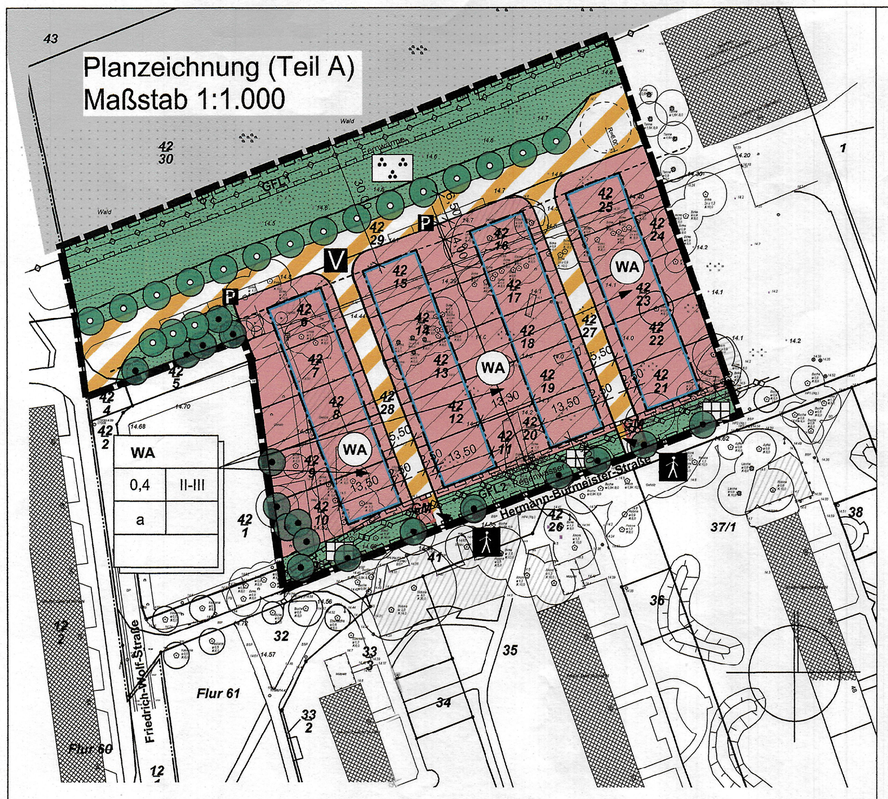

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.1.1) Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sowie alle weiteren in § 4 Abs. 2 genannten BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

I.1.2) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind nicht zulässig.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

I.2.1) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude, oberirdische Garagen sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf mit den vorgenannten Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Terrassen und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen.

I.2.2) abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäude sind als Einzelhäuser einseitig ohne Abstand an der jeweils nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, soweit die Stellung des Gebäudes nicht durch Baugrenzen anders vorgegeben ist.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung

I.3.1) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

I.3.2) Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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.

I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.4.1) GFL 1
Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

I.4.2) 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.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachneigung
Wohngebäude sind mit einem geneigten Sattel- oder Walmdach mit 17 bis 25 Grad Neigung oder mit Flachdach auszuführen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig.

II.2) Fassadengestaltung
Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist das oberste Geschoss gestalterisch von dem übrigen Baukörper abzusetzen, dabei muss straßenseitig sowie rückwärtig ein Rücksprung von mind. 0.7 m ausgebildet werden.

III) HINWEISE

III.1) Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Stralsund. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz darf die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde ein Vorhaben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

III.2) Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.3) Plangrundlage
Zeichnerische Grundlage des Plans ist eine topographische Geländeaufnahme mit Katasterbestand durch Arne Biesterfeldt / Wolgast im Höhenbezugssystem DHHN 2016 mit Stand vom Mai 2020.

Planzeichenerklärung

gemäß Anlage zur PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmass

II-III — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmass

BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (TF I.2.2)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, hier:
- Parkanlage (öffentlich)
- Garten (privat)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptver- / Entsorgungsleitung unterirdisch

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL1 — Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GM — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen, hier: Müllstandplatz als Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Waldfläche angrenzend (nachrichtlich)

30m Waldabstand (nachrichtlich)

AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

42/3 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen

vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 vom 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2017 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 03.07.2017 bis 21.07.2017 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2017 sowie vom 20.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 22.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 7 vom 26.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 13. DEZ. 2021

Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 08.12.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 09.12.2021

öbVI

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.11.2021 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 08.12.2021 mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 18.11.2021 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.11.2021 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 13. DEZ. 2021

Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 13. DEZ. 2021

Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplanes 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, sind am 19.12.2021 im Amtsblatt Nr. 16 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, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 19.12.2021 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 10. JAN. 2022

Der Oberbürgermeister

12. Die Gemeinde ist für den Bebauungsplan, der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, gemäß § 215a BauGB Abs. 2 in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB Abs. 4 mit einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.2024 an der Vorprüfung beteiligt.

13. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind am 11.11.2024 im Amtsblatt Nr. 16 bekannt gemacht worden.

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.11.2024 von der Bürgerschaft als Satzung erneut beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 14.11.2024 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 04. DEZ. 2024

Der Oberbürgermeister

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 04. DEZ. 2024

Der Oberbürgermeister

16. Die Satzung des Bebauungsplanes 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, sind am 18.11.24 im Amtsblatt Nr. 16 erneut 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, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist erneut zum Zeitpunkt des ursprünglichen Inkrafttretens mit Ablauf des 19.12.2021 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 20. JAN. 2025

Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, 13b des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 18.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht erlassen.

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße"

September 2021

Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation Vereinten Nationen für Wissenschaft und Kultur · Historische Altstadte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund