

Bebauungsplan Nr. 13

„Wohngebiet zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße“



Teil A Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		
WR	Reines Wohngebiet (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.1)	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.2)	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (siehe Planteil B, Pkt. 1.3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. II	maximale Traufhöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. TH	minimale bis maximale Traufhöhe in m (siehe Planteil B, Pkt. 1.4)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. FH	maximale Firsthöhe in m (siehe Planteil B, Pkt. 1.4)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baufolgen, Baugruppen sowie Stellung baulicher Anlagen		
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
→	Hauptfrischrichtung (siehe Planteil B, Pkt. 2.1)	
4. Verkehrsflächen		
→	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
→	Zweckbestimmungen: Verkehrsüblicher Bereich, Mischverkehrsfläche	
→	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung		
→	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
→	Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
6. Grünflächen sowie Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
→	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
→	Zweckbestimmung: Sammelausgleichsfläche (siehe Teil B, Pkt. 4.6)	
→	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB
→	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Teil B, Pkt. 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
→	Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
7. Regelung für die Stadterhaltung		
→	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
8. Sonstige Planzeichen		
→	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (siehe Teil B, Pkt. 2.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
→	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
→	Grundstücke, denen Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet werden	
→	Zuordnung zusammengehöriger Bereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
→	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Teil B, Pkt. 3.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugetieten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
→	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
9. Planzeichen zur Festsetzung von Gestaltung		
SD	Satteldach	§ 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
35°-48°	Dachneigung	
Darstellungen ohne Normcharakter		
→	Flurstücksnummer	
→	Flurstücksgrenze	
→	Gebäude	
→	zum Abriss bestimmt	
→	vorhandene Stellplatzanlage	
→	vorgesehene Grundstücksgrenze	
→	vorgesehene Wertstoffsammlung	
→	Wege in öffentlicher Grünfläche	
→	Höhe Erschließungsstraße	

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Innere des Geltungsbereiches des Reinen Wohngebietes sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
 - Innere des allgemeinen Wohngebietes sind Tankstellen nicht zulässig.
 - Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen max. um 25 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Grundstück begrünt werden.
 - Innere des Reinen Wohngebietes ist die Firsthöhe auf max. 9,5 m, die Traufhöhe auf min. 3,0 m und max. 4,0 m sowie die Oberkante des Erdgeschuldbodens auf max. 0,4 m begrenzt. Abweichungen von der minimalen Traufhöhe sind ausschließlich auf einer Traufseite und dort maximal bis zu 20 % der Gebäudelänge zulässig. Der Bezugspunkt der Höhen ist jeweils die Fahrhohobkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schrittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.
 - Die der Straßenseite zugewandte Gebäudesseite darf eine Länge von max. 32,5 m nicht überschreiten.
- Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**
 - Eine Abweichung von der Hauptfrischrichtung um max. +15° ist zulässig. Innerhalb der Hausgruppen ist nur eine Hauptfrischrichtung zulässig.
 - Innere des Reinen Wohngebietes sind oberirdische Garagen und Carports zwischen der Längsseite der Wohngebäude und der Erschließungsstraße nicht zulässig. Pro Wohngebäude ist max. 1 Stellplatz zulässig.
 - Innere des allgemeinen Wohngebietes an der Lindenstraße sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.
 - Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebengebäude zur Kleintierhaltung nur ausnahmsweise zulässig.
 - Ebenso sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Generell ist ein Streifen von 1 m zu den öffentlichen Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen G, Gf 1, Gf 2 und Gf 3 gehen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke und Gemeinschaftsstellplätze, welche durch die belasteten Flächen erschlossen werden.
 - Das Fahrrecht der belasteten Fläche Gf 2 geht zusätzlich zu Gunsten der Stralsunder Entsorgung GmbH und umfasst die Befugnis der belasteten Fläche zum Zwecke der Müll- und Wertstoffentsorgung zu belasten und zu befestigen.
 - Die Leitungsrechte der innerhalb des Reinen Wohngebietes belasteten Flächen G gehen zu Gunsten der Versorgungsträger und umfasst die Befugnis, unterirdischen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Öffentliche Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zu 80 % standortheimische Gehölze zu verwenden.
 - 1a angefangener 100 m² öffentlicher Grünfläche sind mind. 10 Sträucher und mind. 1 mittel- oder größerer Laubbau zu pflanzen.
 - 2 innerhalb des Reinen Wohngebietes sind je angefangener 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum als Halb- oder Hochstamm oder als Spalierbaum oder 1 anderer Laubbau als Hochstamm sowie 2 größer als 2 m hoch wachsende Sträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortheimische Laubbau zu pflanzen.
 - 3 innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbau zu pflanzen und gleichmäßig als Einzelbaumpflanzung innerhalb der Anlage zu verteilen. Die Anlagen sind mind. 1,5 m hohen Sträuchern zu umpflanzen.
 - 4 innerhalb der Planstraße A ist je angefangener 15 m Straßenslänge mind. 1 mittelgroßer Laubbau zu pflanzen.
 - 5 die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 17 darf zum Zweck der Herstellung je einer rückwärtigen Grundstückszufahrt zu den Flurstücken 19 und 50/1 in einer Breite von maximal 4,0 m je Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
 - 6 Die Bäume innerhalb der Stellplatzflächen, Gemeinschaftsstellplatzflächen und Verkehrsflächen sind in mind. 1,5 m Breite und mind. 7,5 m² Fläche auszuführen.
 - 7 Die innerhalb der öffentlichen Flächen zu pflanzenden Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 20-25 cm.
 - 8 Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - 9 Die Ausgleichsfläche AF dient zu 75 % als Sammelausgleichsfläche dem nicht auf den privaten Grundstücksflächen möglichen Eingriffswirkungen des Reinen Wohngebietes. Verlehnungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche. Zu 25 % dient die Ausgleichsfläche AF dem Eingriffsausgleich der öffentlichen Erschließung.
 - 10 Zur Erschließung des Flurstücks 15/1 ist von der Lindenstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 15/1 ein maximal 3,0 m befahrbarer Weg zulässig.
 - 11 2a) Abänderung an die mit dem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche Gf 2 ist ein maximal 3,0 m breiter befahrbarer Weg zulässig, der an die Planstraße A anschließt. Für die Stralsunder Entsorgung GmbH ist das Befahren des Weges zulässig.
 - 12 3a) Verbindung zwischen den beiden befahrbaren Wegen ist ein maximal 2,5 m breiter Fuß- und Radweg zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe**
 - Innere des Reinen Wohngebietes ist für die Hauptgebäude das Satteldach die zulässige Dachform. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 48°. Die zulässige Dachfarbe ist rot bis rotbraun.
 - Ausnahmsweise sind Verglasungen und Solarenergieanlagen zulässig.
- Fassadenmaterial und -farbe**
 - Innere des Reinen Wohngebietes soll das Material der Fassaden zu mind. 80 % aus Putz bestehen. Für die restliche Fassade darf Klinker, Backstein und Holz verwendet werden.
- Grundstücksgrenzungen**
 - Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Mauer zur Grundstücksgrenzung nicht zulässig. Die Einriedungen der Grundstücke sollen nur in Form von Heckenanlagen, diese ggf. in Verbindung mit Metall- oder Holzketten, erfolgen.
 - Die straßenseitige Einfriedung darf 1 m Höhe nicht überschreiten.
- Begrünung von Nebenanlagen sowie Sammelpätzen für Abfälle und Wertstoffe**
 - Sammelpätze für Abfälle und Wertstoffe sind mit mind. höhenreich hohen Sträuchern zu umpflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
 - Fassadenflächen von Nebenanlagen sind zu 50 % ihrer Breite in voller Höhe zu begrünen.
- Wegbefestigung**
 - Die Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, die Verkehrsflächen, die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie die Stellplätze und Zufahrten der Baugrundstücke dürfen nur mit wassergebundener Decke, Schottermaßen, Porenschichten, Rasengitterplatten und/oder Betonsteinpflaster befestigt werden.
 - Die Breite der Grundstückszufahrten darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Der Anteil der Verpflasterung darf max. 40 % betragen.
- Warenautomaten**
 - Warenautomaten sind innerhalb des Bebauungsgebietes nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmalschutz**
 - § 11 DStG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der VO zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäle
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Erdbauer, der Leiter der Arbeiten und der Grundstückseigentümer.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im April/Mai 1995 statt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Der Aufstellungsbeschluss der Bürgerstiftung wurde am 09.05.1995 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch den Amtsblatt Nr. 8 vom 19.05.1995 erfolgt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde (Landesamt für Raumordnung und Landesplanung) wurde am 17.05.1995 beteiligt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BauNVO) wurde im Bürgeranhörung am 05.08.1996 durchgeführt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die von der Planung benötigten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die Bürgerstiftung hat am 13.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geteilt und zur Auslegung bestimmt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.08.1996 bis zum 02.09.1996 während folgender Zeiten (20 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 17.07.1996 im Amtsblatt Nr. 8 veröffentlicht bekanntgemacht worden.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Leiter des Kataster- und Vermessungswesens
 - Die Bürgerstiftung 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 9.6.97 mitgeteilt worden.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 22.5.97 von der Bürgerstiftung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.5.97 geteilt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 4.10.97 Az: 220/97-512/10-05/00028 mit Nebenbestimmungen (Anlage 1) genehmigt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den waltungsändernden Beschluss der Bürgerstiftung vom 14.08.1997 erfüllt. Der waltungsändernde Beschluss wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.11.1997 Az: 220/97-512/10-05/00028 mit Nebenbestimmungen (Anlage 1) genehmigt.
 - Hansestadt Stralsund, 02. Juli 1997, Der Oberbürgermeister
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
 - Hansestadt Stralsund, 15. Jan. 1998, Der Oberbürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 12.12.1997 im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Hansestadt Stralsund, 15. Jan. 1998, Der Oberbürgermeister
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246§ Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 18.12.97 in Kraft getreten.
- Hansestadt Stralsund, 18.12.1997, Der Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND

Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2255), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS M-V, GL Nr. 2130-3), wird nach Beschließung durch die Bürgerstiftung vom 22. 5. 97 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet zwischen der Hainholzstraße und der Lindenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

HINWEISE

- Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986, geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dez. 1990.
- Dieser Bebauungsplan ist ein vorläufiger Bebauungsplan gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- Der Grundrissplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Planblätter sowie die Ausgleichsfläche wird verwiesen.
- Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Die Eintragung der vorhandenen Gebäude und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lagerungsangabeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER Amt für Liegenschaften und Bau Abt. Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Rechtsverbindlich ab: 18.12.1997

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„WOHNGEbiet ZWISCHEN DER HAINHOLZSTRASSE UND DER LINDENSTRASSE“
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab: 1:500 Datum: 08.03.1997