

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
Es gilt die Bauartverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3393).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 8, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen (Läden, Schrank- und Speiseeinrichtungen sowie nicht abtrennbare Handverkaufsbetriebe und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Planen für die Bebauung bebauter Flächen sind zulässig.
1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 Gebäude und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht abtrennbare Handverkaufsbetriebe, die dem Bedarf in ähnlicher Art ausbauen, sind zulässig.
1.4 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6 Betriebe des Betriebsbereiches sowie nicht abtrennbare Handverkaufsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garten- baubetriebe und Trekkeln.
1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speiseeinrichtungen sowie nicht abtrennbare Handverkaufsbetriebe, Betriebe des Betriebsbereiches, sonstige nicht abtrennbare Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Trekkeln.
1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäude zulässig.
1.7 Innerhalb des gesetzlichen Maßes von 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem städtischen oder auch nur übergeordneten Interesse von Menschen dienen können, zulässig.
1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abholung von Abwasser ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der höchsten Vertikale am Punkt des Hauptanlasses (Bezugshöhe). Bei Anwesenheit von abfallendem Gelände versteht sich, wenn nicht die Darstellung im Maßstab des Höhenanlasses im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Vertikalen beherrschten Geländehöhe.
2.1.2 Die Flächenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der oberirdischen im Punkt des Hauptanlasses.
2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Kante des Dachansatzes und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptloch und bei Flachdächern auf die mittlere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.
2.1.4 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Dachansatzes.
2.2 Zulassung Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO) Die zulässige Grundfläche über dem Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 30% überschreiten werden § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzuwenden.

3. Bauweise und überbaute Grundflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Freisetzung des Hauptflaches von Gebäuden ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig.
3.2 Ein Vorhang von Gebäuden über die Baulinie bzw. 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 bauliche Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 ist mit mindestens 500 m² festzusetzen.

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

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. dem Vorhang und der Straßenkante angeordnet. Für Carports, Garagen und Stellplätze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenkante einzuhalten.
5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kläranlage und Kläranlagenablauf sind nicht zulässig.

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

6.1 Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in eine Breite von maximal 4,0 m zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
In öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind für Kinder im Alter von bis 12 Jahren eine mindestens 100 m² große Spielfläche herzustellen.
Ein Flächenanteil von mind. 30% der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist Bäume und Sträucher zu gestalten. Es sind standortstypische Baum- und Sträucher der Pflanzenart Hester sind 17500 cm² und Sträucher 20000 cm² zu verwenden.
Auf dem nicht mit Gehölzen beplanten Flächenanteil der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist eine entsprechende Wiesfläche mit einer entsprechenden Saatgutmischung aus Rasengras zu herstellen.
In öffentlichen Grünflächen ist eine Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wasserundurchlässiger Bauart zulässig. Die Verkehrsflächenanteil ist auf max. 10% der Grünfläche begrenzt.

8. Mit Geh-, Fahr- und Lastragen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)
GrL 1 Die zu Geh-, Fahr- und Lastragen GrL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regenrinne- und Abwasserentsorgung Grund und Boden des Tragschichtes zu belasten. Die Rechte umfassen die befristete, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
GrL 2 Die zu Geh-, Fahr- und Lastragen GrL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regenrinne- und Abwasserentsorgung Stralsund und der SMS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die befristete, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

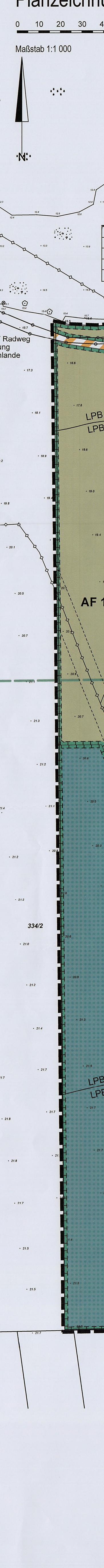
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Anlage von Extensivgrünland
Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensive zu pflegende Wiesfläche mit einer standorttypischen Saatgutmischung aus Rasengras herzustellen (Ermüdung Acker in extensive Mähweide gem. 2.17.02). Es sind eine extensive Mähweide mit einem Anteil von mind. 30% an Extensivgrünland zu erhalten.
9.2 Anlage von Extensivgrünland
Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen ist eine extensive zu pflegende Wiesfläche mit einer standorttypischen Saatgutmischung aus Rasengras herzustellen (Ermüdung Acker in extensive Mähweide gem. 2.17.02). Es sind eine extensive Mähweide mit einem Anteil von mind. 30% an Extensivgrünland zu erhalten.
9.3 Anlage von Wald durch Sukzession mit Infiltration
Auf den mit AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist eine extensive Infiltration oder eine Planung im Verbund mit standorttypischen Substraten aus anorganischen Feststoffabfällen aus der Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunft auf ca. 30% der Fläche vorzunehmen. Die Lageplanung entnehmen und die Maßnahmen sind in der Begründung nachvollziehbar und die Maßnahmen sind in der Begründung nachvollziehbar.
9.4 In den mit AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wasserundurchlässiger Bauart als Verbindung zum örtlichen städtischen Stadtgebiet zulässig.

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

10.1 Im Bereich der öffentlichen festgesetzten Verkehrsflächen (Planflächen) sind mindestens 40 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenart Buche (F. ssp.) oder Buche (F. ssp.) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mind. 10 cm hoch zu sein.
10.2 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Spielplätze) sind mind. 20 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenart Buche (F. ssp.) oder Buche (F. ssp.) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mind. 10 cm hoch zu sein.
10.3 Vergleich: d.h. die Bäume sind standortstypische Laubbäume und standortstypische Laubbäume (z.B. Buche, Eiche, Ahorn, etc.) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es dürfen maximal 10% der Vegetationsfläche mit Gras, Schilf oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Angewiesen hierzu sind die Anweisungen und Zusätze zu Stellplätzen, überbauten Stellplätzen und Garagen.

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV).
- I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 8 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
II II
III III
TH 6,4 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10,2 Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
FD 10,2
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Baugrenze
nur Einreihbau zulässig
Baulinie
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsflächenbereich
Bauweise
Fußgängerbereich
Geh- und Radweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Regenwasser
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Spielplatz
Parkanlage
7. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald
Aufforstung / Waldkante
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a BauGB)
- Umgehung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgehung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
Anpflanzen Bäume

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage der §§ 10, 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOBl. M-V 2021, S. 1033), wird auf Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.01.2022 folgende Satzung über die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ erlassen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die öffentlichen Bauschriften (Teil B) erlassen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauschriften (Teil B), wurde am 27.01.2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2022 gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauschriften (Teil B), wurde am 27.01.2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2022 gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauschriften (Teil B), wurde am 27.01.2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2022 gebilligt.

vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Hansestadt Stralsund

Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande

