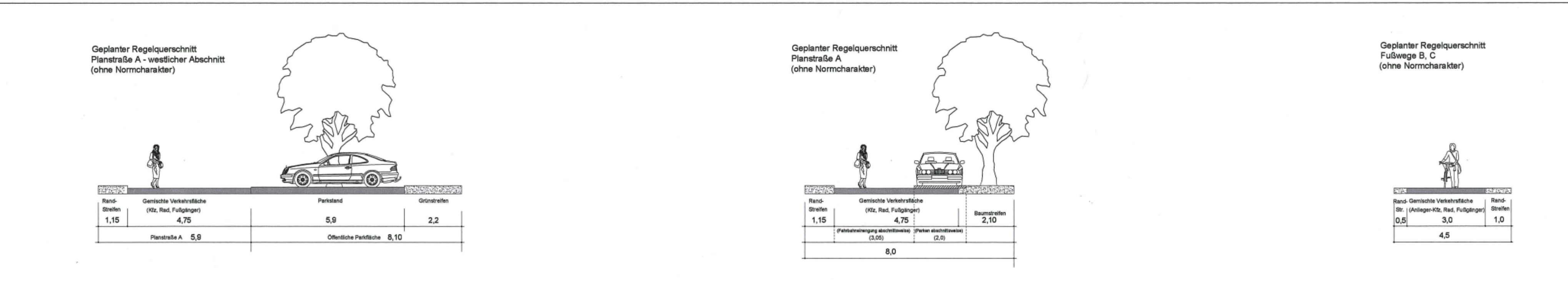


# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 DER HANSESTADT STRALSUND

## "Wohngebiet östlich der Hochschulallee"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 20.02.2016... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee", gelegen im Stadtteil Knieper Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

### Planzeichnung Teil A



**Teil A**  
**Planzeichnerklärung**  
Es gilt die Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
**z.B. 0.2** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
**z.B. 0.4** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)  
**II-III** zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
**z.B. 0.15** Zahl der Oberkante baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 (§ 20 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**  
Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Verkehrflächen mit ihrer Höhenlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer Oberkante (Straßenhöhe) über MNH  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Öffentliche Parkfläche  
Fuß- und Radweg  
Fußgängerbereich  
Straßenbegrenzungslinie

**Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**  
Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 21a Abs. 2 BauNVO)

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
Spielplatz

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Grenzen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**Nutzungsschablone:**  
Nutzungsart: Geschosszahl  
Grundflächenzahl (Geschossflächenzahl)  
Bauweise: Hausform

**Plangrundlagen (ohne Normcharakter):**  
Gebäudebestand  
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer  
Laubbaum mit Kronenumfang  
Böschung  
Grenze des Küstenschutzstreifens gemäß § 29 NatSchG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG (150 m)  
200 m-Uferlinie gemäß § 89 LWaG M-V  
Geländehöhe über NNH

**Teil B**  
**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)

**1.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
- Wohngebäude  
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Daneben sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist unzulässig:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe,  
- Gartenbauanlagen,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**1.2** In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind höchstens 7 und in den allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA6 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke, überbaubare Grundstücksflächen** (§§ 16 - 21a, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)

**2.1** Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.  
Zudem darf die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Schornsteine sowie Zu- und Abfuhrleitungen oder -rohre, deren Grundfläche maximal 0,8 m im Durchmesser bzw. 0,8 m x 0,8 m beträgt, um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf in den Gebieten WA1 und WA2 durch maximal 3 und in den Gebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 durch maximal 2 der bezeichneten Anlagen erfolgen. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

**2.2** Die für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße und der Planung in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfäche.  
Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

**2.3** Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 700 m² betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

**2.4** Im WA1 und WA2 kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mindestens 2,0 m entfernt bleiben. (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

**3. Verkehrsfächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**3.1** Eine Nutzung der Fußwege mit den Bezeichnungen "Planweg B" und "Planweg C" für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist zulässig.

**3.2** Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsfächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen. Die Breite der Zufahrten von Grundstücken, die über die Planwege B und C erschlossen werden, darf ausnahmsweise bis zu 5,0 m betragen. Es sind auch größere Breiten von Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

**4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

**4.1** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie sind an die Hauptachse anzubauen. Auf die textliche Festsetzung 4.4, nach der Garagen und überdachte Stellplätze auf den mit "A1" gekennzeichneten Flächen unzulässig sind, wird hingewiesen. (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

**4.2** Im WA1 und WA2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze nur ausnahmsweise zulässig.  
In den nachfolgend bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in folgenden Tiefen gemessen von der Begrenzung angrenzender Verkehrsfächen zulässig:  
- im WA3, WA5 und WA6 in einer Tiefe von 10,0 m von der Planstraße A bzw. den Planwegen C und D, (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

**4.3** Die mit "A1" bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Wohngebiet WA1. Die mit "GSB" bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Wohngebiet WA2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

**4.4** Auf den mit "A1" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,2 m sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Auf den mit "A2", "A3" und "B" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.11. Auf den Ausschuss bestimmter Bepflanzungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.16 auf den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen wird hingewiesen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

**4.5** Die Größe der Grundfläche einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO darf maximal 10 m² betragen.  
Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage, die ein Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBAuO M-V ist, zulässig. Zusätzlich darf ein Gewächshaus errichtet werden. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

**4.6** Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:  
- Antennen,  
- Windenergieanlagen,  
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kletterhaltung und Kletterzucht. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

**5. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

**5.1** Auf den mit "B" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wasser- und luftundurchlässige Bodenbepflanzungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5.2** Auf den mit "C" und "D" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern beschriebene ist.

**Fortsetzung textliche Festsetzung 5.2:**

**6. Außenwände des ersten Vollgeschosses** dürfen bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der Außenwand des darüber liegenden Vollgeschosses zurückspringen. Die Länge des Rückspringes ist auf die Hälfte der Länge der darüber liegenden Außenwand zu begrenzen. Je Gebäude sind im ersten Vollgeschoss zwei Rückspringe zulässig.  
Außenwände des obersten Vollgeschosses dürfen an maximal zwei Fassadenseiten von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Dächer**  
**7.9** Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer mit einer umlaufenden Attika auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen. Technische Aufbauten wie z.B. Sonnenkollektoren dürfen mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung 2.1 bezeichneten Anlagen die Oberkante der Attika nicht überragen.  
Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Garagentore**  
**7.10** Garagentore müssen ein rechteckiges Format sowie eine glatte, einfarbige Oberfläche aus Holz oder Metall aufweisen. Materialbedingte gleichmäßig horizontale oder vertikale Gliederungen sind zulässig. Die Kombination verschiedener Oberflächenmaterialien, Ornamentierungen sowie Fenster- und Türansätze sind unzulässig. Bei der Verwendung von Holz als Oberflächenmaterial sind folgende Farben zulässig: natur, weiß, grau, anthrazit, schwarz. Bei der Verwendung von Metall als Oberflächenmaterial sind folgende Farben zulässig: weiß, grau, anthrazit, schwarz. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Einfriedungen**  
**7.11** Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht übersteigen. Davon abweichend sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Einfriedungen aus geschlossenen Bauelementen mit einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

**Abfallbehälter**  
**7.12** Standflächen für Abfallbehälter sind mit einer Strauch- oder Heckpflanzung einzuzäunen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

**Sonstige bauliche Anlagen**  
**7.13** Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**7.14** Flüssiggasbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

**Vorgärten**  
**7.15** Vorgärten dürfen zwischen der Grenze zur angrenzenden Verkehrsfäche sowie der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht als Anbau- oder Lagerflächen benutzt werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

**Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken**  
**7.16** Auf den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von Bäumen sowie von Sträuchern mit einer Höhe von über 1,2 m unzulässig. Davon ausgenommen sind Hecken als Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.11. Auf die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen in den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen gemäß der textlichen Festsetzung 4.4 wird hingewiesen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

**Fassaden**  
**7.2** Als vorherrschendes Außenwandmaterial sind Holz oder Ziegel zu verwenden. Putz ist als Außenwandmaterial nur zulässig, sofern der Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 25 % beträgt. Die Verwendung von mehr als zwei unterschiedlichen Außenwandmaterialien ist unzulässig. Sofern Holz und Ziegel miteinander kombiniert werden, muss der Anteil eines der beiden Außenwandmaterialien an der Fassadenfläche mindestens 75 % betragen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt. Bei der Verwendung von Holz als Außenwandmaterial ist nur Vollholz zulässig. Holzwerkstoffe, Schichtstoffe oder sonstige Imitate dürfen nicht verwendet werden. Holz als Außenwandmaterial darf nur folgende Farben aufweisen: naturhell, grau, anthrazit, schwarz, braun. Weiß ist nur zulässig, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 25 % beträgt. Bei der Verwendung von Ziegeln als Außenwandmaterial sind nur folgende Farbtonen zulässig: rot-bunt, grau-bunt und braun-bunt. Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 5 % beträgt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Sonstige Fassadenelemente**  
**7.3** Rollädenkästen sind nur innenliegend zulässig und dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden. Fensterläden sind mit einer geschlossenen Oberfläche aus Vollholz oder in Form von Lamellen auszuführen. Sie müssen in gutem Zustand an der Fassade anliegen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**7.4** Rohleitungen zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen dürfen nicht aus der Fassade hervorstehen. Sie sind innerhalb des Gebäudes zu führen oder so in Einrichteln in der Außenwand anzubringen, dass sie bonding mit der Fassadenoberfläche abschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**7.5** Das Anbringen von Parabolantennen an der Fassade ist unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Fenster und Türen**  
**7.6** Für Fenster und Außentüren sind ausschließlich rechteckige Formate zu verwenden, die in der Fassade so anzuordnen sind, dass ihre Seiten jeweils parallel zu den horizontalen und vertikalen Außenkanten des Baukörpers liegen.  
- Außentüren müssen glatte, geschlossene Türblätter aufweisen. Glasschritte und Ornamentierungen sind unzulässig.  
Fenster mit aufgesetzten oder zwischen den Scheiben einer Mehrfachverglasung liegenden Fensterprossen sind unzulässig.  
Der Anteil der Fensteröffnungen an den zu den Verkehrsfächen orientierten Fassadenflächen muss mindestens 20 % und darf maximal 60 % betragen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Vorbauten**  
**7.7** Vorbauten einschließlich angebauter Wintergärten sind unzulässig. Davon ausgenommen sind:  
- Balkone bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen,  
- Vordächer, die im Hauseingangsbereich mit einer Tiefe von maximal 1,0 m errichtet werden und deren horizontale Länge auf maximal die Hälfte der jeweiligen Außenwand beschränkt ist. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**7. Ortliche Bauvorschriften**  
Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBAuO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.  
**Baukörper**  
**7.1** Die Außenwände von Gebäuden sind als gerade fluchtende Bauteile auszuführen. Die aneinanderstoßenden Außenwände müssen im rechten Winkel zueinander stehen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Fassaden**  
**7.2** Als vorherrschendes Außenwandmaterial sind Holz oder Ziegel zu verwenden. Putz ist als Außenwandmaterial nur zulässig, sofern der Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 25 % beträgt. Die Verwendung von mehr als zwei unterschiedlichen Außenwandmaterialien ist unzulässig. Sofern Holz und Ziegel miteinander kombiniert werden, muss der Anteil eines der beiden Außenwandmaterialien an der Fassadenfläche mindestens 75 % betragen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt. Bei der Verwendung von Holz als Außenwandmaterial ist nur Vollholz zulässig. Holzwerkstoffe, Schichtstoffe oder sonstige Imitate dürfen nicht verwendet werden. Holz als Außenwandmaterial darf nur folgende Farben aufweisen: naturhell, grau, anthrazit, schwarz, braun. Weiß ist nur zulässig, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 25 % beträgt. Bei der Verwendung von Ziegeln als Außenwandmaterial sind nur folgende Farbtonen zulässig: rot-bunt, grau-bunt und braun-bunt. Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 5 % beträgt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**Sonstige Fassadenelemente**  
**7.3** Rollädenkästen sind nur innenliegend zulässig und dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden. Fensterläden sind mit einer geschlossenen Oberfläche aus Vollholz oder in Form von Lamellen auszuführen. Sie müssen in gutem Zustand an der Fassade anliegen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**7.4** Rohleitungen zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen dürfen nicht aus der Fassade hervorstehen. Sie sind innerhalb des Gebäudes zu führen oder so in Einrichteln in der Außenwand anzubringen, dass sie bonding mit der Fassadenoberfläche abschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**7.5** Das Anbringen von Parabolantennen an der Fassade ist unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**II. Hinweise**

**1. Planzeichnung**  
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einbeziehung der ALK mit Stand vom April 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungsauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

**2. Grünordnungsplan**  
Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorgänge wird hingewiesen.

**3. Küstenschutz**  
Innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchG M-V).  
Außenanlagen müssen glatte, geschlossene Türblätter aufweisen. Glasschritte und Ornamentierungen sind unzulässig.  
Fenster mit aufgesetzten oder zwischen den Scheiben einer Mehrfachverglasung liegenden Fensterprossen sind unzulässig.  
Der Anteil der Fensteröffnungen an den zu den Verkehrsfächen orientierten Fassadenflächen muss mindestens 20 % und darf maximal 60 % betragen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

**4. Alleenchutz**  
Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchG M-V ist die Allee entlang der Hochschulallee gesetzlich geschützt. Die Beseitigung oder die Beseitigung von Ästen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.  
Die Vorgaben des DIN 18250 sind einzuhalten. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Schutzstreifen der Allee entspricht den in der Planzeichnung mit "B" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

**Fortsetzung siehe rechte Spalte oben**

**7. Baumschutzsatzung**  
Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

**8. Wasserstraße Stralsund**  
Bei der Bebauung des Wohngebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Belüchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrter durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen reflektieren. Geplante Belüchtungsanlagen oder Leuchttürme, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

**9. Bodeneinklassifizierung**  
Für Bodeneinklassifizierung, die bei Erarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStGH M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Entfallen eines Bodeneinklassifizierungsverfahrens in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfändung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**10. Wasserabfluss**  
Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:  
Der natürliche Ablauf wird abzuführen. Wasser aus tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wird abzuführen. Wasser darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegendes Grundstücks verläuft oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL))  
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Weggesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V)).

**11. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**  
Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundesländerbündelgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

**12. Kompensationsüberschuss aus festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 14 Abs. 3 BauGB**  
Aus den Maßnahmen, die gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 3 BauGB auf den mit "C", "D" und "E" gekennzeichneten Flächen umzusetzen sind, ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 3.405,89 KFA (m²). Dieser wird künftigen B-Planvorhaben im Gebiet der Hansestadt Stralsund zugeordnet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1.** Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 03.03.2016. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 4 am 30.04.2016 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**2.** Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2016 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**3.** Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Ausnahmes vom 04.01.2017 bis 18.01.2017 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**4.** Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2016 und 18.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**5.** Die Bürgerschaft hat am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**6.** Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 20.02.2016 in der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 20.02.2016 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**7.** Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 am 07.12.2016 ist richtig dargestellt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**8.** Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2016 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 15.01.2016 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**9. Der Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 20.02.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 20.02.2016 gebilligt.**

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**10. Der Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird gemäß § 4 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2016 beteiligt worden.**

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**11. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Ausnahmes vom 04.01.2017 bis 18.01.2017 durchgeführt worden.**

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**12. Aus den Maßnahmen, die gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 3 BauGB auf den mit "C", "D" und "E" gekennzeichneten Flächen umzusetzen sind, ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 3.405,89 KFA (m²). Dieser wird künftigen B-Planvorhaben im Gebiet der Hansestadt Stralsund zugeordnet.**

Hansestadt Stralsund, den 1.9. NOV. 2016 Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“**  
Stand Juli 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018

**Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018**

Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Stadtgrundkarte, April 2018