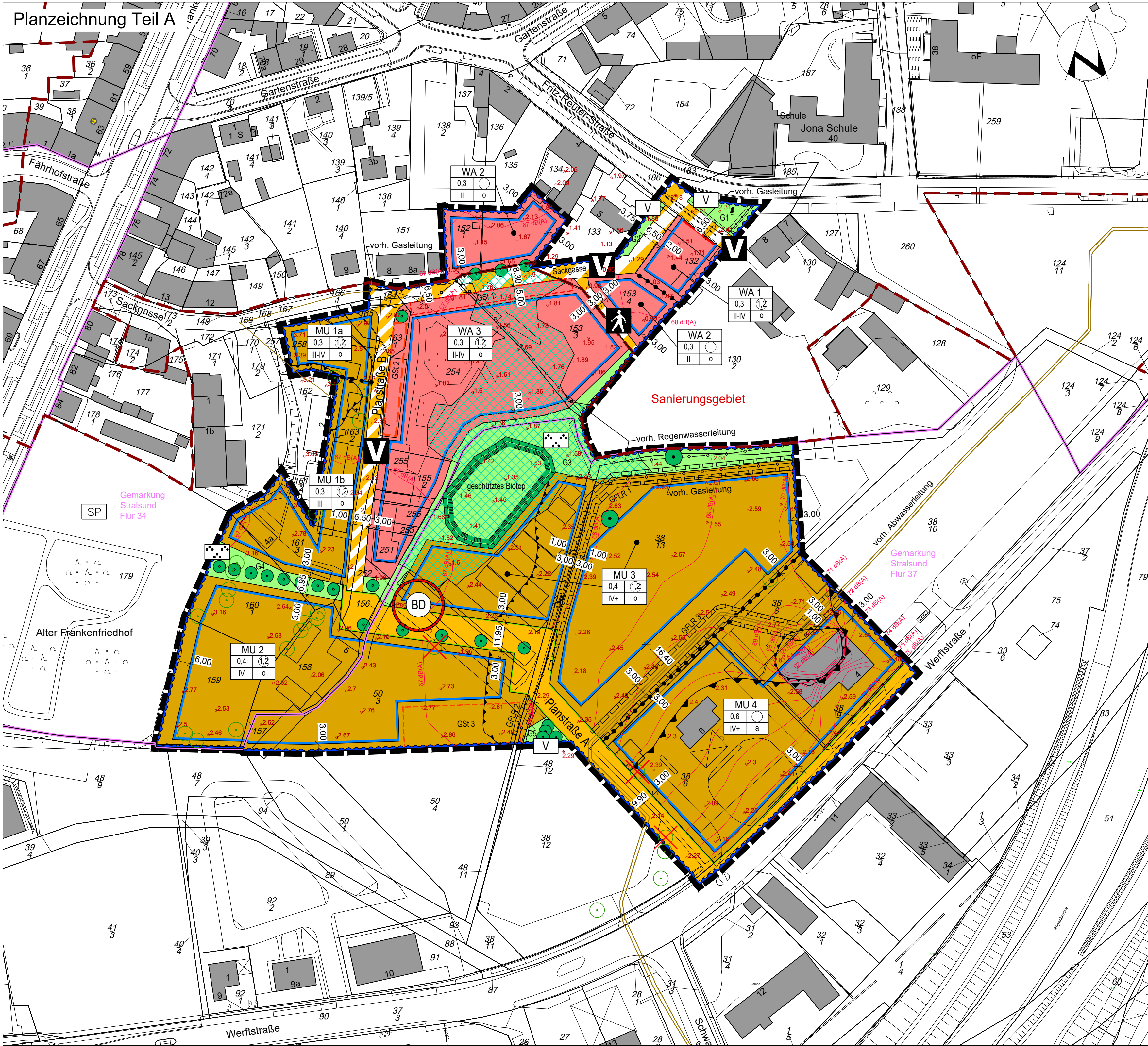


BEBAUUNGSPLAN NR. 72 DER HANSESTADT STRALSUND
"URBANES GEBIET ZWISCHEN SACKGASSE UND WERFTSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72, "Urbanes Gebiet zwischen Sackgasse und Werftstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO)

- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl Höchstmaß
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl Höchstmaß
- III max. Vollgeschoss
- IV+ max. Vollgeschoss, überschreitbar durch ein Staffageschoss
- III-IV min. und max. Vollgeschoss (von - bis)
- a/o/g abweichende / offene / geschlossene Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: A1, A2. A1: 12, 13. A2: Teilbereich, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Baulinie
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsbehindert Bereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitung

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (G1 - G5)
- Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Beurteilungspegel 54 dB(A) nachts)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Beurteilungspegel 64 dB(A) tags)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze und -nummer
- Flurgrenze, Gemarkung, Flurbestimmung
- Gebäude im Bestand mit Hausnummer
- Höhen Bestand (mNHN)
- umzuwandende Flächen Wald
- Erneute Sanierungsgebiete
- Baumfällung
- vorh. Abwasserleitung
- Verkehrsbegleitgrün in öffentlicher Grünfläche
- maßgeblicher Außenlärmpegel
- Nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmale (DSchG M-V)

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO (MU 1, MU 2 und MU 3)

- In den MU1, MU2 und MU3 zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter b) genannten, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In den MU1, MU2 und MU3 nicht zulässig sind: Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, die in § 6a Abs. 3 der BauNVO geregelten Nutzungen.

1.2 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO (MU4)

- Im MU 4 sind allgemein zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter b) genannten, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im MU 4 nicht zulässig sind: Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, Vergnügungstätten nach § 6a Abs. 3 Ziff. 1.
- Im MU 4 ausnahmsweise zulässig sind: Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses, Tankstellen.

1.3 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA 1)

- Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten, Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höhenlage Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB): Die Flächen der festgesetzten Baugebiete dürfen flächig bis zu einer Geländehöhe von 3,1 m NHN angehoben werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird variabel auf 2 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt, wobei in den MU 3 und 4 die Überschreitung durch Staffageschosse zugelassen wird, wenn diese alleits von der Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen und nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des Gebäudes (bzw. des darunterliegenden Geschosses) umfassen.

3. Bauweise

- Für das urbane Gebiet MU 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

4. Mit Geh-, (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen

- Die Flächen des GFLR 1, GFLR 2 und GFLR 3 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungs-träger (REWA u. SVS) zu belasten. Dies schließt das Recht zum Begehen und Befahren zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung ein.

5. Grünflächen und Pflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzungen von Bäumen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a/b BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung G1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und forstwirtschaftlich. Die nicht mit Gehölzen bestehenden Flächen der öffentlichen Grünfläche G3 sind als Wasserflächen extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regionssaat als Wiesenflächen herzustellen. Eine Anlage von Geh- und Radwegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen G1, G3 und G4 ist in wassergebundener Bauart in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Der Verkehrsflächenanteil darf max. 10% der Grünfläche betragen.

5.2 In den Urbanen Gebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten ist je 500m² Grundstücksgröße ein Baum zu pflanzen.

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

- Förderung der Grundwasserneubildung: In den Baugebieten sind Befestigungen von Fuß- und Radwegen, nicht unterbauten Kfz-Stellplätzen, Aufstellflächen und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasengittersteine, Koppfsteine). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindender Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.2 Dachbegrenzung

- Flachdächer und fach geneigte Dächer (bis 7°) müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten bestell werden, eine Begrünung erhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Krättermischung auf Substratdickschicht von 10-15 cm anzulegen, wobei darauf zu achten ist, dass zusammenhängende Flächen von mindestens 200m² entstehen.

7. Immissionschutz

7.1 Grundrissorientierung oder bauliche Maßnahmen

- Zum Schutz vor Lärm muss im gesamten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 innerhalb der Überschreitungslinie (Beurteilungspegel >54 dB(A) nachts) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Werftstraße abgewandten Gebäudesseite orientiert sein.

- Von der Werftstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.
- Bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Werftstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudesseite verfügen, ist der Einsatz von schallgedämmten Fenstern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

7.2 Außenwohnbereiche

- Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen im gesamten WA 1, WA 2 und WA 3, welche zur Werftstraße ausgerichtet sind, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaste Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur lärmabgewandten Gebäudesseite orientiert sein. Die selbe Festsetzung gilt im MU 4 für Außenwohnbereiche von Wohnungen innerhalb der Überschreitungslinie (Beurteilungspegel >54 dB(A) tags), welche zur Werftstraße ausgerichtet sind (Diese sind ab dem 1. OG ausnahmsweise zulässig).

7.3 Baulicher Schallschutz

- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w, ges = L/A-K/Raumart

mit L/A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit K/Raumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeurteilung zu beachten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die bei der Ermittlung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

8. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 6 BauGB)

- In den überflutunggefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen. Eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Fall des Bemessungshochwassers (BHW) durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen. Diese Maßnahmen können z.B. eine Geländeerhöhung, der Verzicht auf Unterkerler, das Vorsehen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. auf BHW-Niveau, das Vorsehen von Verschlussvorrichtungen in den Gebäudeöffnungen und eine dichte Mauerwerkherstellung bis zum BHW-Niveau sein. Die Sicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW einschließlich Seegangbelastungen zu gewährleisten. Fluchtwege sind so zu gestalten, dass sie bei BHW-Ereignis sicher erreichbar sind. Das betrifft u.a. auch Zufahrten, Steilflächen und Rettungswege für die Feuerwehr. Technische Einbauten wie Elektroverleikaturen und wassergefährdende Stoffe wie Heizöltanks sind in überflutungssicheren Räumen unterzubringen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwasserschutz

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 liegt im überflutungsgefährdeten Bereich bis zu einer Höhe von +3,10m NHN (200-jähriges Bemessungshochwasser + Klimaschlag) und ist somit ein Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG.

2. Bodendenkmalschutz

- Innerhalb der nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdbearbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).
- Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdbearbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

3. Biotopschutz

- Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

III. Hinweise

Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.

1. Wasserabfluss

- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
- Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrVG-MV)).

2. Bodendenkmalschutz

- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintritte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Geschützte Einzelbäume

- Gemäß § 18 des NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, außerhalb von Waldfächen gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Pappeln im Innenbereich, Obstbäume (außer Walnuss und Eskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen und Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platänen, Linden und Buchen).
- Sobald es bei der Umsetzung des Plans zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommt, sind diese gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen.

4. Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung

- Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
- Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen an der Werftstraße im MU 4 sind Restkontaminationen vorhanden. Wenn hierfür vorgesehen ist, weiter eine gewerbliche Nutzung zu betreiben, ist eine Neubewertung der Gefährdungen nicht notwendig. In diesem Fall ist der direkte Kontakt von Schutzgütern sowie die Gefährdung über grundsätzliche Expositionspfade weitestgehend ausgeschlossen. Wenn Wohnnutzung im MU 4 untergebracht werden soll, ist eine Detailuntersuchung hinsichtlich dieser sensiblen Nutzung und ggf. weiterer Sanierungsmaßnahmen notwendig.
- Das Plangebiet liegt innerhalb einer Kampfmittelbelastungsfläche der Belastungsart „Bombardierung“ der Kategorie 3 (Kampfmittelbelastung dokumentiert, ggf. Handlungsbedarf). Für Erdengriffe wird eine weiterführende Prüfung empfohlen.

5. Artenschutz

- Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind umzusetzen:

CEF-Maßnahmen

- Installation von Fledermauskästen nach den folgenden Kriterien:
 - pro Verlust eines Gebäudequartiers: Ersatzmontage von 4 Stk. Fledermaus-Fassadenflachkästen mit Rückwand - FFAR-KF (Fa. Hasefeldt) oder gleichwertig, Montagehöhe > 5 m über OKG an Gebäuden
 - pro Verlust eines Baumes mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen: Ersatzmontage von 3 bis 5 Stk. (je nach Wertigkeit der Struktur: Fledermaus-Kästen der Modelle FLH16, FGRH-S und FLH-B-KF (Fa. Hasefeldt) oder gleichwertig, Montagehöhe > 5 m über OKG an Gebäuden oder Bäumen im näheren Umfeld
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umrtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängvorrichtung (Dickenwachstumsf)
- möglichst keine (oder nur eine sehr moderate) Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)
- Maßnahme muss vor Verlust der Quartiere abgeschlossen und funktionsfähig sein
- Installation von 10 artgerechten Nistkästen aus Holzbohlen für die Arten Kohlmeise, Baummeise und Gartenvogel in Gehölzbeständen außerhalb des Eingriffsbereichs. Diese Maßnahme muss vor der Ernahme der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein. Maßnahme muss vor Verlust der Quartiere abgeschlossen und funktionsfähig sein
- Installation von 2 artgerechten Nistkästen aus Holzbohlen für die Art Bachstelze (Vogelkasten NBH, nistkasten-hasselstoll.de oder gleichwertig) an geeigneten Gehölzen oder Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Verlust des Brutplatzes zu realisieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Fall- und Abrucharbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Eine Demontage bzw. Öffnung der Quartierbereiche darf nur per Hand erfolgen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei unbedingt zu vermeiden. Bei Funden von Fledermausen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumdüngung und die Baubearbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar beginnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB, eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Brutpaar von Vögeln sicher ausgeschlossen werden (Vermeidungsmaßnahme).
- Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung entsprechend der Empfehlungen zur Reinkoerschätzung (LAG VSW 2021) nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022).
- Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen; Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten; Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Weilenlängen um 500 nm; Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

6. Waldumwandlung/Waldausgleich

- Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Der erforderliche Waldausgleich erfolgt über ein anerkanntes städtegreenes Waldkonzept.

7. 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-Blokkheizkraftwerken die Verbesseung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

8. DIN Vorschriften

- Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungshandlung der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

9. Zeichnungsgrundlage

- Planrische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung des ALKIS mit Stand vom 01.04.2024. Hinsichtlich möglicher Lageungsaußenketten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 22.04.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 7 am 26.05.2021 erfolgt.

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 72 erfolgte durch Veröffentlichung im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom 16.04.2024 bis 30.04.2024. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung und Anlagen gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie dessen Begründung einschließlich Anlagen erfolgte durch Veröffentlichung im Internet durch Einstellen im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal sowie auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom bis

Es wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung veröffentlicht. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen, umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... am ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde am mitgeteilt.

- Der Bebauungsplan Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 wird am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS @ Grundkartebestand) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

- Die Bebauungsplansatzung Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. ... am ortsüblich bekannt gemacht worden.

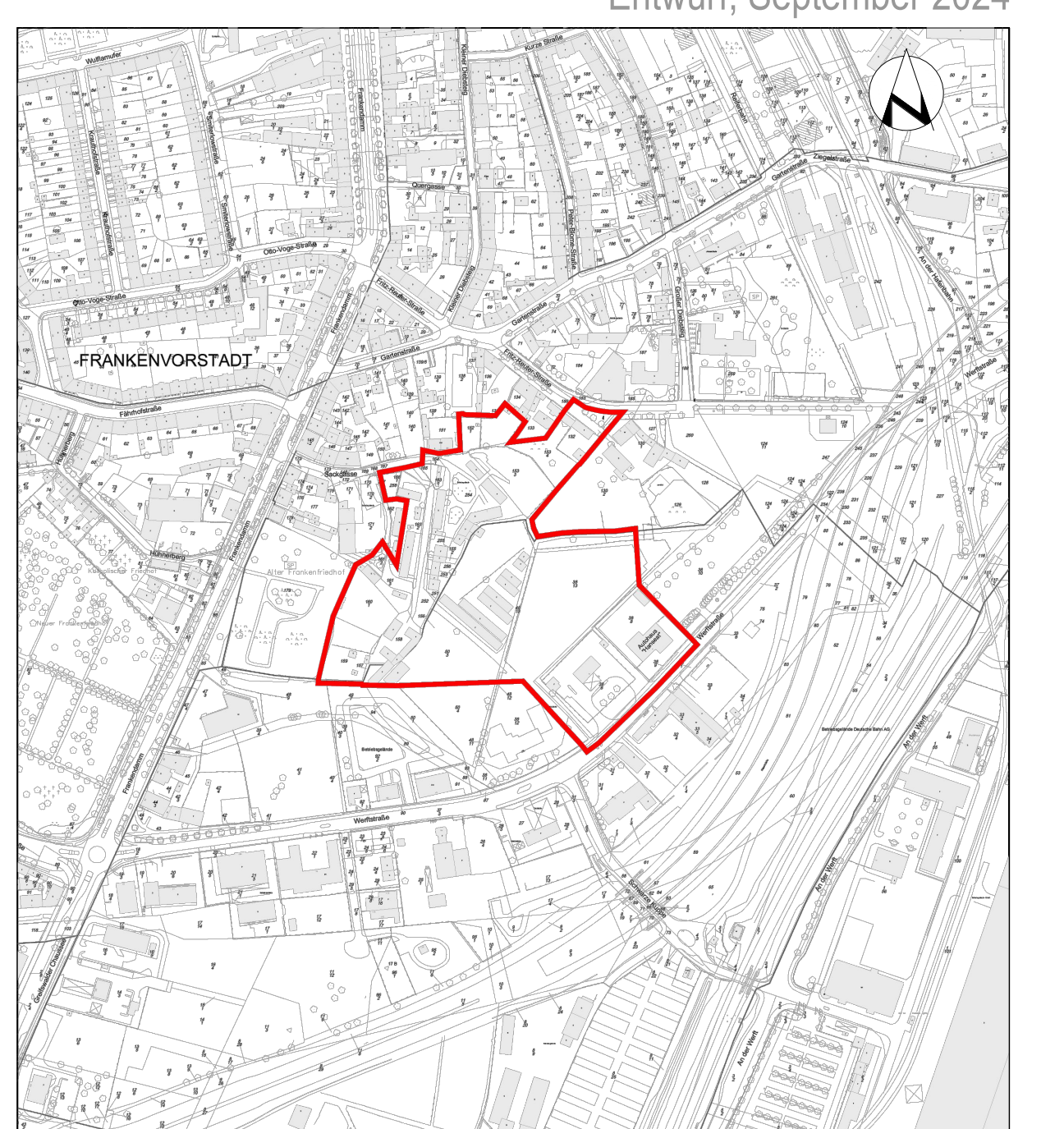
- In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen, Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), als auch die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 72 "Urbanes Gebiet zwischen Sackgasse und Werftstraße"

Entwurf, September 2024



Übersichtplan unmaßstablich. Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund.

Copyright © 2024 Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund