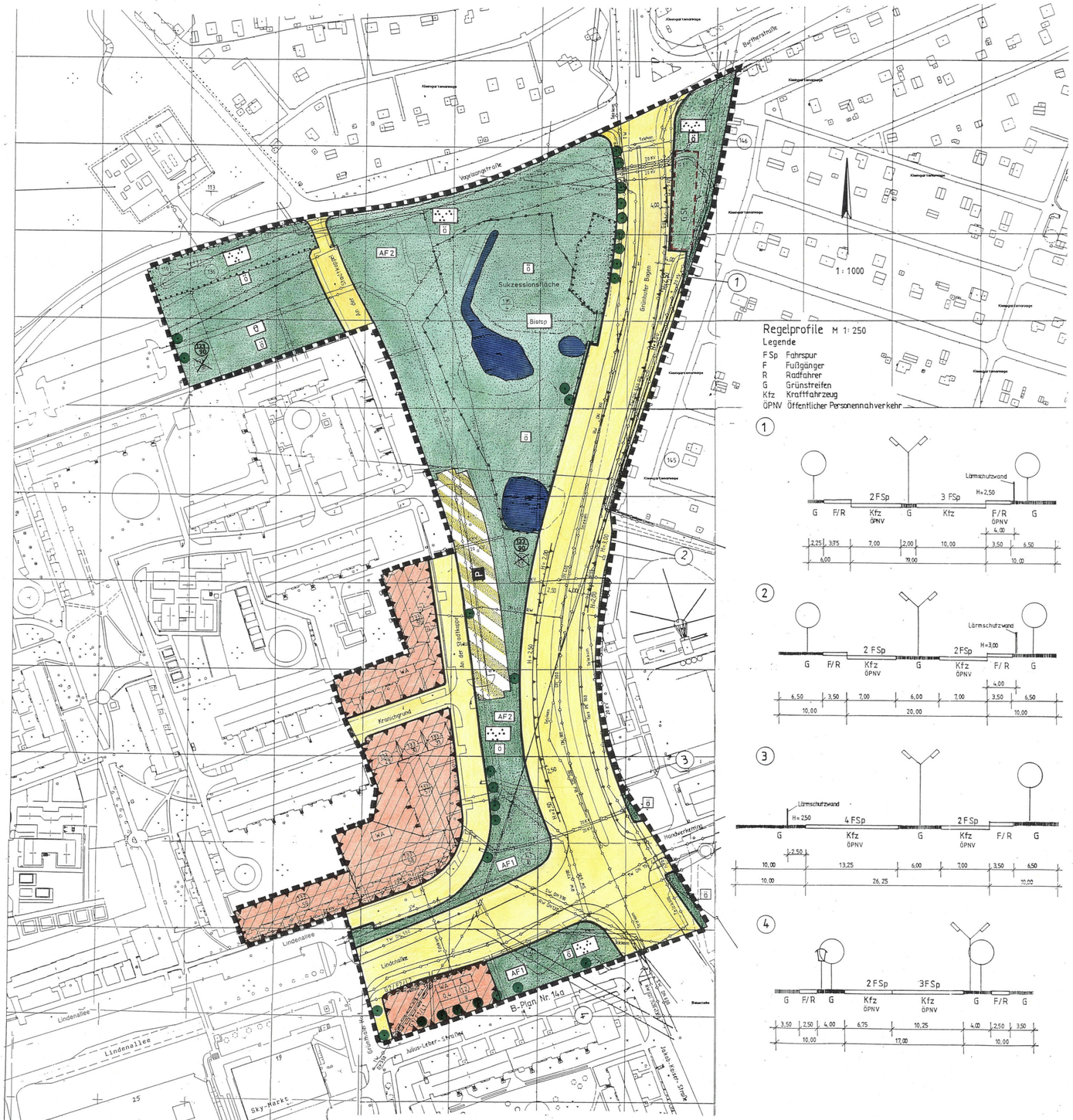
BEBAUUNGSPLAN NR.27 DER HANSESTADT STRALSUND
GRÜNANLAGE VOGELSANG AM GRÜNHUFER BOGEN

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 08. DEZ. 1986 (BGBl.I S. 2253), 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 12.12.1996 UND MIT GENEHMIGUNG DES MINISTERIUMS FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 GRÜNANLAGE VOGELSANG AM GRÜNHUFER BOGEN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ERLASSEN.

Teil A - Planzeichnung



Zeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO

WA — 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

0,4 — 2.1 **Grundflächenzahl als Höchstmaß** § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1,2 — 2.2 **Geschoßflächenzahl als Höchstmaß** § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

II — 2.3 **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO

g — 3.1 **geschlossene Bauweise**

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	0,4	1,2	Geschoßflächenzahl
		g	Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Darstellungen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie sind ohne Normcharakter (s. Zeichenerklärung Pkt. 8.)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P — **Öffentliche Parkfläche**

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt.

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

0 — **Öffentliche Grünfläche** Begünstigte ist die Hansestadt Stralsund

Parkanlage Begünstigte ist die Hansestadt Stralsund

Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-15 Jahre

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 Bau GB

Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Biotop — **Erhalt von geschützten Biotopen** s.textl. Festsetzungen Pkt. 2.3.1

AF1 — Ausgleichsfläche für geplante Wohnbebauung

AF2 — Ausgleichsfläche für Straßenbau

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB begünstigt ist der KG-Verein Stadtkoppel

G St — **Gemeinschaftsstellplätze** begünstigt ist der KG-Verein Stadtkoppel

Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechter zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G1/F1/L1 — Begünstigte ist die REWA Stralsund und deren Nachfolger

G2/F2/L2 — Begünstigte ist die Telecom AG und deren Nachfolger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB s. textl. Festsetzung Pkt. 3.1, 3.2

H= H= — **Schutzwand** (mit Höhenangabe in Metern.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze zwischen den Ausgleichsflächen AF1 u. AF2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Darstellung ohne Normcharakter

Farbahn und Parkplatzbegrenzung, Fuß-/Radweg

Kleingewässer

Leitung, unterirdischer Bestand (mit Angabe der Versorgung nachrichtlich Übernommen)

RW Regenwasser
SW Schmutzwasser
TW Trinkwasser
20 KV Starkstromkabel
1 KV Elektrokabel
HD-Gas Gashochdruckleitung
Gas Gasleitung
Telekom Telefonkabel

vorhandene Flurstückgrenze

120/1 — **vorhandene Flurstücknummer**

Höhenlinie und Höhenangabe in m.ü.NN

Graben, Böschung

vorhandene Gebäude

Teil B - Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 und Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (jeweils geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern - LBauO M-V - vom 26.04.1994).

1. Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 25 a BauGB

1.1 Öffentliche Parkanlage ist durch Wiesenflächen, Einzelgehölze, Gehölzgruppen und flächenhafte Anpflanzungen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

1.1.1 Mit Ausnahme der Sukzessionsfläche sind mind. 30 % der Gesamtfläche vollflächig zu bepflanzen.

1.1.2 Auf den Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern anzusäen.

1.1.3 Die Wege sind mit wassergebundenen Decken in max. 2,5 m Breite anzulegen.

1.1.4 Der Spielplatz ist als Abenteuerspielplatz aus naturnahen Materialien anzulegen. Findlinge, Baumstämme, Poller, Erdhügel. Bepflanzung mit robusten Gehölzen, Weide, Hasel, Hardriegel.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8 u. 8a-c BNatSchG

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1.1 Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum
Alle 8 bis 15 m ist beidseitig der äußeren Fahrbahn ein standortgerechter Baum 1. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2.2 Flächen zur Erhaltung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

2.2.1 Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Weidengebüsche, Junggehölze und Bäume zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

2.2.2 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

2.3 Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

2.3.1 Die Biotop-Fläche, ist zu regenerieren, die Wasserflächen sind zu verlegen und zu erweitern und die angrenzenden Flächen sind einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

3.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind links bzw. rechts entlang der Fahrbahnen des Grünhufer Bogens abschnittsweise Lärmschutzwände entsprechend Eintrag in der Planzeichnung - über Straßenoberkante festgesetzt.

3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
An den zur Straßenseite gerichteten Gebäudeseiten der Wohngebäude sind, wie im Satz 2 benannt, Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern vorzunehmen.
Die Fenster der Aufenthaltsräume sind:
- An der Stadtkoppel
- Kranichgrund
- Lindenallee - jeweils an der Ostseite in der 2. bis 6. Etage
- Lindenallee - an der Südfassade in der 1. bis 6. Etage
- Lindenallee - an der Nord- und Ostfassade 1. bis 2. Etage

in der Lärmschutzklasse 2 auszuführen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz
§ 11 DSchG M-V i.V.m. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler

1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Schutz von Biotopen
§ 20 c BNatSchG, § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz M-V

2.1 Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen, sind unzulässig.

3 Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft § 8 und § 8a BNatSchG.

3.1 Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit den jeweiligen festgesetzten Maßnahmen Ausgleichsflächen für die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe.

HINWEISE

1. Dieser Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

2. Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind ohne Normcharakter.

3. Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Gehölzliste sowie die Ausgleichsbilanz wird verwiesen.

4. Oberl-xden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

5. Die Eintragungen der vorhandenen Verkehrsflächen, Leitungen und Kabel, der Flurstückgrenzen, Biotope erfolge aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen und Angaben der Träger öffentlicher Belange (Versorgungsträger). Hinsichtlich möglicher Lagenungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 23.09.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Amtsblatt Nr. 7 vom 10.10.1993 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 30. Jan. 1997 Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Paragraph 2Ab.a Abs.1, Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.95 beteiligt.
Hansestadt Stralsund, den 30. Jan. 1997 Der Oberbürgermeister

3. Nach § 2 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen G wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen. Im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bürgerg Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
Hansestadt Stralsund, den 30. Jan. 1997 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.9.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefer-dert worden.
30. Jan. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 28.9.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
30. Jan. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.11. bis zum 4.12.95 während folgender Zeiten (21 Tage je 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3, Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 25.10.95 im Amtsblatt Nr. 15 der Hansestadt-Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.
30. Jan. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die Katasterunterlage Plankarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
1:2000
Stralsund, den 14.01.97 Amt f. Kataster- u. Vermessungswesen

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 2.1.1997 mitgeteilt worden.
30. Jan. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 12.12.1996 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.
30. Jan. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom [illegible] mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Sie gilt gemäß § 246 a Absatz 1 Nr. 4 Satz 2 i.V.m. § 6 Absatz 4 BauGB als erteilt.
03. Sep. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

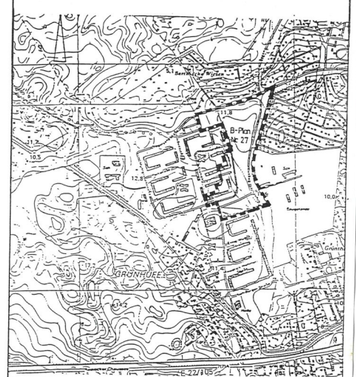
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Bürgermeisterbeschluß der Bürgerschaft vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mir Erlaß des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
03. Sep. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Behörde, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.7.1997 im Amtsblatt Nr. 8 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§214 u.§215 BauGB sowie (§KV, M-V) und weiter auf Fälligkeit u. Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.7.1997 in Kraft getreten.
03. Sep. 1997
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN UND BAU
ABT. STADTPLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



Rechtsverbindlich ab: 17.07.1997 Stand: Oktober 1996

Bebauungsplan Nr. 27
Grünanlage Vogelsang
am Grünhufer Bogen