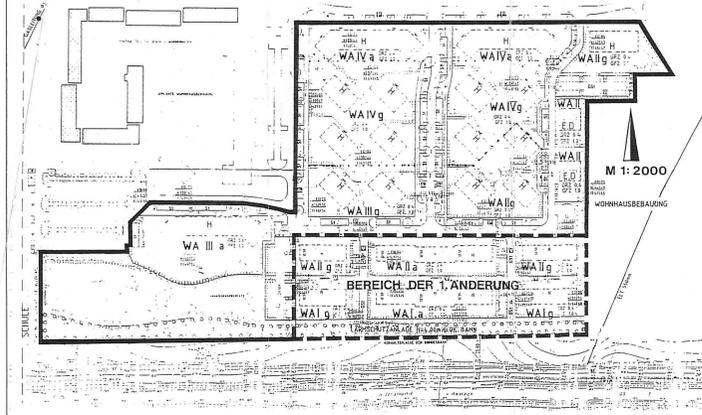


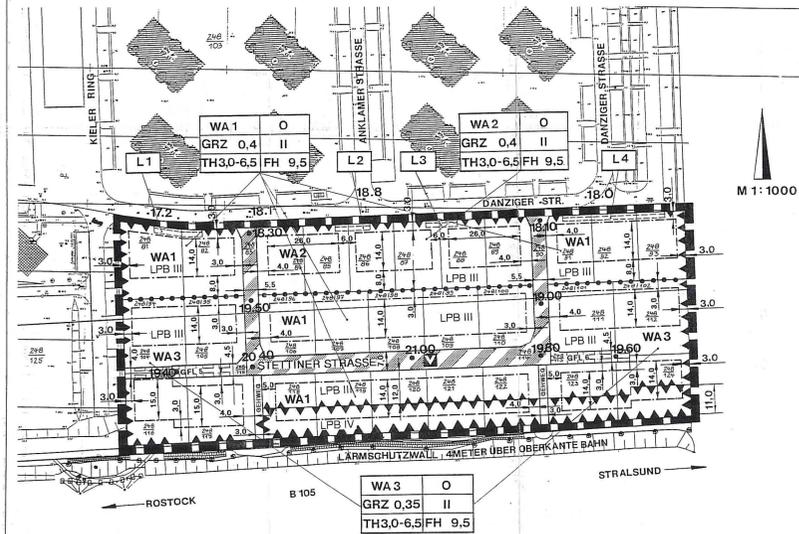
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 5

1.ÄNDERUNG „WOHNGEBIET VIERMORGEN“

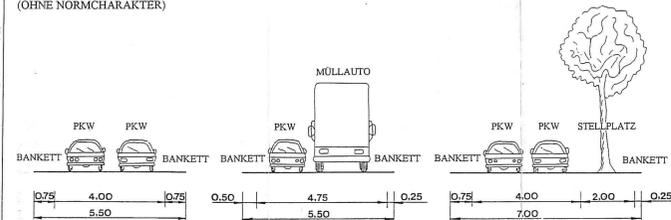
GELTUNGSBEREICH DES VE-PLANES NR.5



PLANZEICHNUNG (TEIL A)



REGELPROFILE (OHNE NORMCHARAKTER)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (Teil A)

Symbol	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
WA	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (Einschränkungen s. Teil B, Pkt. 1.1)	§9(1)Nr.1 BauGB §4 BauNVO
z.B. 0,4	Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 II	§9(1)Nr.1 BauGB §16-20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH 9,5	maximale Firsthöhe in Metern (s. Teil B, Pkt. 2.3)	
TH3,0-6,5	minimale und maximale Traulhöhe (s. Teil B, Pkt. 2.2)	
O	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise Baugrenze	§9(1)Nr.2 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
☑	Verkehrsberuhigter Bereich, Mischverkehrsfläche	
—	Gehweg	
—	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§9(1)Nr.24 und Abs.6 BauGB
▨	Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	
—	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Lärmpegelbereich III; Außenlärmpegel: 61-65 dB (A) Lärmpegelbereich IV; Außenlärmpegel: 66-70 dB (A)	
—	Sonstige Planzeichen	§9(1)Nr.21 BauGB
—	GFL 5 und GFL 6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten der Anlieger	
—	Leitungsrecht (Regen und Schmutzwasser, Hausanschluss) L1 bis L4 Länge parallel zur Straße Tiefe gemessen von der Grundstücksgrenze (s. Teil B, Pkt. 5.1 und Pkt. 5.2) L1 Länge: 16m Tiefe: max.3m L2 Länge: 13m Tiefe: max.2m L3 Länge: 10m Tiefe: max.2,5m L4 Länge: 37m Tiefe: max.2m	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (1.Änderung des VE 5)	§9(7) BauGB
—	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§1(4) u. §16(5) BauNVO
—	Darstellungen ohne Normcharakter	
—	Flurstücksnummer	
—	Flurstücksgrenze	
—	Höhe Fahrhahnoberkante in m ü. HN	

Flurkarte M 1:1000, 21.10.1999, Lage- und Höhenplan M 1: 1000, 1999

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- Allgemeines Wohngebiet**
§9(1)Nr.1 BauGB, §1 und §4 BauNVO
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sind alle Ausnahmen nach §4(3) BauNVO unzulässig.**
- Höhe der baulichen Nutzung**
§9(1)Nr.1 BauGB, §18 BauNVO
- Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.
- Als Traulhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Von der Festsetzung der Traulhöhe sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen nach §12 BauNVO ausgeschlossen.
- Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen**
§9(1)Nr.2 und Nr.4 BauGB, §19 und §22 und 23 BauNVO
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im §19(4) Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen**
§9(1)Nr.2 und 4 BauGB, §12 und §23(5) BauNVO
- Die Länge der Zufahrten von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Carport oder Garagen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 8 m begrenzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze, Carport und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen oder Carports sind ohne Grenzabstand zu errichten. Sie sind rückwärtig zu schließen und mittels mindestens 2m hoher Wände so mit dem Hauptgebäude zu verbinden, daß eine zusammenhängende Bebauung entsteht.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
§9(1)Nr.21 BauGB
- Die Leitungsrechte der belasteten Flächen L1 bis L4 gehen zugunsten der Anlieger. Die verlegten Hausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser) sind von den Eigentümern und Nutzer der Grundstücke zu unterhalten.
- Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GFL 5 und GFL 6 gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belastete Fläche erschlossen werden. Die Leitungsrechte der belasteten Flächen GFL 5 und GFL 6 gehen zugunsten der städtischen Versorgungsträger, der SEV, der REWA GmbH und die SreaGas GmbH. Sie umfassen die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§1a, §9(1)Nr.20 und Nr.25a BauGB i.v.m. §13 LNatG M-V
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro Grundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im WA 3 gilt gleiches, für mindestens 2 Laubbäume pro Grundstück.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB
- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm von der Bundesstraße B 105 und der Bahn sind an den nach Süden, Osten und Westen gerichteten Gebäudeseiten schalldämmende, bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzunehmen.
- 1.1. Im Lärmpegelbereich III ist das Schalldämm-Maß von 35 dB (A) für Wohn- und Schlafräume einzuhalten.
- 1.2. Im Lärmpegelbereich IV ist das Schalldämm-Maß von 40 dB (A) für Wohn- und Schlafräume einzuhalten. Nach Süden orientierte Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu kombinieren.
- Durch geeignete Grundrißgestaltung ist die Lärmbelastung zu reduzieren. Schlafräume sollten der lärmabgewandten Seite zugeordnet sein.

HINWEIS

- Bodendenkmalschutz**
§11 DSchG M-V
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalschutz zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.5

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 16.03.99 Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 17 am 16.03.99 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den ... 1. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs.4 BauGB mit Schreiben vom 28.10.99 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 1. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfüllt nach §3 Abs.1 Satz 2 BauGB, da sich die Änderung nur unwesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt.
Hansestadt Stralsund, den ... 4. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 12.10.99 gehört worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 1. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 16.03.99 den Entwurf der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 5 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den ... 1. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des VE-Planes Nr.5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ergänzung der Begründung haben in der Zeit vom 19.10. bis zum 26.10.99 während folgender Zeiten nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. 22 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit.
Hansestadt Stralsund, den ... 4. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig bescheinigt.
Hansestadt Stralsund, den ... 4. Nov. 2000 Kataster- und Vermessungsamt
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.10.99 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 17.10.99 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 1. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die 1. Änderung des VE-Planes Nr.5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 12.10.99 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Hansestadt Stralsund, den ... 4. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die 1. Änderung des VE-Planes Nr.5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
Hansestadt Stralsund, den ... 1. Nov. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 15.11.99 im Amtsblatt Nr. 13. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB sowie §5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Hansestadt Stralsund, den ... 4. Dez. 2000 Der Oberbürgermeister
- Die Satzung ist am 15.11.99 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den ... 4. Dez. 2000 Der Oberbürgermeister

Flurstücke

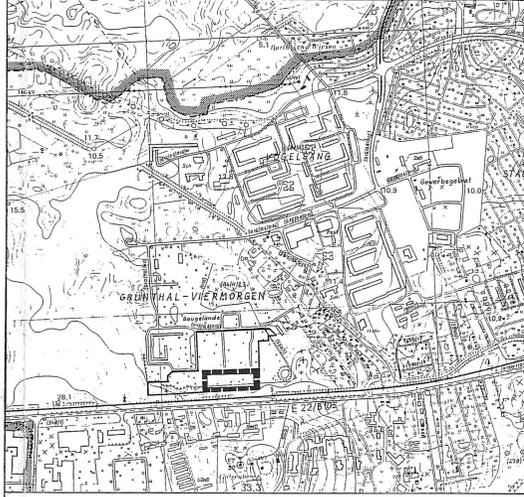
Flurstücke 248/81 bis 248/102 und 248/104 bis 248/124
Flur 1 Gemarkung Grünhufe

Satzung der Hansestadt Stralsund über die 1.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.5 „Wohngebiet Viermorgen“

Aufgrund des §10 i.V.m. §12 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 16.03.99 folgende Satzung über die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.5 „Wohngebiet Viermorgen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10 000



RECHTSVERBINDL. AB : 15.11.2000 STAND: 15.06.2000

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 5, 1. ÄNDERUNG „WOHNGEBIET VIERMORGEN“