# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

## Teil B - Text

Hinweis: Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Streichung und rote Schrift kenntlich gemacht worden.

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

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, ~~WA 8 und WA 9~~: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.4 Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und ~~WA 2~~, WA 3: nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, ~~WA 3~~, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7, ~~WA 8 und WA 9~~: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA ~~4~~ 2, WA 5, WA 6 und WA 7, ~~WA 8 und WA 9~~ sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude 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 Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante geneigter Dächer.

2.1.5 ~~Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches maximal 0,60 m überschreiten.~~ Für Flachdächer wird die maximal zulässige Höhe in Oberkante (OK) als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Attika angegeben. Technische Aufbauten dürfen die Höhe der Attika um 0,5 m überschreiten.

2.1.6 Als Staffelgeschoss wird das Oberste Vollgeschoss bezeichnet, dass bis maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
Die Fassade von Staffelgeschossen muss allseits 1 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.3 Ausnahmsweise kann die für im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude unterschritten werden.

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

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von von 25,0 bis maximal 30,0 m zulässig ist.

3.2 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, ~~WA 8 und WA 9~~ ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig. Ist von mehreren anliegenden Straßen eine übergeordnet, ist diese Firstrichtung nur parallel zur übergeordneten Straße zulässig.

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

~~**4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**~~
~~Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mit mindestens 260 m² festgesetzt.~~

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)**

5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Entlang der straßenabgewandten Begrenzung der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist die Errichtung von Carports möglich.

5.3 Abweichend von Satz 2 der Festsetzung unter Punkt 5.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 außerhalb der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Stellplatzbedarf durch die in diesen Flächen zulässigen Anlagen nicht vollends gedeckt werden kann.

5.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.

5.5 In Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 7 und ~~WA 8~~, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

**6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Grundstückszufahrten, die nicht unmittelbar an die Brandshäger Straße anschließen, sind auf maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m je Grundstück limitiert.

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine mind. 500 m² große Spielfläche herzustellen.
Auf der übrigen Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Heister zu pflanzen. Diese übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

**8. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
L1 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L 1 ist zugunsten der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, 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 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**

9.1 Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartungstrasse ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.2 Auf der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Heister zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Innerhalb der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart auf max. 10% der Fläche zulässig.

**10. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 Aktiver Schallschutz: In den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sich innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen befinden, sind geeignete Lärmschutzwände oder ein Lärmschutzwall zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen zu errichten. Eine Lärmschutzwand innerhalb festgesetzer öffentlicher Grünflächen ist mit mindestens 4 m Höhe ab Geländeoberkante und mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur südlichen Plangebietsgrenze von 4 m zu errichten.

10.2 Schutzbedürftige Räume: In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ~~und WA 2~~, WA 4 und WA 5 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die an mindestens einer zum Straßenverkehrslärm exponierten Gebäudeseite liegen, mit besonderen Fensterkonstruktionen zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen oder vergleichbaren Maßnahmen (bspw. Vorhangfassaden, belüftete Laubengänge oder Loggien) auszustatten. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern für sie ein natürlicher Luftwechsel durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist.
In diesem Sinne gelten alle Gebäudeseiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ~~und WA 2~~, WA 4 und WA 5 als exponiert, die nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind. Hiervon ausgenommen ist das nördlichste Baufeld im WA 1. Innerhalb dieses Baufelds gelten nur die Gebäudeseiten als exponiert, die unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientiert sind.

10.3 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:
R´w,ges = La - KRaumart. Demnach gilt bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnliches eine KRaumart von 30 dB, bei Büroräumen und ähnliches eine KRaumart von 35 dB.

10.4 Nachweislich tatsächlich geringerer Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, dürfen die Anlagen und Vorkehrungen gem. der Festsetzungen 10.2 und 10.3 ausnahmsweise auch in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

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

11.1 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A.1 und A.2 sind mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

11.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je volle 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und zu erhalten.

**12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Dem Bebauungsplan Nr. 68 und dessen 1. Änderung werden die Ausgleichsflächen AF 1-2, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ohne Spielflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (11.052 m² KFÄ) zugeordnet. Außerdem wird die externe Kompensationsmaßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs dem B-Plan zugeordnet.

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

**1. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach**
Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen und Flachdach, müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terassendächer.

**2. Dachform von Nebengebäuden**
Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude ab einer Brutto-Grundfläche von 10 m² sind nur bepflanzte Flachdächer zulässig.

**3. Dachform bestehender Gebäude**
Bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA ~~1~~, 4 ist abweichend vom hier sonst ausschließlich zulässigen Flachdach auch die bestehende Dachform des Satteldachs zulässig.

**4. Dacheindeckungen**
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel- Walm- und Zeltdächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Vegetation auf Flachdächern ist zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

**5. Fassaden**
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

**6. Plätze für bewegliche Abfallbehälter**
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind von der Straße aus durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

**7. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2,0 m² zulässig.

**8. Einfriedungen**
Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem Zaun zulässig.

**9. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken**
Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

**10. 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 im Bebauungsplan, Teil B - Text unter Punkt II, Nr. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. und 8. sowie in der Planzeichnung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### III. Nachrichtliche Übernahme

**1. Bodendenkmalschutz**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichneten Flächen sind für Vorhaben nach § 7 DSchG M-V denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

### IV. Hinweise

**1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen**
Auf die Pflanzlisten und die weiteren Angaben zu Pflanzungen des Grünordnungsplans wird ausdrücklich hingewiesen.

**2. Externe Kompensationsmaßnahme**
Der weitere Ausgleich von 63.861 m² KFÄ erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Maßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund.

**3. Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten
- Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 01. Februar
- Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten (Vergrämung). Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14-tägig oder in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen.

**4. Bodendenkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG 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 DSchG 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.

**5. Bodenschutz**
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

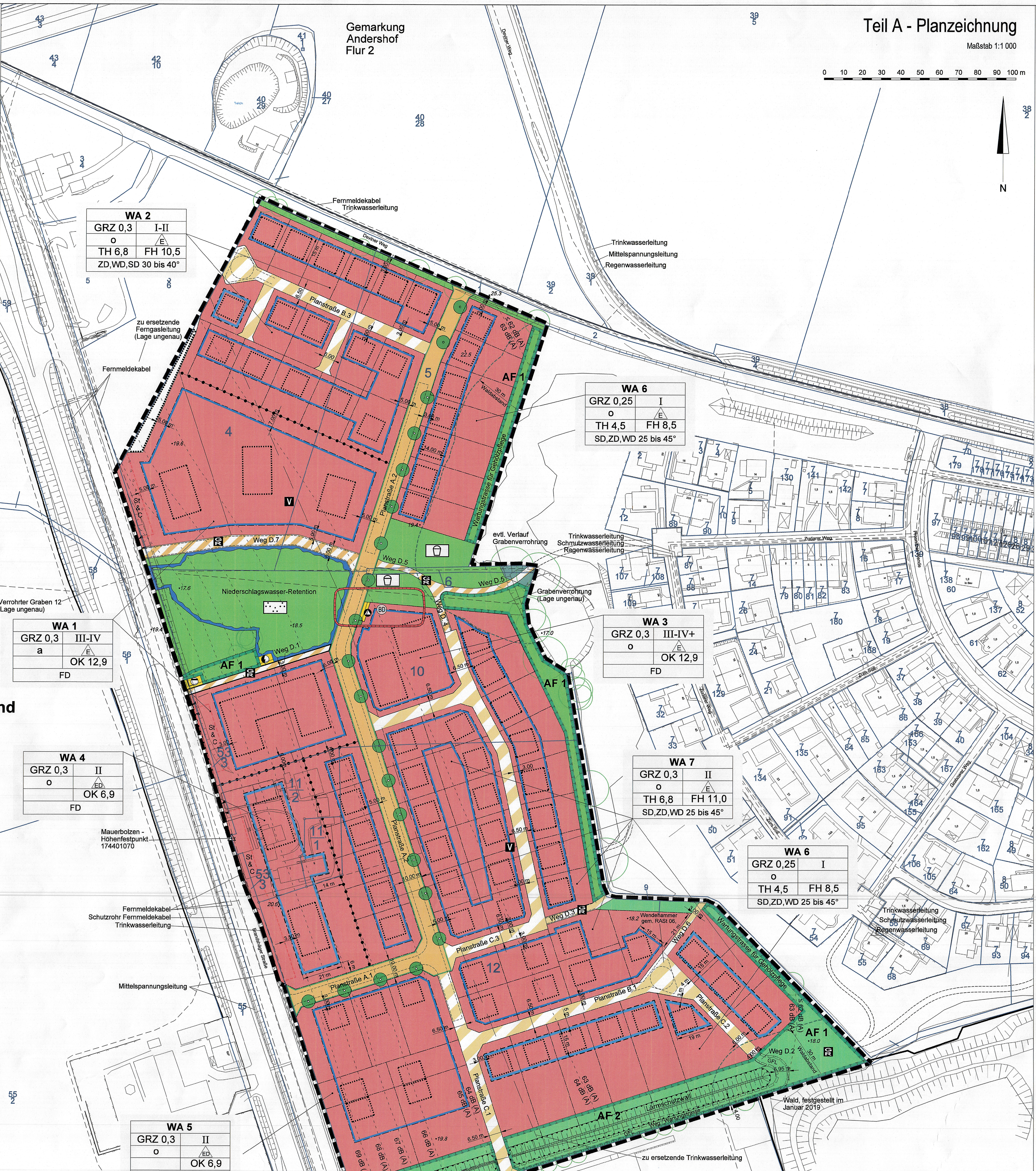
**6. Ver- und Entsorgungsleitungen**
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

**7. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
Zeichnerische Grundlagen des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2019, der Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Februar bis März 2020 und der berechneten Grenzfeststelung der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Mai 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

**8. Normen**
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist in der Abteilung Planung und Denkmalpflege des Bauamtes, Badenstraße 17, 18439 Stralsund einsehbar.

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000


0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
N
Gemarkung Andershof Flur 2
Gemarkung Andershof Flur 3
Hansestadt Stralsund
Gemarkung Andershof Flur 4
WA 1 | GRZ 0,3 | III-IV | a | E | OK 12,9 | FD
WA 2 | GRZ 0,3 | I-II | o | E | TH 6,8 | FH 10,5 | ZD,WD,SD 30 bis 40°
WA 3 | GRZ 0,3 | III-IV+ | o | E | OK 12,9 | FD
WA 4 | GRZ 0,3 | II | o | ED | OK 6,9 | FD
WA 5 | GRZ 0,3 | II | o | ED | OK 6,9 | FD | oder | TH 6,8 | FH 11,0 | SD,ZD,WD 25 bis 45°
WA 6 | GRZ 0,25 | I | o | E | TH 4,5 | FH 8,5 | SD,ZD,WD 25 bis 45°
WA 7 | GRZ 0,3 | II | o | E | TH 6,8 | FH 11,0 | SD,ZD,WD 25 bis 45°
AF 1
AF 2
Planstraße A.1
Planstraße A.2
Planstraße B.1
Planstraße B.3
Planstraße C.1
Planstraße C.2
Planstraße C.3
Weg D.1
Weg D.2
Weg D.3
Weg D.4
Weg D.5
Weg D.6
Weg D.7
Niederschlagswasser-Retention
Wartungstrasse für Gehölzpflege
30 m Waldabstand
Wald, festgestellt im Januar 2019
Lärmschutzwall
Wendehammer gem. RASt 06
≤ 62 dB (A)
63 dB (A)
64 dB (A)
65 dB (A)
66 dB (A)
67 dB (A)
68 dB (A)
69 dB (A)
Brandshäger Straße
Deviner Weg
Presnitzer Wende
Zudarer Weg
Glewitzer Weg
Zum Soll
Fernmeldekabel
Trinkwasserleitung
Mittelspannungsleitung
Regenwasserleitung
Schmutzwasserleitung
Niederspannungsleitung
zu ersetzende Ferngasleitung (Lage ungenau)
zu ersetzende Trinkwasserleitung
Grabenverrohrung (Lage ungenau)
evtl. Verlauf Grabenverrohrung
Verrohrter Graben 12 (Lage ungenau)
Schutzrohr Fernmeldekabel
Mauerbolzen - Höhenfestpunkt 174401070
St & C
BD
V
GFL

## Planzeichenerklärung

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

### 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 0,3 | Grundflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| II-III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß |
| (II) | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| IV+ | IV Vollgeschosse + I Staffelgeschoss |
| TH 6,4 | Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß |
| FH 12,3 | Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß |
| OK 6,9 | Oberkante baulicher Anlagen (Attika) als Höchstmaß |

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

| | |
|---|---|
| o / g | offene / geschlossene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |
| E / D | nur Einzelhäuser / nur Doppelhäuser zulässig |
| ED | Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig |
| H | nur Hausgruppen zulässig |
| | Baugrenze |

**4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

| | |
|---|---|
| St & C | Stellplätze und Carports |

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

| | |
|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| GR | Geh- und Radweg |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Einfahrtsbereich |

**6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

| | |
|---|---|
| | Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: |
| ◐ | Elektrizität (Trafostation) |
| ◑ | Abwasser |
| ▲ | Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung) |

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

| | |
|---|---|
| 🟩 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: |
| | Spielplatz |
| | Parkanlage |

**8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

| | |
|---|---|
| | Flächen für die Niederschlagswasserretention |

**9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)**

| | |
|---|---|
| | Wald |

**10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzen |
| AF | Ausgleichsfläche |
| ● | Anpflanzen von Bäumen |

**11. Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| GFL | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) für Stadtwirtschaft und städtische Ver- und Entsorgungsfahrzeuge |
| | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO) |
| 18.0 | festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB) |

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

| | |
|---|---|
| | Dachformen: |
| SD | Satteldach |
| WD | Walmdach |
| ZD | Zeltdach |
| FD | Flachdach |
| 25° - 30° | Dachneigung: Mindest- und Höchstmaß |

### III. Nachrichtliche Übernahmen

| | |
|---|---|
| BD | Bodendenkmale (DSchG M-V) |
| 30 m | Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V |

### IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|---|---|
| | Fahrbahnen, Wege |
| | Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage teilweise unsicher) |
| | Vorschlag Grundstücksteilung |
| | mögliche Gebäudeanordnung |
| | Abgrenzung Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1: 2018-01 (La) |
| ○ | Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m) |
| △ | Geodätischer Festpunkt |

### V. Nutzungsschablone

| Nutzungsart | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossigkeit |
| Bauweise | Hausform |
| Traufhöhe | Firsthöhe |
| Dachform, Dachneigung | |

### VI. Plangrundlage

| | |
|---|---|
| ▨ | vorhandene Gebäude |
| | Flurstücksgrenzen |
| 273/13 | Flurstücksbezeichnung |
| | Böschungen |
| | Bäume |
| • 17.0 | Geländehöhe in m, Bezug NHN |

## Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110,111), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 17.10.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, gelegen im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Eingeleitet aufgrund des Einleitbeschlusses der Bürgerschaft vom 23.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9 am 14.06.2024 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 07.06.2024 beteiligt worden.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 23.05.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung mit Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 9 vom 14.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Hompage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/öffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.10.2024 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 12.11.2024 mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 17.10.2024 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 17.10.2024 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 0 4. DEZ. 2024

Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 am 02.12.2024 wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 02.12.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 0 4. DEZ. 2024

Der Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.12.2024 im Amtsblatt Nr. 12. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie aus die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist mit Ablauf des 10.12.2024 in Kraft getreten.

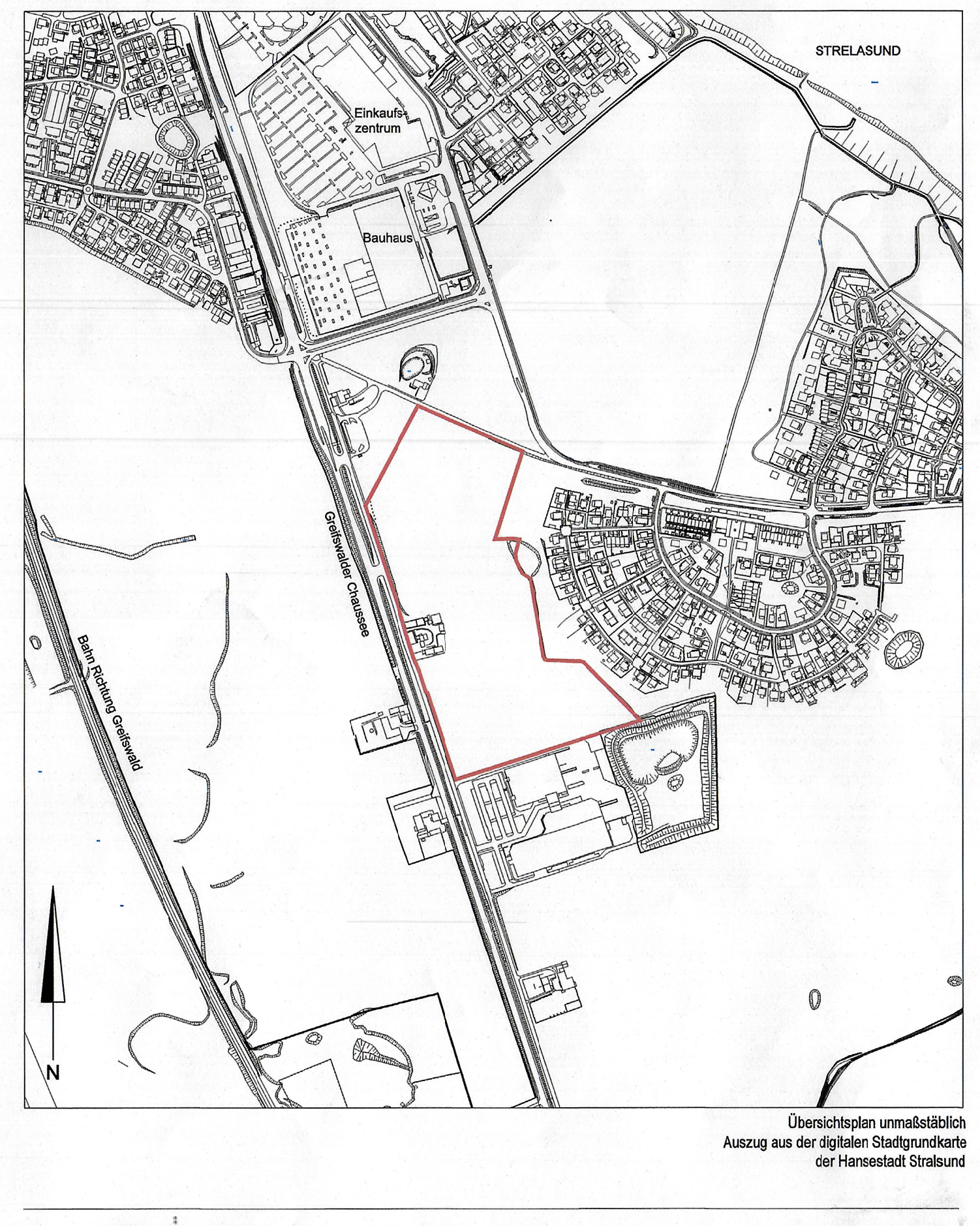
Hansestadt Stralsund, den 2 0. JAN. 2025

Der Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 68

1. Änderung "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße"

Satzung August 2024

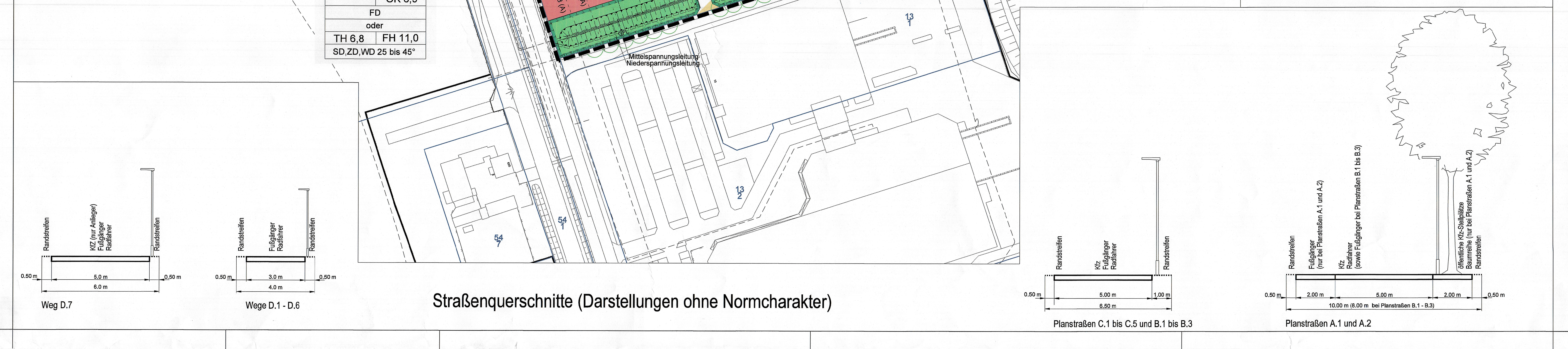


Übersichtsplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur · Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

## Straßenquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter)


Randstreifen
KfZ (nur Anlieger) Fußgänger Radfahrer
0.50 m
5.0 m
6.0 m
Weg D.7
Fußgänger Radfahrer
3.0 m
4.0 m
Wege D.1 - D.6
Kfz Fußgänger Radfahrer
5.00 m
6.50 m
1.00 m
Planstraßen C.1 bis C.5 und B.1 bis B.3
Fußgänger (nur bei Planstraßen A.1 und A.2)
Kfz Radfahrer (sowie Fußgänger bei Planstraßen B.1 bis B.3)
öffentliche Kfz-Stellplätze Baumreihe (nur bei Planstraßen A.1 und A.2)
2.00 m
10.00 m (8.00 m bei Planstraßen B.1 - B.3)
Planstraßen A.1 und A.2