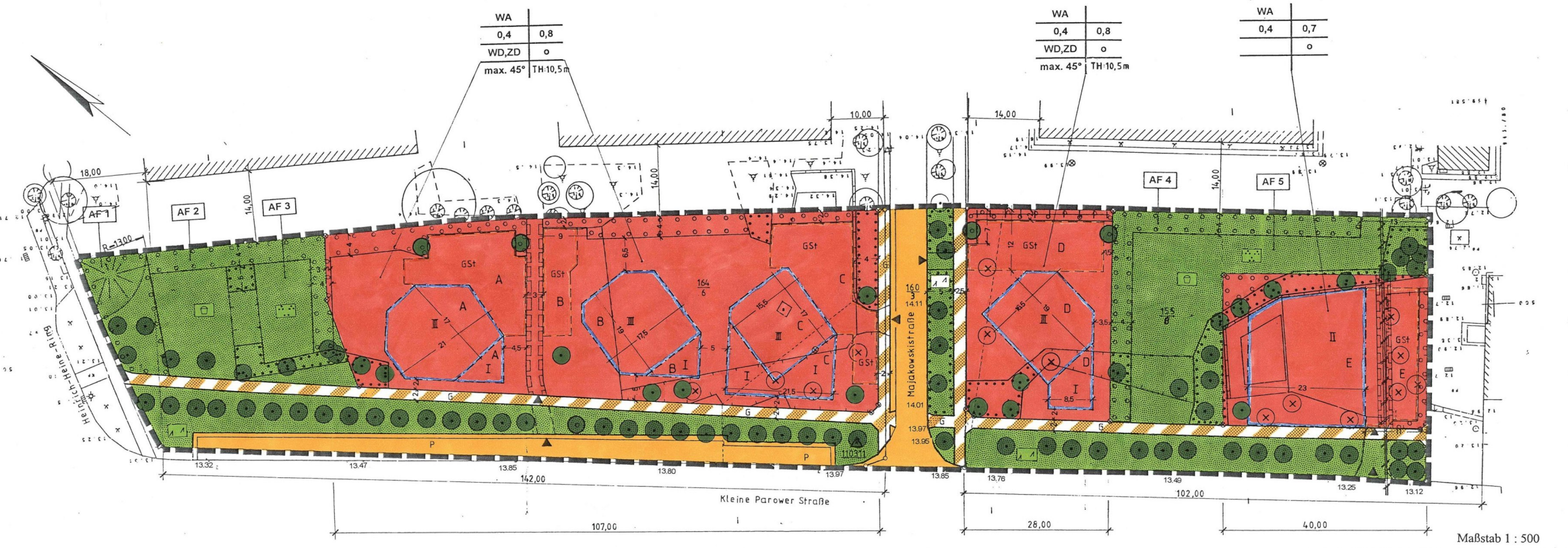


Bebauungsplan Nr. 20 „Kleines Wohngebietszentrum Knieper Nord“



Teil A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1)	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO	z.B. 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,4 Grundflächenzahl (siehe Planteil B, Pkt. 2) z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. TH 10,5 m Traufhöhe in m (siehe Planteil B, Pkt. 3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO	o Offene Bauweise — Baugrenze	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	— Straßenverkehrsflächen — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung G Zweckbestimmung: Gehweg ▲ Ein- und Ausfahrtsbereich zum Anschluss an die Straßenverkehrsflächen P Ruhender Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	■ Öffentliche Grünflächen □ Zweckbestimmung: Spielplatz □ Parkanlage □ Verkehrsgrün	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	● Erhaltung von Einzelbäumen □ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ● Pflanzbot für Bäume □ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen AF Sammelausgleichsflächen (siehe Teil B, Pkt. 6.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6
7. Sonstige Planzeichen	— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (siehe Teil B, Örtl. Bauvorschriften Pkt. 5) GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze z.B. A Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu den dazugehörigen überbaren Grundstücksflächen — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 § 9 Abs. 7

7. Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>WA</th> <th>0,8</th> <th>Geschosflächenzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>0,8</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>WD, ZD</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>max. 45°</td> <td>TH=10,5 m</td> <td>max. Traufhöhe</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzungsart	WA	0,8	Geschosflächenzahl	Grundflächenzahl	0,4	0,8	Bauweise	Dachform	WD, ZD			Dachneigung	max. 45°	TH=10,5 m	max. Traufhöhe	
Nutzungsart	WA	0,8	Geschosflächenzahl															
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Bauweise															
Dachform	WD, ZD																	
Dachneigung	max. 45°	TH=10,5 m	max. Traufhöhe															
8. Planzeichen zur Festsetzung von Gestaltung § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	WD, ZD Walmdach, Zeltdach 45° max. Dachneigung — Flächen für Aufschüttungen — Pergola — Darstellung ohne Normcharakter — Fernwärmeleitung — Niederspannungseitung 160 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze o künftige Grundstücksgrenze ⊗ vorhandene Laubbäume — Gehölzbestand — Mauer △ geodätischer Lagefestpunkt 13,32 Höhenangabe in m über HN																	

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO
- Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind
 - Behälterbetriebe,
 - Garagenbetriebe,
 - Tankstellen nicht zulässig.
- Im Erdgeschoß sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
Räume für freie Berufe sind nur für solche aus dem medizinischen und medizinisch-therapeutischen Bereich zulässig.
Wohnen ist im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der Wohnfläche darf im Erdgeschoß 50 % der Geschosfläche nicht überschreiten.
In den Obergeschossen sind ausschließlich Wohnungen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zentraler öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig.
Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung und Geräteschuppen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 40 % überschritten werden.
- Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- Der Bezugspunkt der Traufhöhen ist jeweils die angrenzende Straßenoberkante, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäußerkante.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Breite neu anzulegender Zufahrten darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das Geh- und Fahrrecht der auf Flurstück Nr. 164/6 belasteten Fläche geht zu Gunsten der Allgemeinheit für den Fuß- und Radverkehr.
- Das Leitungsrecht auf Flurstück 155/6 geht zu Gunsten der Strela Gas Stralsund Gas- und Wärme GmbH und unfallt die Befugnis, die vorhandenen unterirdischen Leitungen zu unterhalten.
- Öffentliche Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 80 % standortheimische Gehölze zu verwenden.
Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage sind mit standortheimischen, ungelügten Laubbäumen zu begrünen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage außerhalb der Flächen zur Anpflanzung und der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (AF 3 und AF 5) sind je angefangene 100 qm Pflanzfläche mind. drei Sträucher und mind. ein mittel- oder großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
In der an den Heinrich-Heine-Ring angrenzenden Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (AF 1) sind je angefangene 5 qm mind. 3 Sträucher zu setzen.
In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Abgrenzung der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen untereinander und von den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden bestehenden Baugrundstücken (u.a. AF 2 und AF 4) sind je 1,0 qm Pflanzfläche mind. ein Strauch und je angefangene 50 qm Pflanzfläche mind. ein klein- oder mittelkroniger Laubbäum zu pflanzen, sobald eine Hecke in unterschiedlicher Höhe entsteht.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und abgängige zu ersetzen.
- Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist sämtlicher vorhandener Vegetationsbestand zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und abgängige und abgängige durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Die Ausgleichsflächen AF 1, AF 2, AF 3, AF 4 und AF 5 dienen als Sammelausgleichsflächen dem nicht auf den privaten Grundstücksflächen möglichen Eingriffsausgleich für die Baugrube.

Örtliche Bauvorschriften

- § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 LBauO M-V
- Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe
 - Die zulässige Dachneigung beim Walmdach und Zeltdach beträgt max. 45°. Die zulässige Dachfarbe ist rot bis rotbraun.
Ausnahmsweise sind Verglasungen und Solarenergieanlagen zulässig.
 - Fassadenmaterial und -begrünung
 - Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Zementfaserplatten, Metallische und Fliesen als Fassadenmaterial ausnahmsweise zulässig.
 - Die Fassaden in Richtung Norden und Osten sind bezogen auf ihre Breite zu mind. 20 % mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Grundstücksbegrenzungen
 - Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Zäune und Mauern zur Grundstücksbegrenzung nicht zulässig.
 - Spielplatz
 - Die max. Höhe der festgesetzten Fläche für die Aufschüttung auf dem Spielplatz Heinrich-Heine-Ring Ecke Kleine Parower Straße beträgt 1,5 m. Bezugspunkt ist die angrenzende Gehwegoberkante.
 - Begrünung von Stellplätzen sowie Sammelpunkten für Abfälle und Wertstoffe
 - Die festgesetzte Pergola der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist in einer Höhe von 1,8 m bis 2,0 m zu errichten und zu begrünen.
 - Sammelpunkte für Abfälle und Wertstoffe sind mit mind. höhengleich hohen Sträuchern zu umplanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
 - Wegebefestigung
 - Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdrughaltigen Materialien (Betonsteinpflaster, Betonwegplatten und/oder Rasengitterstein) zu befestigen.
 - Warenautomaten
 - Warenautomaten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zulässig.
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.

BÜRO BLAU -
Beratung und Planung für Stadt und Landschaft
Wasserstraße 18 - 18439 Stralsund
Tel 03831 248260, Fax 248263

Nachrichtliche Übernahme

- Schutz der Alleen
§ 18 BNatG; § 4 des 1. Gesetzes zum NatSchG M-V
- Die einseitige Baumreihe entlang der Kleinen Parower Straße ist geschützter Landschaftsbestandteil. Sie ist vor Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung und Veränderung zu schützen.
- Bodenschutz
§ 11 DSchG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der VO zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmale
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundstückseigentümer.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Hinweise

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 28.04.1994 und die Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Dieser Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Planzitate sowie die Ausgleichsflächen sind verwiesen.
- Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Leitlinien der Energiepolitik in der Hansestadt Stralsund (Bürgerschaftsbeschluss, Nr. 319-06/92).
- Die eingetragenen Niederspannungskabel sind Anlagen der Stralsunder Elektrizitätsversorgung und müssen bei der Erneuerung der Flächen verlegt werden.
- Die Eintragung der vorhandenen Verkehrskennzeichnungen, Fernwärmeleitungen, der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageunauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang im Amtsblatt Nr. 9 der Hansestadt Stralsund vom 28.11.1993 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.1994 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die Bürgerbeteiligung am 03.02.1995 und einen öffentlichen Auswahlgang des Vorwurfses sowie Begründung zum Vorwurf in der Zeit vom 07.02.1995 bis zum 21.02.1995 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.1995 und am 12.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 25.01.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- 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 15.02.1996 bis zum 15.03.1996 während folgender Zeiten (22 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bestehen der Auslegung während der Auslegung ist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.02.1996 im Amtsblatt Nr. 2 der Hansestadt Stralsund ortsüblich worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 16.10.96 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsveränderten Flurstücke nur im Maßstab 1:1.000 vorliegen. Berechnungsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, den 16.10.96
Leiter des Katasteramtes
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.03.1996 geprüft. Die Begründung mit Schreiben vom 30.03.1996 mitgeteilt werden.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 12.03.1996 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 12.03.1996 gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den ... 04. Nov. 1996
Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, 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 17.1.97 Az: VL 231-5/2113 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Hansestadt Stralsund, den 18. Feb. 1997
Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den abgabenrechtlichen Beschluß der Bürgerschaft vom ... erfüllt. Die Hinweisen wurden durch das Verzeichnis des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... Az: ... bestätigt.
Hansestadt Stralsund, den ... 18. Feb. 1997
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Hansestadt Stralsund, den ... 18. Feb. 1997
Der Oberbürgermeister
- 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 5. 2. 1996 im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund 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 und 215 BauGB sowie § 9 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 6. 2. 97 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den ... 18. Feb. 1997
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund Bebauungsplan Nr. 20 „Kleines Wohngebietszentrum Knieper Nord“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionssteuergesetz- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 469) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28.04.1994 (GS M-V GL. Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 12.03.1996 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Kleines Wohngebietszentrum Knieper Nord“, welches sich südwestlich der Wohnblöcke der Majakowskistraße vom SB-Markt an der Kleinen Parower Straße bis zum Heinrich-Heine-Ring erstreckt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und Satzung über die örtliche Bauvorschriften, erlassen.

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER ABTEILUNG STADTPLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Rechtsverbindlich ab: 6.2.1997
BEBAUUNGSPLAN NR. 20
„KLEINES WOHNGEBIETZENTRUM KNIEPER NORD“
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab: 1:500 Datum: 01.07.1996