BEBAUUNGSPLAN NR. 33 DER HANSESTADT STRALSUND
"WESTLICH DER FACHHOCHSCHULE BZW. DES BERUFSFÖRDERUNGSWERKES STRALSUND"

TEIL A PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gbl.Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ...11.12.1997.... und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Westlich der Fachhochschule bzw. des Berufsförderungswerkes Stralsund" im Stadtgebiet Knieper, in Knieper Nord, östlich der Parower Chaussee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - BGBl. III 213-1, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - BGBl. III 213-1-2, die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - BGBl. III 213-1-6 und die Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung (SO 1)

(1) Das sonstige Sondergebiet Öffentliche Verwaltung dient ausschließlich der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

(2) Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, einschließlich der dazu gehörigen Nebenanlagen und –einrichtungen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Sport (SO 2)

(1) Das Sondergebiet Sport dient der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen.

(2) Zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern unter Absatz (3) und (4) nichts anderes bestimmt ist.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,

im gemäß Planzeichnung abgegrenzten Nordteil des **SO 2**:

5. Tennisplätze,
6. Bolzplätze,
7. Ballspielfelder.

(4) Unzulässig sind:
1. Anlagen für Motorsport,
2. Schießplätze und Schießstände für Handfeuerwaffen,
3. Modellflugplätze,
4. Schwimmbäder bzw. Freibäder,
5. Eissportanlagen,
6. Fußballplätze,
7. Beschallungsanlagen für Sportfreianlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als **OK** (Oberkante) wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO das senkrecht auf der Wand der Fassade gemessene Maß in Metern über HN bis zur Oberkante der baulichen Anlagen definiert. Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung wird die **OK** als Höchstwert festgesetzt.

2.2 Als **FHMAX** (Firsthöhe) wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO das Maß in Metern über HN bis zur Oberkante der Dachkonstruktion – ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen u.ä. – definiert. Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung wird die **FHMAX** als Höchstwert festgesetzt.

2.3 Die zulässigen Grundflächen des **SO 1** und **SO 2** dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.4 Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in Garagengeschossen ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.5 **Abweichende Bauweise (a)**: An der nördlichen Grundstücksgrenze des **SO 1** ist eine Abstandfläche von mindestens 5 m, an der östlichen Grundstücksgrenze von mindestens 10 m, sowie an der westlichen Grundstücksgrenze von mindestens 3 m zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12, § 14 und § 21a BauNVO)

3.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** sind im Vorgartenbereich (= die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A und der künftigen straßenseitigen Gebäudekante) nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Für das **SO 1** ist ein Einfahrtbereich von der Planstraße A an der dafür festgesetzten Stelle und eine weitere Ein- und Ausfahrt von max. 6,0 m Breite zulässig.

4.2 Entlang der Parower Chaussee ist eine Ausfahrt für das **SO 1** von max. 4,00 m Breite zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB in Verbindung mit §§ 8 und 8a - c BNatSchG)

5.1 Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sowie sämtliche befestigte Flächen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich als Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundene Decke zulässig.

5.2 Öffentliche Geh- und Radwege sind mit Pflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

5.3 Die mit **AF 1** gekennzeichnete Fläche ist als Ausgleichsfläche vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil muß mindestens 20 % betragen.

Innerhalb dieser Fläche ist ein 2,0 m breiter Weg zulässig, um den Betriebsschacht der Dt. Telekom AG auf dem Flurstück Nr. 37 zu unterhalten.

Bäume: Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, bzw. 100 - 150 cm, 2 mal verpflanzt mit Ballen.

5.4 Innerhalb des **SO 1** ist ein Regenwassersammelteich von mindestens 300 m² Fläche in Erdbauweise anzulegen und durch Bepflanzungsmaßnahmen so zu gestalten, daß dieser Biotopcharakter entwickeln kann.

6. Öffentliche Grünflächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für das **Straßenbegleitgrün entlang der Parower Chaussee** ist eine Ausfahrt für das **SO 1** von max. 4,00 m Breite und die Herstellung eines offenen Grabens zur Straßenentwässerung zulässig.

6.2 **Pflanzgebot 1 - Grundstückseingrünung:** Innerhalb der in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen (**PFG 1**) sind je angefangene 100 m² mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum und zwei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Bäume: Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, bzw. 100 - 150 cm, 2 mal verpflanzt mit Ballen.

6.3 **Pflanzgebot 2 - Allee:** Innerhalb der in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Fläche (**PFG 2**) sind in Bereichen, in denen die Allee lückenhaft oder unvollständig ist, östlich des Straßengrabens entsprechende Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, so daß auf der gesamten Länge eine durchgängige Baumreihe entsteht. Bestehende Gehölzgruppen sind mit Sträuchern so zu ergänzen, daß unterbrochene, unregelmäßige Gehölzgruppen auf 1/4 der Gesamtlänge entstehen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, bzw. 100 - 150 cm, 2 mal verpflanzt mit Ballen.

6.4 **Pflanzgebot 3 - Ausgleichsfläche:** Die in der Planzeichnung dafür ausgewiesene Fläche (**PFG 3**) dient als Ausgleich für den, auf dem **SO 2**, verursachten Eingriff und ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil muß mindestens 20 % betragen.

Bäume: Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, bzw. 100 - 150 cm, 2 mal verpflanzt mit Ballen.

6.5 **Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum:** Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind alle 8 bis 15 m beidseitig der Fahrbahn einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Bäume: Stammumfang 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

6.6 **Grundstücksbepflanzung:** Nicht überbaute Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot sind zu 20 % vollflächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, bzw. 100 - 150 cm, 2 mal verpflanzt mit Ballen.

Je angefangene 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ohne Pflanzgebot ist ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

Bäume: Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

6.7 **Stellplatzflächen**: Innerhalb der Stellplatzflächen im **SO 1** und im **SO 2** ist zur Gliederung zwischen je 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Die Baumscheibe muß mindestens 10 m² groß sein.

Bäume: Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Fläche zwischen den privaten Stellplatzflächen und der Straßenbegrenzungslinie ist mit Ausnahme der notwendigen Stellplatzzufahrten als Grünfläche anzulegen.

6.8 **Tiefgaragen**: Tiefgaragen innerhalb des **SO 1** sind mit mindestens 40 cm Boden zu überdecken und mit einer intensiven Begrünung zu versehen.

7. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (**GFR**) zugunsten der Deutschen Telekom AG umfaßt die Befugnis, die damit belastete Fläche zur Durchführung von Wartungsarbeiten an den Betriebsschächten auf den Flurstücken 41/2 und 45/2 zu begehen und zu befahren.

7.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFLR**) zugunsten der Deutschen Telekom AG umfaßt die Befugnis, die damit belastete Fläche auf den Flurstücken 44/2 und 45/2 zu begehen, zu befahren, Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

8. Baugestalterische Festsetzungen

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

8.1 Dachform und Dachneigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.

8.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Asbestzement.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 4 m² auf jeder Gebäudeseite nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal drei beschränkt. Werbeanlagen im Dachbereich und Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5,0 m, gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal drei pro Grundstück beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Fahnen. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.4 Warenautomaten

Warenautomaten jedweder Art sind nicht zulässig.

8.5 Anlagen zur Müllbeseitigung

Die Anlagen zur Müllbeseitigung auf den Grundstücken sind zum Sichtschutz durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich einzufassen. Die Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

8.6 Dachbegrünung

Mindestens 45 % der Dachflächen innerhalb des **SO 1** und mindestens 40 % der Dachflächen innerhalb des **SO 2** sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit min. 8 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen.

8.7 Fassadenbegrünung

Mindestens 1.200 m² der Fassadenflächen nach Osten, Süden und Westen innerhalb des **SO 1** sind mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen. Die Pflanzlöcher sind mit wenigstens 0,3 m² Fläche zu dimensionieren.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalschutz

(§ 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.))

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

2. Schutz der Alleen

(§ 4 GS NatSch M-V)

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes.

(2) Die Beseitigung einer Allee sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, sind verboten.

HINWEISE

1. Dieser Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
2. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Leitlinien der Energiepolitik in der Hansestadt Stralsund (Bürgerschaftsbeschluß vom 08. Okt. 1992, Beschl.-Nr. 319-08/92).
3. Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil und Pflanzlisten ist Bestandteil der Begründung. Auf die Ausgleichsbilanz wird verwiesen.
4. Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist die Untere Abfallbehörde sofort zu verständigen.
5. Bei der Errichtung, der Beschaffenheit und dem Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden, sind die Bestimmungen und Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV einzuhalten.
6. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

   Verdichtungen des Bodens in nicht überbauten Bereichen sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
7. Die Eintragung der vorhandenen Verkehrsflächen, Fernmeldeanlagen und -leitungen sowie Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katastergrundlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 5 vom 28.04.1994 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.1995 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch einen öffentlichen Aushang des Vorentwurfes sowie der Begründung zum Vorentwurf in der Zeit vom 16.11.1995 bis zum 01.12.1995 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.1995 und 10.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 12.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 30.01.1997 bis zum 03.03.1997 während folgender Zeiten (23 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.01.1997 im Amtsblatt Nr. 1 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 29.01.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:2.500 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 29.01.98 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..11.12.1997..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..12.01.1998..... mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), ist am ..11.12.1997..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ~~..12.01.1998..~~ 11.12.1997 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 23. Feb. 1998 Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..20.05.1998... Az.: VIII 231c-512.113-05.000(33) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Stralsund, den 27. Aug. 1998 Der Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden mit Schreiben der Hansestadt Stralsund ~~durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft~~ vom ..23.06.1998... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..08.07.1998.... Az.: VIII 231c-512. 113-05.0008(33) bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den 27. Aug. 1998 Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den 27. Aug. 1998 Der Oberbürgermeister

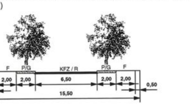
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..19.08.1998..... im Amtsblatt Nr. ..9.. bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..20.08.1998... in Kraft getreten.

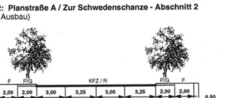
Hansestadt Stralsund, den 27. Aug. 1998

Der Oberbürgermeister L.S.

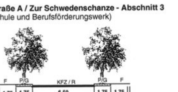
Regelprofil 1: Planstraße A / Zur Schwedenschanze - Abschnitt 1 M 1:200
(Zweispuriger Ausbau)



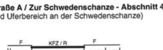
Regelprofil 2: Planstraße A / Zur Schwedenschanze - Abschnitt 2
(Vierspuriger Ausbau)



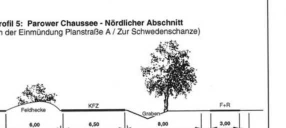
Regelprofil 3: Planstraße A / Zur Schwedenschanze - Abschnitt 3
(zwischen Fachhochschule und Berufsförderungswerk)



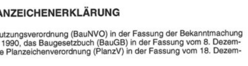
Regelprofil 4: Planstraße A / Zur Schwedenschanze - Abschnitt 4
(Anschluß an Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze)



Regelprofil 5: Parower Chaussee - Nördlicher Abschnitt
(nördlich der Einmündung Planstraße A / Zur Schwedenschanze)



Regelprofil 6: Parower Chaussee - Südlicher Abschnitt
(südlich der Einmündung Planstraße A / Zur Schwedenschanze)



TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung § 9, Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO		
SO 1	1.4.2 Sondergebiet Öffentliche Verwaltung	§ 11 BauNVO
SO 2	1.4.2 Sondergebiet Sport	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9, Abs 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO		
GFZ 1,4	2.1 Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO
GRZ 0,6	2.5 Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
IV	2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
OKMAX 32,00 m	2.8 Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) in m über HN als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
FHMAX 28,50 m	2.8 Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe) in m über HN als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO		
a	3.3 Abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
	3.5 Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB		
	6.1 Straßenverkehrsfläche	
	6.2 Straßenbegrenzungslinie	
	6.3 Mischverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
F+R	Fuß- und Radweg sowie Feuerwehrzufahrt	
	6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
	Ein- und Ausfahrten	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
9. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB		
Ö	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
V	Straßenbegleitgrün	
AF 1	Ausgleichsfläche für Sammelausgleich	
13. 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		
PFG	13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
	15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
	Zweckbestimmung:	
GFR	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG	
GFLR	Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG	
	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16 Abs.5 BauNVO
Art der baul. Nutzung / Zahl der Vollgeschosse / GRZ / GFZ / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen	Nutzungsschablone	

Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterung
	Flurstücksgrenze (Bestand)
276	Flurstücksnummern
13	Höhenlinie
BW	Nachrichtenkabel der Bundeswehr
KR	Kanal Regenwasser
581	Lagefestpunkt; Abweichung in Ost-West-Richtung ± 10 m
	freizuhaltende Sichtdreiecke gem. EAHV 93 Punkt 4.2.12
	Stellfläche für Recyclingbehälter
	Betriebsschacht der Deutschen Telekom AG
H	Bushaltestelle
	Unverbindlicher Bebauungsvorschlag
	Straßenausbau ohne Normcharakter
	Stellplätze ohne Normcharakter

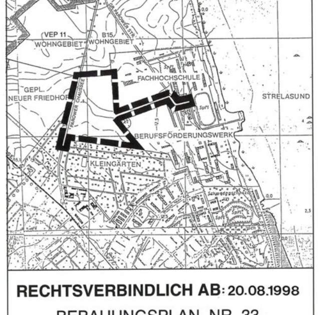
Projekt 3213 Bearbeitung: Dipl.-Ing. M. Kurt

stadtplanung
projektentwicklung
architektur
bubeck

stadtplaner srl • architekten bda • landschaftsarchitekten • gartenbauingenieure
kauzenhecke 4 • 70597 stuttgart • tel (0711) 7 67 12 50 • fax (0711) 7 67 12 99

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 20.08.1998

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

WESTLICH DER FACHHOCHSCHULE BZW.
DES BERUFSFÖRDERUNGSWERKES STRALSUND

M. 1:1.000 STAND: 01.09.1997