Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandsäger Straße“

Teil B - Text

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

Es gilt die Verordnung über die baulliche 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: 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 3, WA 4, WA 5, WA 6, 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, WA 5, WA 6, 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 der Daches.

2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

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 in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 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 280 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 19 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 Straßen begrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Entlang der straßenbegewandten 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 ausnahmsweise auch 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 vollständig gedeckt werden kann.

5.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht 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 vorübergehen- den 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 Brandsäger 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 Belegnrase 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- 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.

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

Unbelastetes 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 Kravatschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Februar bis März 2020 und der berechneten Grenzfeststellung der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Vermessungsbüros Kravatschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Mai 2020. Hinsichtlich möglicher Lagenungenauigkeiten, 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.

Gemarkung Andershof Flur 2
Gemarkung Andershof Flur 3
Gemarkung Andershof Flur 4
Hansestadt Stralsund
Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1 000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
N
WA 9
GRZ 0,3 (II)
o
TH 6,4 FH 10,1
ZD, WD 25 - 30°
WA 8
GRZ 0,3 I
o
TH 3,6 FH 8,9
SD 30 bis 40°
WA 3
GRZ 0,3 (III)
o
FH 9,5
FD
WA 1
GRZ 0,3 III - IV
a
FH 12,3
FD
WA 4
GRZ 0,3 (II)
o
FH 6,4
FD
WA 5
GRZ 0,4 (II)
o
FH 6,4
FD
WA 7
GRZ 0,25 II
o
TH 6,4 FH 11,7
ZD, WD 30 bis 40°
WA 6
GRZ 0,25 I
o
TH 3,6 FH 7,3
ZD, WD 25 - 30°
WA 2
GRZ 0,3 III - IV
o
FH 12,3
FD
WA 3
GRZ 0,3 (III)
o
FH 9,5
FD
AF 1
AF 2
Planstraße A.1
Planstraße A.2
Planstraße B.1
Planstraße B.2
Planstraße C.1
Planstraße C.2
Planstraße C.3
Weg D.1
Weg D.2
Weg D.6
Weg D.7
Niederschlagswasser-Retention
Verrohrter Graben 12 (Lage ungenau)
Graben 11
Graben 10
Graben 9
Graben 8
Graben 7
Graben 6
Graben 5
Graben 4
Graben 3
Graben 2
Graben 1
Graben 12
Graben 13
Graben 14
Graben 15
Graben 16
Graben 17
Graben 18
Graben 19
Graben 20
Graben 21
Graben 22
Graben 23
Graben 24
Graben 25
Graben 26
Graben 27
Graben 28
Graben 29
Graben 30
Graben 31
Graben