 und anschließender öffentlicher Auslegung vom 01.08.2000 bis 15.08.2000 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2001 beteiligt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.01 bis zum 22.01.02 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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. 15 vom 06.12.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Es wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB durchgeführt. Die vorherige Änderung und Ergänzung betreffen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 28.05.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ortsgerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurstücke nur im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

### 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppeldächer mit einer Dachneigung von 35 – 50 Grad zulässig.
- Für die Dachdeckung sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, braun und anthrazit zulässig.
- Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf auf den Grundstücken der Baulfläche WA I, 2,0 qm und auf den Grundstücken der Baulflächen WA II bis WA IV 0,5 qm nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in den Baulflächen WA I bis WA IV nicht zulässig. Oberhalb des Traufbereiches der Gebäude sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- Warenautomaten sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Von der Erschließungsstraße sichtbare Standorte der Mülltonnen sind zum Sichtschutz mit mindestens höhenbegleitenden Einfriedungen zu umgeben.
- Der Textteil zum Grünordnungsplan ist Anlage zur Begründung. Die Planisten haben Empfehlungscharakter.
- Der Oberboden ist während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu lagern und im Baubetrieb wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Die Eintragung der vorhandenen Verkehrsflächen sowie der baulichen Anlagen, Leitungen und Flurstücksgrenzen erfolgt aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen sowie nach den Angaben der Versorgungsunternehmen. Planungsgrundlagen sind die Digitale Stadtgründkarte vom 31.12.1997, in Teilen ergänzt durch örtliche Vermessung vom Juni 2000, Katasterauszug vom 29. Juni 2001 Nr. 1/1000. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 214, ber. 1998 I Seite 137), sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO-BI. S. 468, S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 06.09.01 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Wohngebiet nördlich der Rungestraße" erlassen. Die Satzung ist im Amtsblatt Nr. 15 vom 06.12.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 69, 70/1, 70/2, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 80/1, 80/2, 80/3, 81, 82, 83/2, 83/4, 83/5, 83/6, 84, 85, 86 und 87 der Flur 5, Gemarkung Stralsund.

**HANSESTADT STRALSUND**  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
**BAUAMT**  
 Abt. Planung und Denkmalpflege

**ÜBERSICHTSPLAN** M. 1:10 000

**RECHTSVERBINDLICH AB: 10.11.2001**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 45**  
 "WOHNGEBIET NÖRDLICH DER RUNGESTASSE"  
 M. 1:500 DATUM: MAI 2001