Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4 , 8, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerks- betriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbe-treibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.4 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.7 Innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16; 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO):

2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 35% überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist anzuwenden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie bzw. Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 ist mit mindestens 620 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleinterhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren eine mindestens 850 m² große Spielfläche herzustellen.
Ein Flächenanteil von mind. 30% der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm zu verwenden.
Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteil der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen.
Innerhalb der Grünfläche ist eine Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart zulässig. Der Verkehrsflächenanteil ist auf max. 10% der Grünfläche begrenzt.

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

GFL 1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
GFL 2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Anlage von Extensivgrünland
Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.

9.2 Anpflanzung einer Feldhecke
Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine einreihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen 1,00 m. Der Pflanzabstand zu den Außengrenzen der Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden.

9.3 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung
Auf den mit AF 3 und AF 4 (Ausgleichsfläche des benachbarten B-Plangebietes 35.1) gekennzeichneten Flächen ist eine truppweise Initialpflanzung oder eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubhölzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten auf ca. 30% der Fläche vorzunehmen.
Die Leitungsschutzbereiche in den Maßnahmenflächen sind von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichthiebsbestände extensiv zu pflegen.

9.4 In den mit AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart als Verbindung zum östlich anschließenden Stadtgebiet zulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Planstraßen A.1 bis A.3) sind mindestens 64 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

10.2 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist je Teilfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

10.3 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

11. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Dem Bebauungsplangebiet Nr. 39 werden als Ausgleich zugeordnet:
1. die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ außerhalb der Spielflächen und die Ausgleichsflächen AF 1, AF 2 und AF 3 (129.602,88 KFA m²) sowie
2. die festgesetzten Laubbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (1.650,00 KFA m²).

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schallдämm-Maße gemäß der DIN 4109(1989-11) eingehalten werden. Einzuhalten sind folgende Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (1989-11).

Lärm-pegel-bereich	maßgeblicher Außen-lärm-pegel dB(A)	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und ähnliches erf. R'w res des Außenbauteils in dB	Büroräume und ähnliches erf. R'w res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 und 86 LBauO M-V)

1. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach

Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen mit Flachdach müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.

2. Dachformen, Dachneigungen

Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m betragen.

8. Sonstige bauliche Anlagen

Luftwärmepumpen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

2. Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (§ 20 NatSchAG M-V).

IV. Hinweise

1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzlisten und weiteren Angaben zu Pflanzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

3. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Es sind insbesondere die folgenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:
- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde),
- Umsetzung der Wiesenflächen mit der Kennzeichnung AF 1 als beusbeschnittbezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche.

4. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

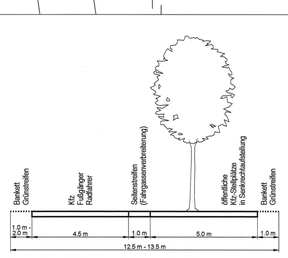
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

6. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

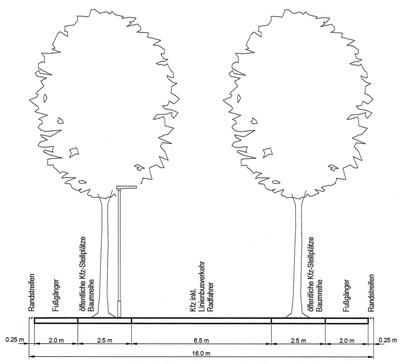
Zeichnerische Grundlagen des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juli 2020, und Vermessungen des Vermessungsbüros Kreautschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand August bis November 2017.
Hinsichtlich möglicher Lagerungsungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000



Straßenquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet

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

- GRZ 0,3 – Grundflächenzahl
- GR 50 m² – Grundfläche
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH 6,4 – Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- FH 10,2 – Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- △ – nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - P – Öffentliche Parkfläche
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich
  - B – Buswendeanlage
  - Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- Elektrizität (Trafostation)
- Abwasser
- Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
- Spielplatz

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- AF – Ausgleichsfläche

9. Sonstige Planzeichen

- GFL 1 – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 18.0 – festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Dachformen:
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- ZD – Zeltdach
- FD – Flachdach

Dachneigung: 25° - 45° – Mindest- und Höchstmaß

III. Nachrichtliche Übernahmen

- BD – Bodendenkmale (DSchG M-V)
- B – gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- 30 m – Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Fahrbahnen, Stellplätze, Wege
- H – Bushaltestelle
- AB – Aufenthaltsgebäude für Busfahrer
- Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage teilweise unsicher)
- Vorschlag Grundstücksteilung
- mögliche Gebäudeanordnung
- LPB – Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

V. Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung	

VI. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 27/19 – Flurstücksbezeichnung
- Böschungen
- Einzäunungen
- Bäume
- • 17.0 – Geländehöhe in m, Bezug NHN

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 05.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, gelegen im Stadtteil Freienlande, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 15.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund, Nr. 9/2016 vom 21.10.2016 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 09.03.2018 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.03.2018 bis 30.03.2018 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 30.01.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2020 bis 16.03.2020 und in Folge der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus und zum Schutz der Bevölkerung erneut vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.02.2020 und am 28.05.2020 im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde in der Zeit vom 29.05.2020 bis 29.06.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Planstand vom August 2020 erneut öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.05.2020 im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 13.01.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 13.01.2021
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 25.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 15.03.2021 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 18. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 03.12.2020 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 18. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den 18. JAN. 2021
Der Oberbürgermeister

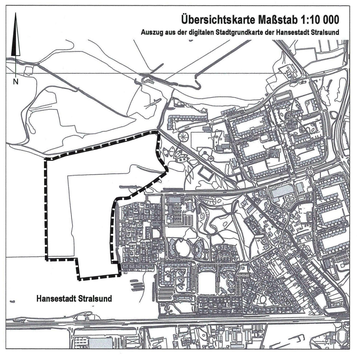
14. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.02.2021 im Amtsblatt Nr. 3 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der 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 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12.02.2021 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 18. FEB. 2021
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Oktober 2020

Übersichtskarte Maßstab 1:10 000
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Hansestadt Stralsund