

Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ der Hansestadt Stralsund

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.11.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 am 21.12.2012 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom _____ bis _____ durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten

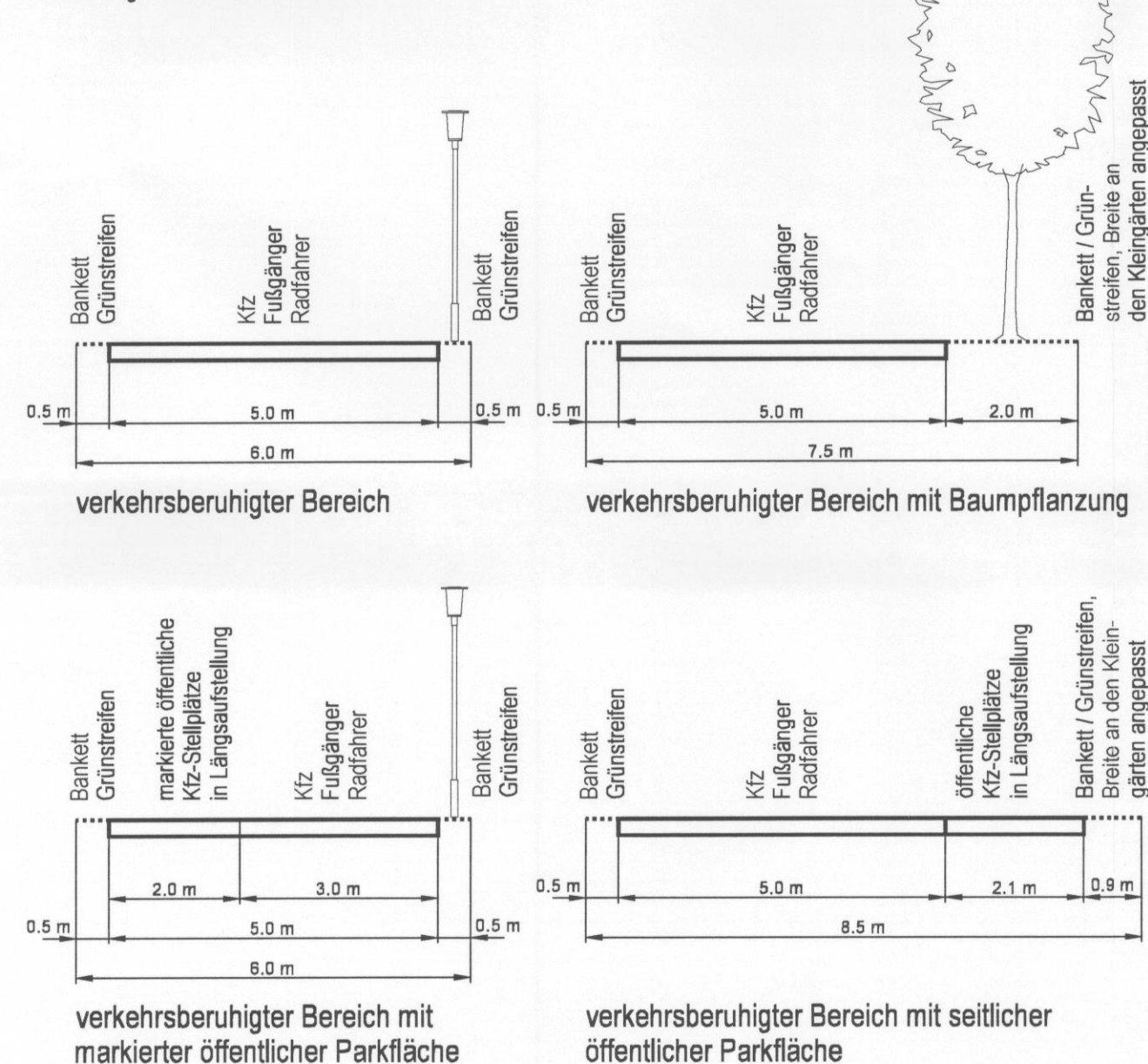
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

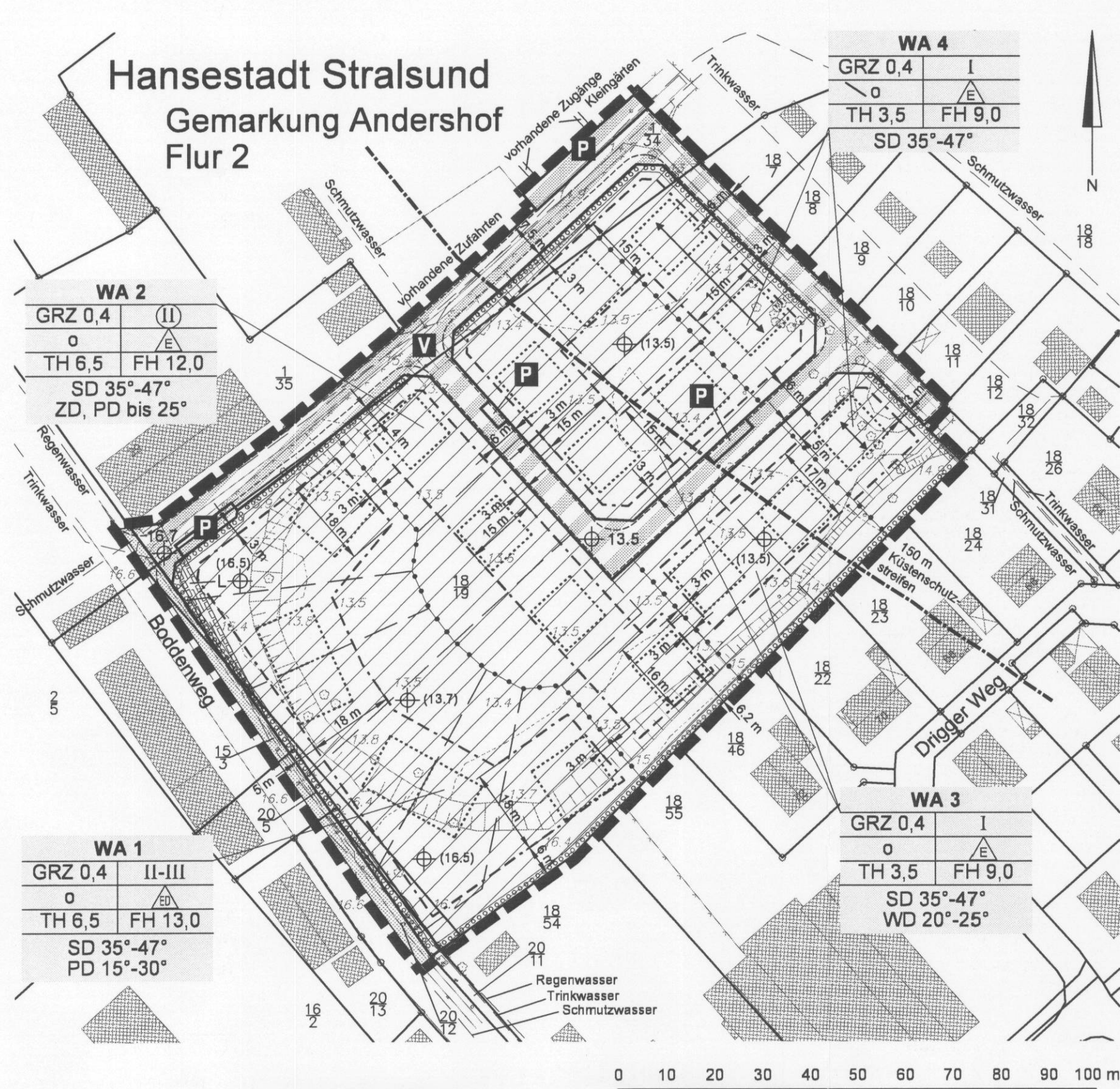
Straßenquerschnitte

Darstellungen ohne Normcharakter



Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 6,5	Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
FH 13,0	Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

□	Straßenverkehrsflächen
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P	Öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
—	Straßenbegrenzungslinie

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

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
□	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
□	festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
□	Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach
□	Firstrichtung
□	Dachneigung: als Mindest- und Höchstmaß

6. Sonstige Planzeichen

□	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
□	festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
□	Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach
□	Firstrichtung
□	Dachneigung: als Mindest- und Höchstmaß

II. Nachrichtliche Übernahmen

□	Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V
---	---

III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

□	Fahrbahn
□	Ver- und Entsorgungsleitungen
□	Vorschlag Grundstücksteilung
□	mögliche Gebäudeanordnung
□	vorgesehene Geländehöhe in m, Bezug HN

IV. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise		
Traufhöhe		
Firsthöhe		
Dachform, Dachneigung		

V. Plangrundlage

□	vorhandene Gebäude
□	Flurstücksgrenzen
□	Flurstücksbezeichnung
□	Böschungen
□	Nutzungsabgrenzungen
□	Einzäunungen
□	Bäume
□	Geländehöhe in m, Bezug HN

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauNVO):

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2 Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.4 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18 und 19 BauNVO):

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO):
 - 2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung beziehen sich auf die festgesetzte Straßenhöhe, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des Höhenunterschieds im durch den Erschließungsträger hergestellten Gelände bis zum Gebäude, gemessen vom höher liegenden Endpunkt der straßenseitigen Gebäudekante.
 - 2.1.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufstehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.
 - 2.1.3 Als Firsthöhe gilt die Höhe der Firstlinie der äußeren Dachhaut.
- 2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO):

- 3.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

- Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ist mit mindestens 500 m² und die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften mit mindestens 350 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB und § 12, 14 und 23 BauNVO):

- 5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kien- und Kleintierhaltung und Kleintierzucht sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

- 6.1 Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

- 7.1 Die als Leitungsrecht L zu belastenden Flächen sind zugunsten der REWA GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 8.1 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 9 heimische und standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 13/18, 3 x v. DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind mit bodendeckenden Gehölzen flächig zu bepflanzen.
- 8.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16, 3 x v. DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.3 In den in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Flächen ist auf der 1,50 m breiten Fläche eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher, 3 x v. 60/100 cm, zu pflanzen (Pflanzdichte 1,5 Sträucher / m²) und

dauerhaft zu erhalten. Die Laubholzhecke darf durch Grundstückszufahrten und -zugänge auf einer Länge von maximal 4,00 m je Baugrundstück unterbrochen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen: Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung in den jeweiligen Baugebieten angegebenen Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zulässig. Zeitlich als Sonderform des Walmdachs sind zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach sind bis zur Höhe der Traufe des Pultdachs in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer zulässig. Der First von Pultdächern muss mindestens 1/6 der Gebäudetiefe von der Außenwand zurückgesetzt sein.
2. Dacheindeckungen: Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel-, Walmdach und Zeltdächern in roten bis braunen und anthrazit-farbenen Farbvarianten zulässig. Begrünte Pult- und Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
3. Dächer von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.
4. Plätze für bewegliche Abfallbehälter: Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.
5. Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.
6. Einfriedungen: Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem Zaun zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Kampfmittel: Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter „Stralsund-Andershof“ mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage. Es ist mit Vergräbungen von militärischen Materialien, Waffen und Munition zu rechnen.
2. Bodendenkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DStG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.
3. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Hinweise

1. Durch den Erschließungsträger hergestelltes Gelände (zur textlichen Festsetzung 2.1.1) Das Gelände wird auf Grundlage einer Vereinbarung gemäß § 11 BauGB hergestellt.
2. Grünmaßnahmen: Ein gründerorientierter Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung. Auf die darin enthaltenen Pflanzlisten wird ausdrücklich hingewiesen.
3. Baumschutzsatzung: Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 22.04.2004.
4. Ver- und Entsorgungsleitungen: Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.
5. Plangrundlage: Zeichnerische Grundlage des Plans ist die Vermessung des Vermessungsbüros Krawitschke, Meißner, Schöne-mann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand 18.07.2012 (Auszug), unter Einbeziehung des ALK des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juli 2012. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

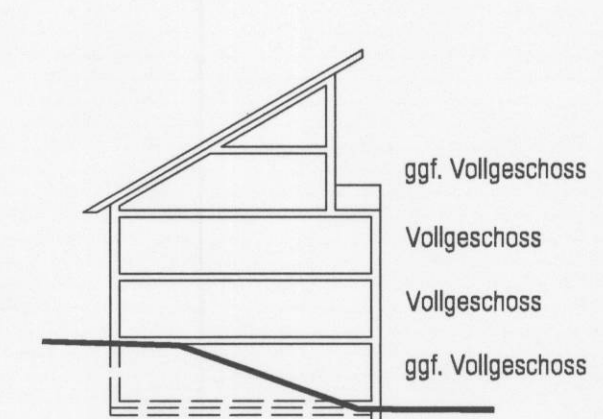
Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom

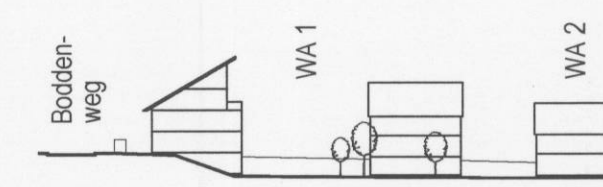
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Andershof in der Flur 2 die Flurstücke 1/34, 15/3, 18/19, 20/5 und 20/12 jeweils anteilig.

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 für das „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ der Hansestadt Stralsund, gelegen im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

ggf. Vollgeschoss
Vollgeschoss
Vollgeschoss
ggf. Vollgeschoss



Prinzipsschnitt Gebäude im Baugebiet WA 1



Prinzipsschnitt Gelände südwest - nordost

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Übersichtskarte Maßstab 1:10 000 Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ Datum: Februar 2013