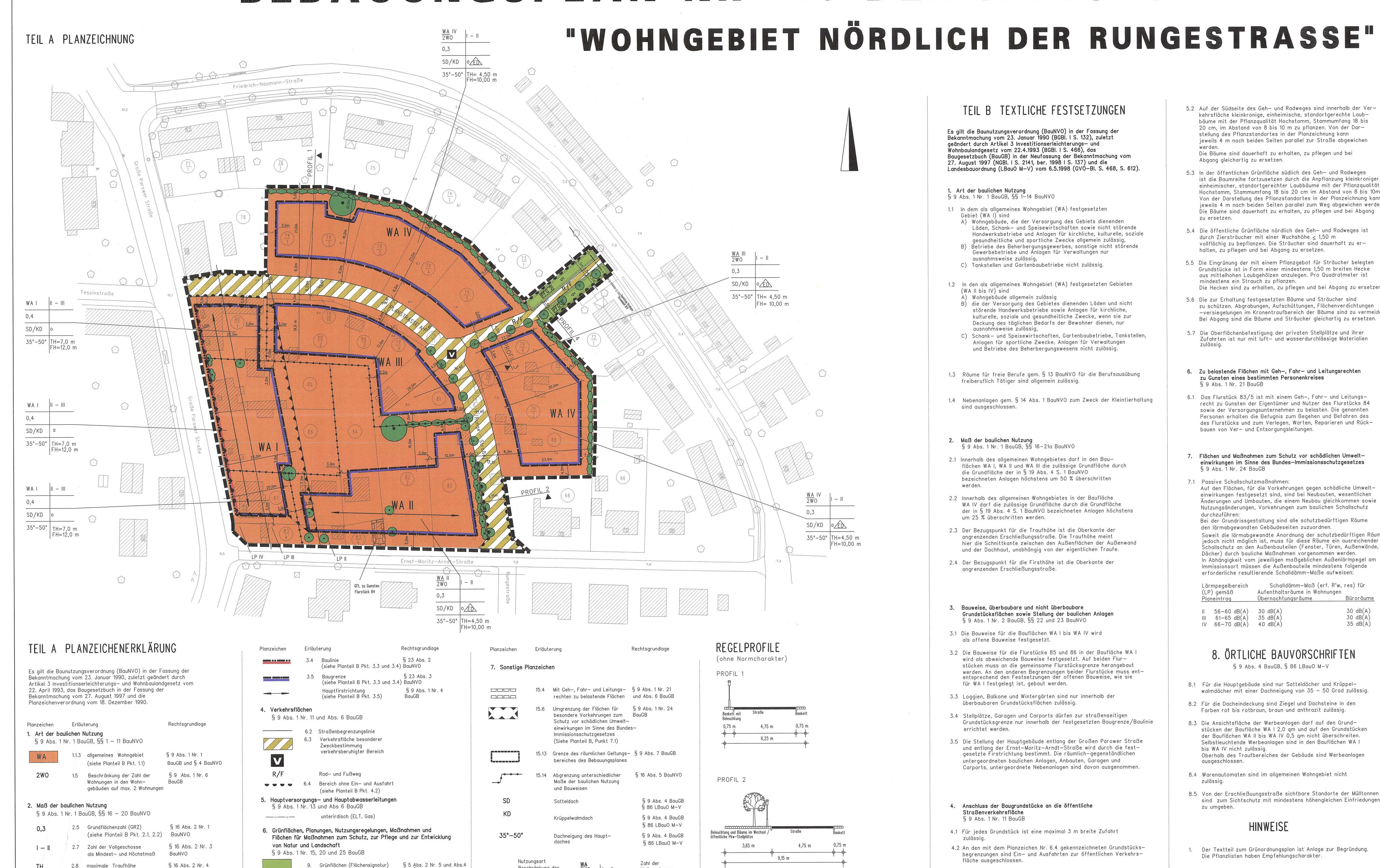
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER HANSESTADT STRALSUND



und § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

öffentlich

13.2.1 Umgrenzung von Flächen

zum Anpflanzen von

3.2.1 Anpflanzen von Bäumen

13.2.1 Anpflanzen von Sträuchern

13.2.2 Erhaltung von Bäumen

(siehe Planteil B Pkt. 5.5)

(siehe Planteil B Pkt. 5.6)

Erhaltung von Sträuchern

(siehe Planteil B Pkt. 5.6)

Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen

(siehe Planteil B Pkt. 5.3,5.4)

(siehe Planteil B Pkt. 5.3, 5.4)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4

BauNVO

§ 22 Abs. 2

2.8 maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie Stellung baulicher

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 offene Bauweise

(siehe Planteil B Pkt. 2.4)

(siehe Planteil B Pkt. 3.1)

(siehe Planteil B Pkt. 3.2)

3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser § 22 Abs. 2

Beschränkung der der Zahl der Wohnungen

35°-50° TH= 4.50 m Traufhöhe

FH= 10,00 m Firsthöhe

Grundflächenzahl

8. Darstellungen ohne Normcharakter

LP II

LP III

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Oberkante geplante Straße als

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen

Lärmpegelbereich II = 56-60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = 61-65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = 66-70 dB(A)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnhaulandaesetz vom 22.4.1993 (BGBL I S. 466), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (NGBI. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) und die Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 6.5.1998 (GVO-Bl. S. 468, S. 612).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-14 BauNVO

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiet (WAI) sind A) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,

B) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

- Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig, C) Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- 1.2 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten (WA II bis IV) sind A) Wohngebäude allgemein zulässig
- störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, nur ausnahmsweise zulässig,

B) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht

- C) Schank— und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe. Tanksteller Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungswesens nicht zulässig.
- 1.3 Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig.
- 1.4 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
- 2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf in den Bauflächen 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
- 2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in der Baufläche WA IV darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens um 25 % überschritten werden.
- 2.3 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.
- 2.4 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
- 3.1 Die Bauweise für die Bauflächen WA I bis WA IV wird als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die Bauweise für die Flurstücke 85 und 86 in der Baufläche WA I wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Auf beiden Flurstücken muss an die gemeinsame Flurstücksgrenze herangebaut werden. An den anderen Begrenzungen beider Flurstücke muss ententsprechend den Festsetzungen der offenen Bauweise, wie sie für WA I festgelegt ist, gebaut werden.
- 3.3 Loggien, Balkone und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze/Baulinie errichtet werden.
- 3.5 Die Stellung der Hauptgebäude entlang der Großen Parower Straße und entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße wird durch die festgesetzte Firstrichtung bestimmt. Die räumlich-gegenständlichen untergeordneten baulichen Anlagen, Anbauten, Garagen und Carports, untergeordnete Nebenanlagen sind davon ausgenommen.
- Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PROFIL 4

PROFIL 3

Bankett R / F Beleuchtung und

0,50 m 2,50 m 1,50 m

Bäume im Wechsel

- 4.1 Für jedes Grundstück ist eine maximal 3 m breite Zufahrt
- 4.2 An den mit dem Planzeichen Nr. 6.4 gekennzeichneten Grundstücksbegrenzungen sind Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen.
- Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB
- 5.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A von der Einmündung in die Ernst-Moritz-Arndt-Straße bis zum Abzweig des Geh- und Radweges sind auf der westlichen Straßenseite kleinkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, im Abstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Von der Darstellung des Pflanzstandortes in der Planzeichnung kann jeweils 4 m nach beiden Seiten parallel zur Straße abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen

- 5.2 Auf der Südseite des Geh- und Radweges sind innerhalb der Verkehrsfläche kleinkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 bis 20 cm, im Abstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Von der Darstellung des Pflanzstandortes in der Planzeichnung kann jeweils 4 m nach beiden Seiten parallel zur Straße abgewichen Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 5.3 In der öffentlichen Grünfläche südlich des Geh- und Radweges ist die Baumreihe fortzusetzen durch die Anpflanzung kleinkroniger, einheimischer, standortaerechter Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm. Stammumfana 18 bis 20 cm im Abstand von 8 bis 10m. Von der Darstellung des Pflanzstandortes in der Planzeichnung kann jeweils 4 m nach beiden Seiten parallel zum Weg abgewichen werder Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang
- 5.4 Die öffentliche Grünfläche nördlich des Geh- und Radweges ist durch Ziersträucher mit einer Wuchshöhe ≤ 1,50 m vollflächig zu bepflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.5 Die Eingrünung der mit einem Pflanzgebot für Sträucher belegten Grundstücke ist in Form einer mindestens 1,50 m breiten Hecke aus mittelhohen Laubgehölzen anzulegen. Pro Quadratmeter ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen

Zufahrten ist nur mit luft— und wasserdurchlässige Materialien

-versiegelungen im Kronentraufbereich der Bäume sind zu vermeiden Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gleichartig zu ersetzen. 5.7 Die Oberflächenbefestigung der privaten Stellplätze und ihrer

5.6 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind

- 6. Zu belastende Flächen mit Geh—, Fahr— und Leitungsrechten zu Gunsten eines bestimmten Personenkreises § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 6.1 Das Flurstück 83/5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 84 sowie der Versorgungsunternehmen zu belasten. Die genannten Personen erhalten die Befugnis zum Begehen und Befahren des des Flurstücks und zum Verlegen, Warten, Reparieren und Rückbauen von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:

- Auf den Flächen, für die Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen sowie Nutzungsänderungen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz durchzuführen: Bei der Grundrissgestaltung sind alle schutzbedürftigen Räume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- Soweit die lärmabgewandte Anordnung der schutzbedürftigen Räume jedoch nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Außenwände, Dächer) durch bauliche Maßnahmen vorgenommen werden. In Abhängigkeit vom jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel am Immissionsort müssen die Außenbauteile mindestens folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich Schalldämm-Maß (erf. R'w, res) für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume $30 \, dB(A)$ II $56-60 \, dB(A) \, 30 \, dB(A)$ 30 dB(A) III $61-65 \, dB(A)$ 35 dB(A)IV $66-70 \, dB(A)$ 40 dB(A)35 dB(A)

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V

- 8.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 — 50 Grad zulässig.
- 8.2 Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in den
- Farben rot bis rotbraun, braun und anthrazit zulässig. 8.3 Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf auf den Grund-
- stücken der Baufläche WA I 2,0 qm und auf den Grundstücken der Bauflächen WA II bis WA IV 0,5 qm nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in den Bauflächen WA I bis WA IV nicht zulässig. Oberhalb des Traufbereiches der Gebäude sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 8.4 Warenautomaten sind im allgemeinen Wohngebiet nicht
- 8.5 Von der Erschließuungsstraße sichtbare Standorte der Mülltonnen sind zum Sichtschutz mit mindestens höhengleichen Einfriedungen

HINWEISE

- Der Textteil zum Grünordnungsplan ist Anlage zur Begründung. Die Pflanzlisten haben Empfehlungscharakter.
- 2. Der Oberboden ist während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- 3. Die Eintragung der vorhandenen Verkehrsflächen sowie der baulichen Anlagen, Leitungen und Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs— und Katasterunterlagen sowie nach den Angaben der Versorgungsunternehmen. Plangrundlagen sind die Digitale Stadtgrundkarte vom 31.12.1997, in Teilen ergänzt durch örtliche Vermessung vom Juni 2000, Katasterauszug vom 29. Januar 2001 M 1:1000. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

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,
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 31.07.00 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 0 1. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister

- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach 🖇 3 Abs. 1 Satz 1 BauGl ist als Bürgerversammlung am 31.07.2000 und anschließender öffentli Aushang vom 01.08.2000 bis 15.08.2000 durchgeführt worden.
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belang sind mit Schreiben vom 31.07.00 und vom 15.12.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Bürgerschaft hat am 16.11.00 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 01. Nov 2001 Der Oberbürgermeister

- Hansestadt Stralsund, den 1 1. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister 6. 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 14.12.00 bis zum 22.01.01 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen
- während der Auslegungsfrist von jerdermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 15 vom 06.12.00 ortsüblich bekannt gemacht worden Hansestadt Stralsund, den 01. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister
- . Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Es wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung und Ergänzung berührten Eigentümer und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der katastermäßige Bestand am 28.05.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 1 000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. 🦯

Hansestadt Stralsund, den 25.09.2001

- 10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.09.01 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 24.09.01 mitgeteilt worden,
- Hansestadt Stralsund, den 01. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 06.09.01 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.09.01 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 1. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister 12. Der Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

Hansestadt Stralsund, den 01. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister

und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt. -0/000

13. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 10.11-01 im Amtsblatt Nr.17.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen Die Satzung ist am 10.11.01 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 10. Nov. 2001 Der Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND

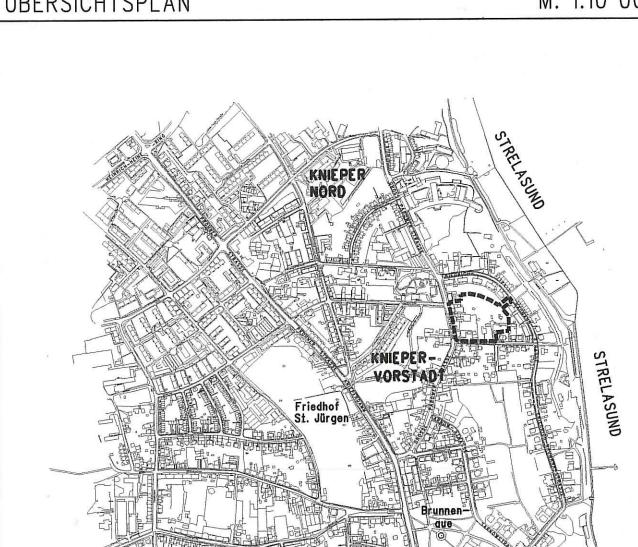
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I Seite 2141, ber. 1998 | Seite 137), sowie nach 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO-Bl. S. 468, S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 06.09.01 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Wohngebie nördlich der Rungestraße", gelegen in der Kniepervorstadt zwischen der Großen Parower Straße und der Friedrich-Naumann-Straße nördlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlicher Festsetzungen (Teil B), sowie Satzung über örtliche

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

Bauvorschriften erlassen.

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT

Abt. Planung und Denkmalpflege ÜBERSICHTSPLAN



RECHTSVERBINDLICH AB: 10.11.2001

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "WOHNGEBIET NÖRDLICH DER RUNGESTRASSE"

M. 1:500

DATUM: MAI 2001