

BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 DER HANSESTADT STRALSUND WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE - TESSINSTRASSE

AUFGUND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8. DEZ. 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN VOM 26. APRIL 1994 (GS

MECKL.-VORP. GL. NR. 2130-3) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BÜRGERSCHAFT VOM 22.06.1995 UND MIT GENEHMIGUNG DES MINISTERS FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT DES LANDES MECKLENBURG - VORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 WOHNGEBIET

GROSSE PAROWER STRASSE - TESSINSTRASSE, GELEGEN ZWISCHEN DER GROSSEN PAROWER STRASSE UND DER C.-L.-SCHLEICH-STRASSE UND SÜDLICH DER TESSINSTR. IN DER KNEIPERVORSTADT, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ERLASSEN.

TEIL A Planzeichnung



TEIL B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Im als WA und WA1 gekennzeichneten Bereich sind die im § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Tankstellen
 nicht zulässig.
 - Darüberhinaus sind im als WA1 ausgewiesenen Gebiet nur Wohngebäude zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10-21a BauNVO
 - Bei der Ermittlung der Geschosshöhe gem. § 20 Abs. 3 BauNVO so zu verfahren, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. in Geschossen mit geneigten Dachflächen ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.
 - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 6 LBAuO M-V
 - Abweichende Bauweise (a2) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
 - Sie ist hier als eine halbhohe Bauweise festgesetzt, d.h. einseitige Grenzbebauung, wobei der gem. § 6 Abs. 4 LBAuO M-V geforderte Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze unterschritten werden darf (§ 6 Abs. 5 LBAuO M-V) muß jedoch mindestens 3,00 m und darf maximal 6,00 m betragen.
 - Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, Abs. 2 BauNVO
 - Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Gemeinschaftsstellplätzen (GST) ist Carports zulässig.
 - Auf Dächern von oberirdischen Garagen und Tiefgaragen sind Stellplätze nicht zulässig.
 - Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
 - Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe).
 - Im öffentlichen Verkehrsraum der Planstraße A sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10-15 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (Stammumfang der Bäume 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe).
 - Innerhalb der für die öffentlichen und privaten Stellplätze vorgesehenen Flächen ist für je 5 Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe).
 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Für Gehölzpflanzungen sind zwei verschiedene Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.
 - Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Großen Parower Straße, Ecke Tessinstraße bis zur Planstraße C und Ecke Planstraße A, der Bereich C.-L.-Schleich-Straße (Nr. 1-5), Ecke Knieperterm und die Südwestecke der Planstraße B sind durch geeignete Grundriestaltung die Aufenthaltsräume, Balkone, Loggien und Wintergärten den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzurechnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen und Wintergärten an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
 - Schalldämmmaß der Fassade R_{w,ext} mindestens 35 dB
 - Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBAuO M-V, § 9 Abs. 4 BauGB
 - Die fertige Erdgeschosshöhe darf höchstens 0,80 m über der mittleren, durch die Höhenbezugspunkte definierten Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 - Die Traufhöhe (Schritt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl) darf bei der 2-geschossigen Bebauung 7,00 m und bei der 3-geschossigen Bebauung 10,00 m über fertige Erdgeschosshöhe nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe darf bei der 2-geschossigen Bebauung 12,50 m und bei der 3-geschossigen Bebauung 15,50 m über fertige Erdgeschosshöhe nicht überschreiten.
 - Die Steildächer dürfen nur mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden.
 - Die Gebäudehöhe der Tiefgarage (TGGa) mit Flachdach darf maximal 4,00 m über der mittleren, durch die Höhenbezugspunkte definierten Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche hinausragen.
 - Warenautomaten sind im WA 1 nicht zulässig.
 - Die Ansichtsfäche der Werbeanlagen darf 0,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen sind als parkartige Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - Einfriednungen für öffentliche Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vorgarteneinfriednungen als Metall-, Plastik- oder Betonbauwerke sind zulässig.
 - Stellplätze auf Grundstücksfreiflächen sind mit Hecken einzufassen, wenn dort mehr als 2 PKW abgestellt werden können. Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten.
 - Der Fuß- und Radweg D ist mit kleinformatigen Materialien auszubauen. Beiseitig der Verkehrsfläche, aber auf den privaten Grundstücken sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10-15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Stammumfang 20-25 cm)
 - Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sind durch die Anlage von Gehölzpflanzungen und / oder Bekanung mit immergrünen Pflanzen abzusichern.
 - Für eine Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen sind zu verwenden: Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decker, Koppfaster.
 - Die Fassaden des Heizhauses, der Tiefgemeinschaftsgarage (Nord- und Südseite) und der Gemeinschaftsgarage (Nordseite) sind flächig zu begrünen.
- Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
 - Bodenschutz § 11 DSchG M-V i.V.M. § 9 Abs. 2 der VO zum Schutz und zur Erhaltung geographischer Bodendenkmäler
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist der untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmäler zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundstückseigentümer.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmäler spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen.
 - Für die Kosten der Bergung und Dokumentation hat gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher aufzukommen.
 - Hinweise
 - Dieser Bebauungsplan ist ein vorläufiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Listen sowie die Auswahllisten sind ebenfalls zu verweisen.
 - Auf die Erschließungskonzeption der Leitlinien der Energieplanung in der Hansestadt Stralsund. (Bürgerhaushaltsbeschluss vom 8. Oktober 1992, Beschluss-Nr. 319-08/92)
 - Außen wirksame Geräuschquellen wie Lüftungseinheiten der Tiefgarage, Sägeplatzbearbeitung u.ä. sind schallschutztechnisch wirksam abzusichern auf Immissionshöhenlage (lauter 55 dB(A), nachts 40 dB(A)).
- Änderungen gemäß Beirratsbeschluss vom 23.02.1995
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister

TEIL A Planzeichenerklärung

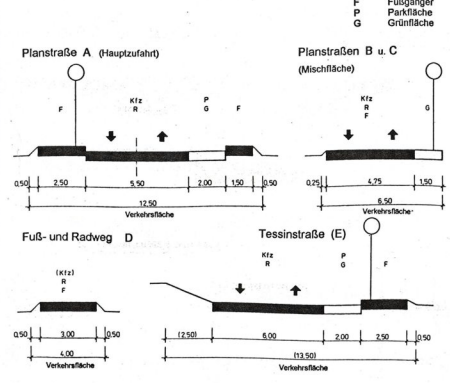
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 - WA** 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet, eingeschrankt (siehe textliche Festsetzungen Teil B, 1.1) § 4 BauNVO
 - WA1** 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet, eingeschrankt (wie vor) § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 20 BauNVO
 - a** 2.1 Geschosshöhe (GFZ) § 18 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - 0,4** 2.5 Grundflächenzahl (GRZ) § 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - II - III** 2.7 Zahl der Vollgeschosse - Mindest- und Höchstmaß § 18 Abs. 2 Nr. 3, 20 BauNVO
 - II** 2.7 Zahl der Vollgeschosse - zwingend vorgeschrieben
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - o** 3.1 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - g** 3.2 geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 - a1** 3.3 abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO mit einer Gebäudehöhe von über 70 m
 - a2** 3.3 abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen Teil B 3.1)
 - 3.5** Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - 6.1** Straßenverkehrsflächen
 - 6.2** Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
 - P** öffentliche Parkfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - 13.2.1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25, a
 - 13.2.2** Umgrenzung von Flächen der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25, b
 - 13.2.2** zu erhaltende Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25, b
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.3** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- Darstellung ohne Normcharakter**
- F/R** Fuß- und Radweg
 - freizuhaltende Sichtdreiecke gem. EAE 85 Pkt. 5.2.2.5
 - Stellfläche für Recyclingbehälter
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Flurstücksnummern
 - Hauptflurstichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - SD** Satteldach Dachneigung 39° - 45°
 - Fassaden mit Forderung nach erhöhter Schallschirmung (siehe textliche Festsetzungen Teil B, 7.1)

Allgemeines Wohngebiet	WA II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 0,8	Geschosshöhe (GFZ)
Satteldach Dng. 39° - 45°	SD	Bauweise

Regelprofile M 1:150

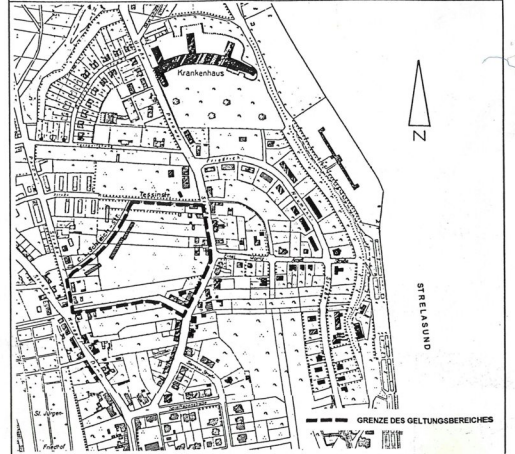


Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.07.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Planzeichnung am 9.07.1994 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, Abs. 3 BauNVO mit Schreiben vom 25.09.1991 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Auswahnges vom 31.03. - 18.04.1994 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 15.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 20.01.1995 bis 20.02.1995 während folgender Zeiten (22 Tage, je 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.01.1995 im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 2, 6. Jahrgang, und am 11.01.1995 in der Ostsee-Zeitung öffentlich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08.05.95 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 (siehe Plan 6 vorliegend) Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.6.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 10.08.1995 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 22.06.95 von der Bürgerschaft erstmalig als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 22.06.1995 gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird mit Verfügen des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 30.06.1995 Nr. III 269/a-92/13 05.09.1995 (10.000) genehmigt.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit veröffentlicht.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung 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 im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 1 vom 15.06.1995 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.06.1995 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 23.2.1995 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.5.1996 Nr. VII 276/a-92/13 05.000 (10.000) bestätigt.
Hansestadt Stralsund, den 24.04.1996
L.S. Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5 000



RECHTSVERBINDLICH AB 20.6.1996 BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1 WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE - TESSINSTRASSE

MASST: 1: 500 DATUM: 10. 04. 1995