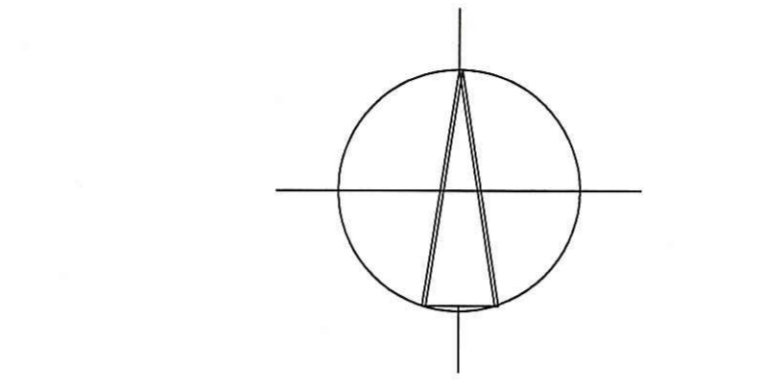


BEBAUUNGSPLAN NR. 36 DER HANSESTADT STRALSUND IM STADTGEBIET GRÜNHUFE WESTLICH DER DORFSTRASSE

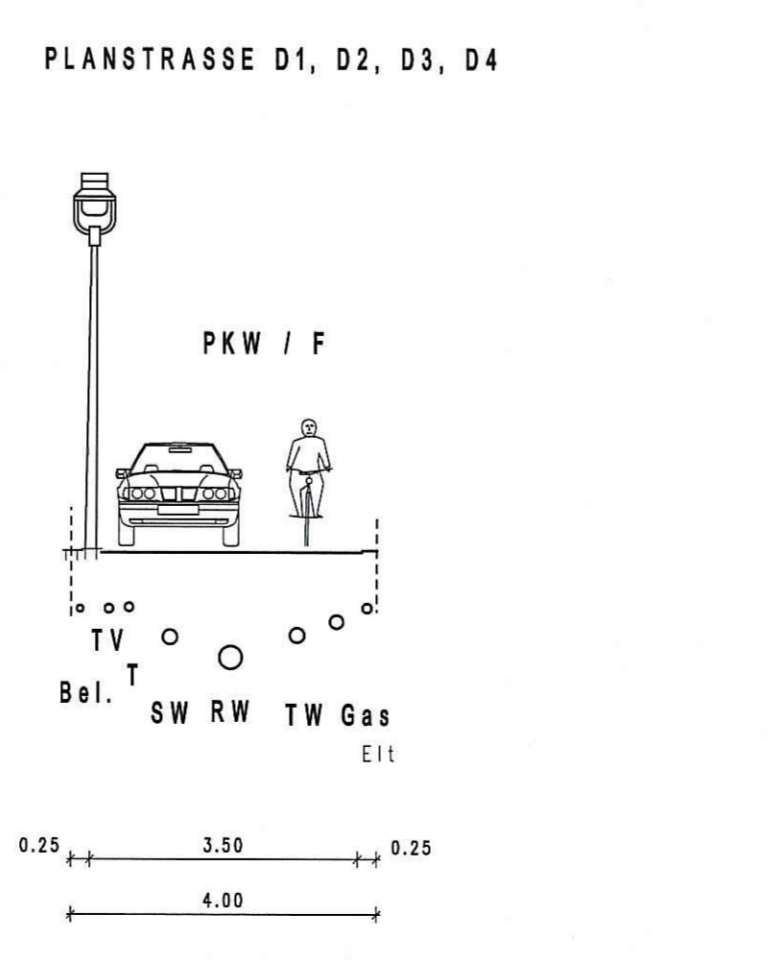
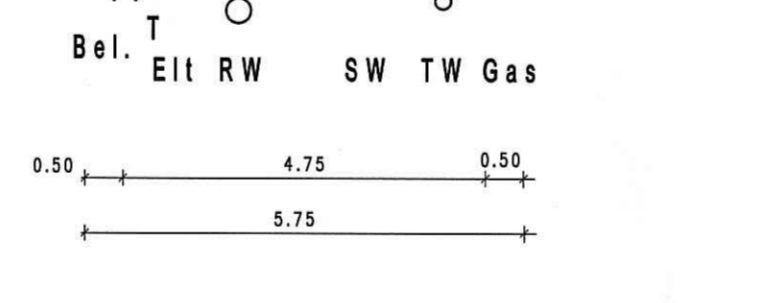
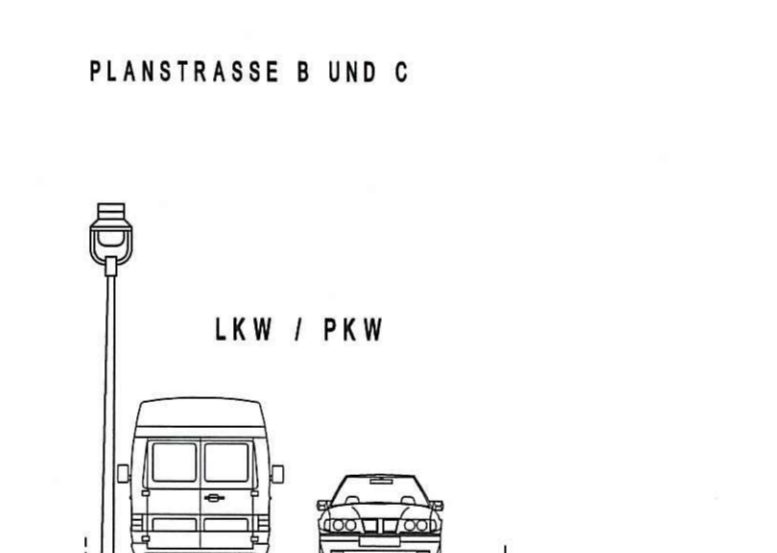
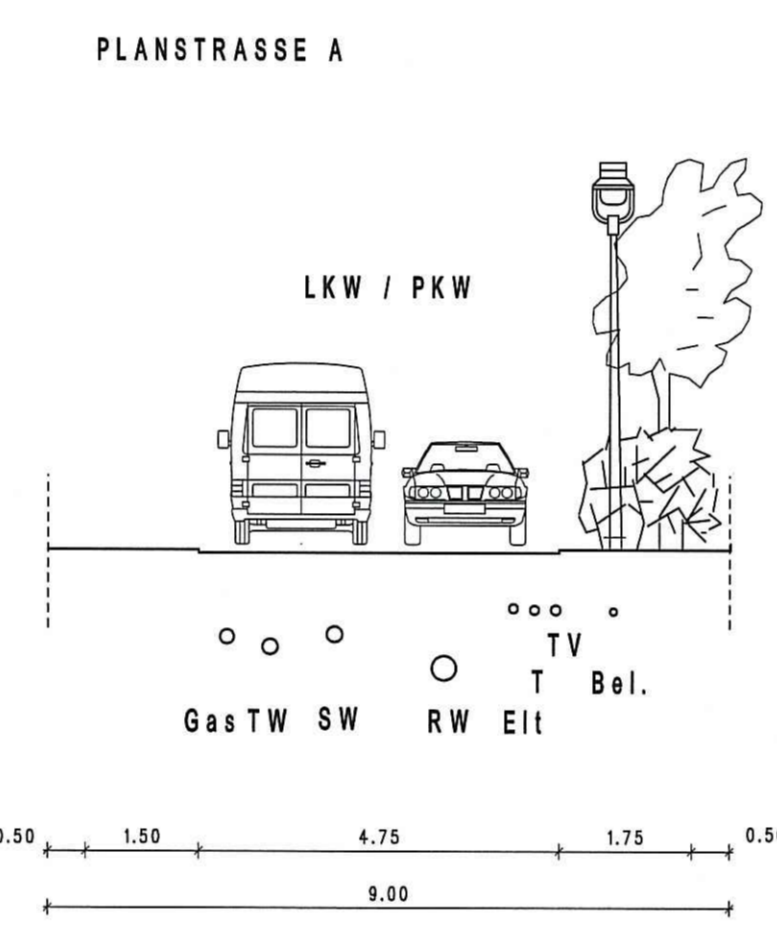
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2041) bei 1998 (S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (Bundesgesetzblatt I S. 950) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1998 (GVO B. Nr. 5, S. 488/87) wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 30.05.-2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36, im Stadtgebiet Grünhufo, westlich der Dorfstraße zwischen Lübecker Allee und Bahndamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Flurstückskarte
Gemarkung Grünhufo, Flur 1, Flurstücke 244/1, 244/2, 246/2, 248/1/2 teilweise

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:1000



REGELPROFILE (OHNE NORMCHARAKTER)



Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2041/1998 (S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 950) und die Planzeichenerklärung (PLANZO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)
 - WA 11 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 0,4 21 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Einschränkungen s. Teil B Pkt. 5.1)
 - H 23 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - FH 9,5 24 maximale Firsthöhe in Metern (s. Teil B, Pkt. 2.2)
 - TH 4,5 25 maximale Traufhöhe in Metern (s. Teil B, Pkt. 2.2)
- Baugrenzen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - 0 31 offene Bauweise
 - - - - - 32 Baugrenze
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
 - 41 Verkehrsfähige besonderer Zweckbestimmung
 - 42 Rad-/ Gehweg
 - 43 öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 51 Wasserleitung unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 61 öffentliche Grünflächen (s. Teil B, Pkt. 6.2)
 - 62 Stellplatz für Kinder der Altersgruppe 6-12 Jahre
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)
 - 71 Kleingewässer (geschütztes Biotop)
 - 72 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Teil B, Pkt. 6.3)
 - 73 Pflanzgebot auf Privatgrundstück (s. Teil B, Pkt. 6.3)
 - 74 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - 75 Erhaltungsgebot für Bäume
 - 76 Erhaltungsgebot für Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
 - 81 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 82 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 83 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
 - 84 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB s. Text, Festsetzungen Pkt. 7)
 - 85 Altlastenverdachtsfläche (ehem. Schwermetallanlage) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - 93 Flurstücknummer
 - 94 vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 95 geplante Strassenhinterbänigen in m. d. Hl. Stand Januar 2001
 - 96 Stellfläche für Recyclingbehälter

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2041/1998 (S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 950), Landesbauordnung Meckl.-Vorpommern vom 06.05.1998, Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PLANZO) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 22.04.1993, Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991

- Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig
 - 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 4 (1) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig
- Höhe der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, § 8 BauNVO)
 - 2.1 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingezeichnete Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur Straßeneinfahrt
 - 2.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehenden Mauerwerk und äußerer Dachhaut
 - 2.3 Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken. Maßgebend ist das eingedeckte Dach
- Zulässige Grundflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
 - 3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 9(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 4.1 Stellplätze für Carport und Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundflächen und zwischen der vorderen, straßenanliegenden Baugrenze und der Straßeneinfahrt zulässig
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gehen zugunsten der REWA. Es besteht das Recht des zuständigen Versorgungsunternehmens, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten
- Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 Abs. 4 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 **Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum**
 - 6.1.1 In der Planstrasse A sind entsprechend dem Straßenprofil mindestens 8 Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18 bis 20cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Baumhöhe muss mindestens 5m- groß sein und ist mit Bodendeckern zu begrünen.
 - 6.1.2 Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
 - 6.2 **Öffentliche Grünflächen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 6.2.1 Die Grünfläche 01 am Sol ist parkartig anzulegen. Es sind 15 einheimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18 bis 20cm Stammumfang bzw. Solter, 4x verpflanzt, mit Ballen, 350-400cm Höhe) zu pflanzen, 65% der Fläche sind mit Sträuchern (1 Strauch je 0,75m²) zu bepflanzen (insgesamt 650 Sträucher davon 400 Sträucher 2x verpflanzt mit Ballen, 60-100cm und 250 Sträucher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-50cm). Ein Teil der Strauchpflanzung ist als dreiseitige Hecke zur Abgrenzung des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche 01 zum Sol und zur Wohnbebauung zu anpflanzen. Die Bruttoflächenbreite beträgt mindestens 400cm, davon sind mindestens 250cm mit Spiel- und Gebrauchsrasen anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
 - 6.2.2 Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche 01 gelegene Sol einschließlich der Gehölze im Uferbereich und des südlich an das Sol grenzenden Röhrichts ist während der Bauzeit zu schützen. Bodenschuttmatten und Müllabfuhrungen im Uferbereich sind zu besetzen. Das Sol ist zu entschärfen. Dauerhafte Grundwasserablenkungen im Bereich des Solle sind zu vermeiden.
 - 6.2.3 Die Lärmschutzanlage (Grünfläche 02) ist aus einem Erdwall und einer Lärmschranke zu erstellen. Der Wall ist vollständig mit parkartigem einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200cm, Sträucher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100cm) zu bepflanzen. An der Lärmschranke sind beide Kletterpflanzen (je 2m eine Kletterpflanze, 2x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 6.3 **Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Wohnbauflächen**
 - 6.3.1 Auf der mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus Laubbäumen anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - 6.3.2 In Grundstück ist ein Laubbau (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-50cm Stammumfang) zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - 6.3.3 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.
- 6.4 **Sammelausgleich**
 - 6.4.1 Der Ausgleich für die Versegelung durch die öffentliche Erschließung wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche 01 des B-Pflanzgebietes zu 43% realisiert. Das verbleibende Kompensationsverhältnis von 57% wird durch die Anlage von parkartigen Grünflächen auf der Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 der Hansestadt Stralsund "Wohngebietpark Grünhufo" ausgeglichen.
 - 6.4.2 Der Ausgleich für die Versegelung durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des B-Pflanzgebietes zu 8% realisiert. Das verbleibende Kompensationsverhältnis von 92% wird durch die Anlage von 10,44m² parkartigen Grünflächen auf der Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 der Hansestadt Stralsund "Wohngebietpark Grünhufo" ausgeglichen. Verbleibendes Maß für die Kompensationsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche.
7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - 7.1 Im Lärmpegelbereich II müssen die Außenbauteile der Außenbauteile von Wohnungen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
 - 7.2 Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile der Außenbauteile von Wohnungen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von mindestens 40 dB aufweisen.
 - 7.3 Die Schlaf- und Ruherräume (Schlaf-Kinder- und Gästezimmer) müssen im Lärmpegelbereich IV über schalldämmende Lüftungselemente verfügen.
 - 7.4 Im Lärmpegelbereich III müssen nach Süden orientierte Schlaf- und Ruherräume über schalldämmende Lüftungselemente verfügen.
 - 7.5 Auf der gesamten Länge der Südseite des Geltungsbereiches ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 4m über Gelände zu errichten.

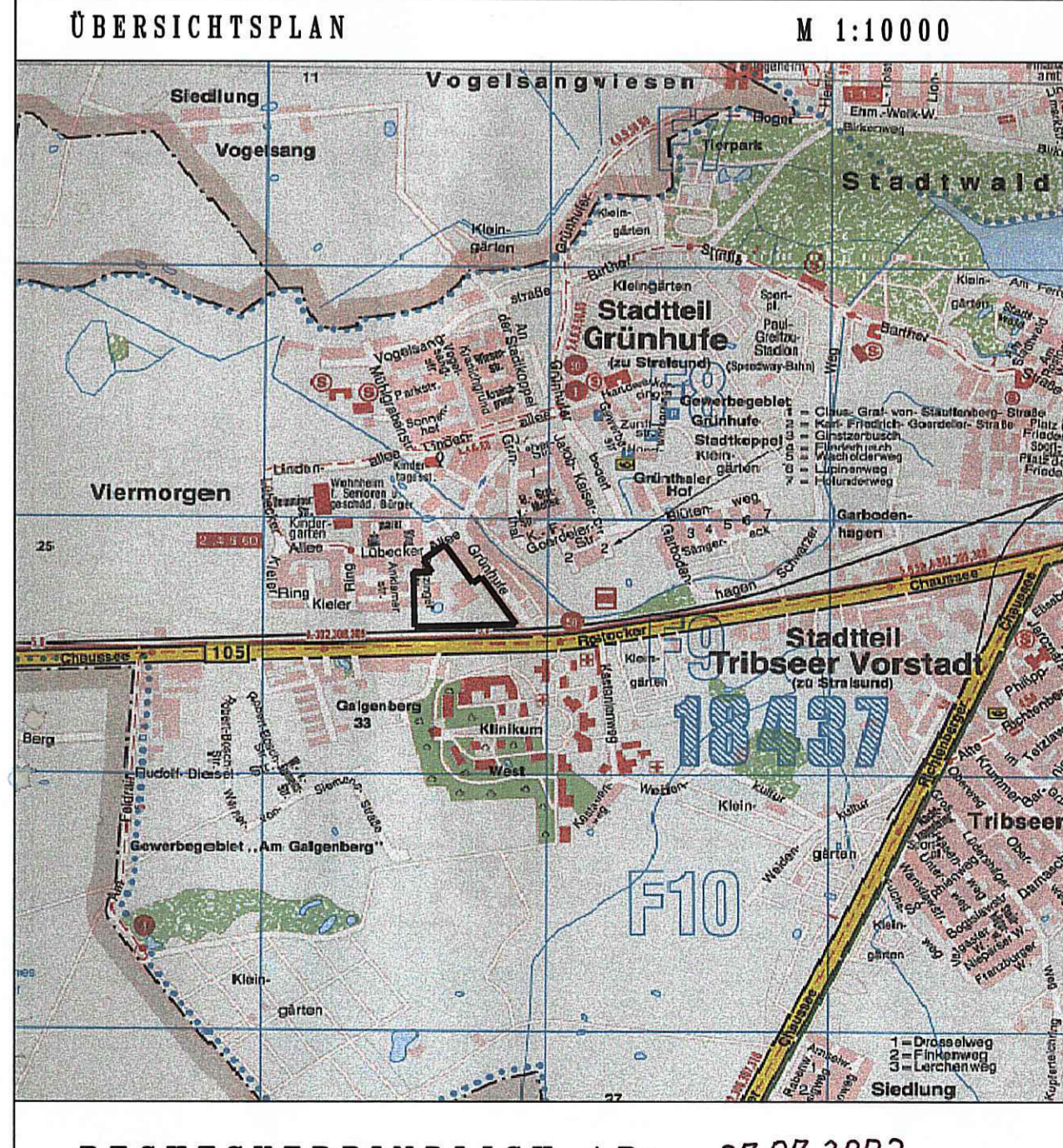
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.05.94
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Amtblatt Nr. 10 vom 09.06.94 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 20.04.95 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines 14-tägigen Auswahls der Planungsergebnisse vom 05.04.-20.04.95 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.95, 01.02.96, 27.02.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 25.01.96 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 12.02.96 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Beantragungen und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 07.02.96 im Amtblatt Nr. 2 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 27.02.96 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 07.02.96 im Amtblatt Nr. 4 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 05.06.97 bis zum 05.07.97 während folgender Zeiten (21 Tage je 8 Stunden Dienstreiz) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 07.06.97 im Amtblatt Nr. 4 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 07.02.97 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung zur groß verfahrensmäßig, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regelmäßig können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.05.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 17.06.02 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 30.05.-2002 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund öffentlich ausgelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
Hansestadt Stralsund, 05. Juli 2002
Der Oberbürgermeister
- Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie des Beschlusses, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgt am 07.07.2002 im Amtblatt Nr. 8 der Hansestadt Stralsund.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24 und § 25 BauGB sowie § 5 KV-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprachen (§ 24 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.07.02 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, 21. Aug. 2002
Der Oberbürgermeister

Hinweise

- Bodenmehrschutz § 11 DDD 95 M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urspr. geschichtlicher Bodenmehrschutz.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.
- Überböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- Zeichengrundlagen Die Entwürfe der vorhandenen Verkehrsflächen, Gebäude, Anlagen und Flurstücksgrenzen erfolgte aus einem Lage- und Höhenplan vom 1995 und dem digitalisierten Stadtplan der Hansestadt Stralsund. Die dargestellten Flurstücke entsprechen der Flurkarte vom 04.05.2001. Historisch möglicher Lageungsabweichungen können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Ausgleichs- und Gebührensätze wird verwiesen.

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABTEILUNG PLANUNG U. DENKMALPFLEGE



RECHTSVERBINDLICH AB: 27.07.2002

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 IM STADTGEBIET GRÜNHUFE WESTLICH DER DORFSTRASSE

ARCHITECTEN-UND INGENIEURUNION STRALSUND GmbH
CHEVEMANN-RING 55 18437 STRALSUND-POSTFACH 244249/808 STRALSUND-TELEFON(0383)25661 TELEFAX(0383)256655
E-MAIL: info@aiu.de