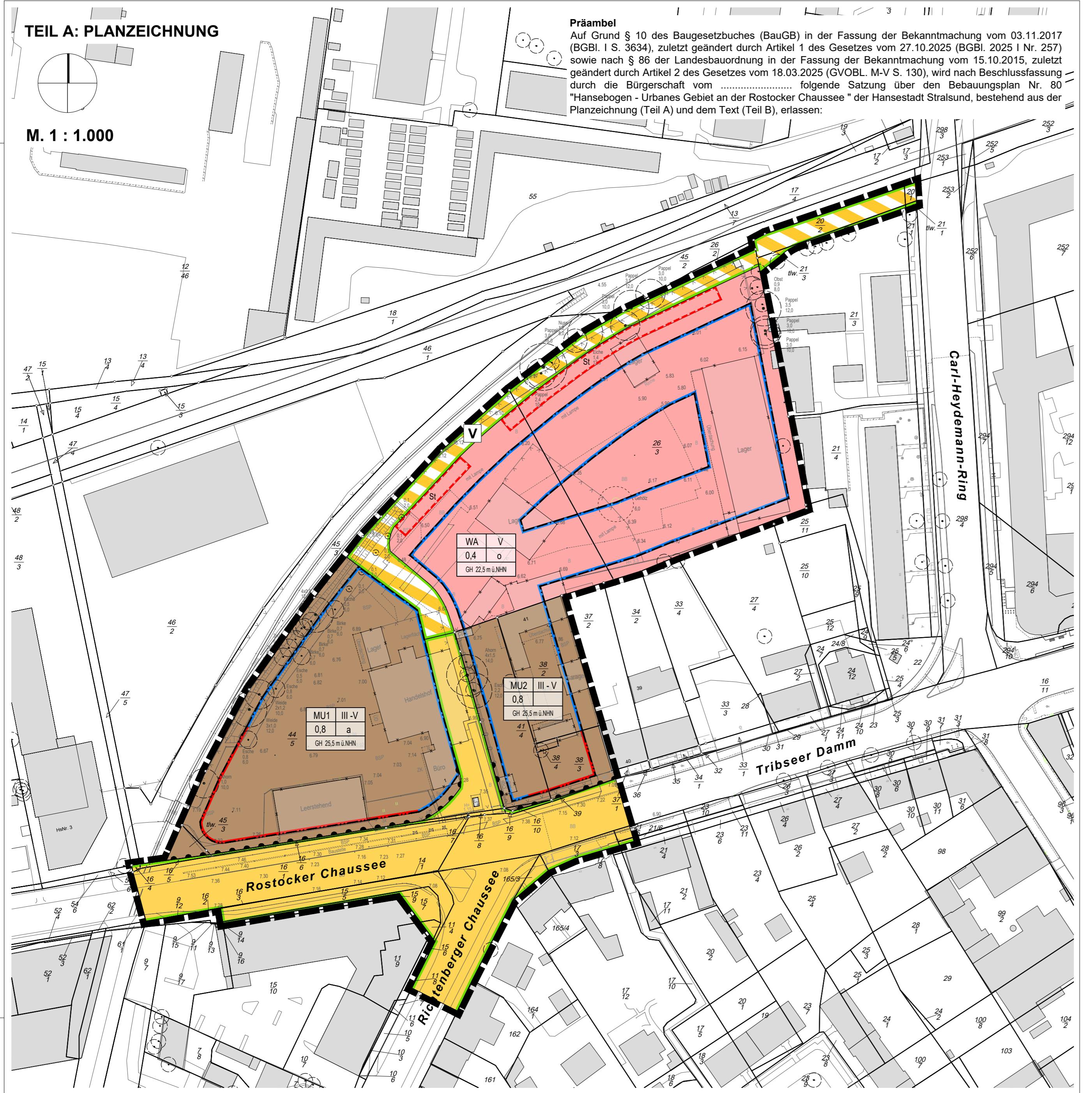
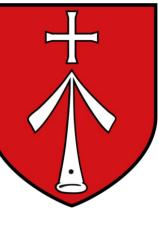


Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 80 "Hanseebogen - Urbanes Gebiet an der Rostocker Chaussee "



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), die Bauzulassungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176) und die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 198).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA		
MU		
0,4 III - V GH 25 m ü. NHN		
a o		
V		
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
Urbanes Gebiet	§ 6a BauNVO	
2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauVO	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO	
Zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull	§ 18 BauNVO	
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 BauNVO	
abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO	
offene Bauweise	§ 22 BauNVO	
4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung: Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6a BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 Innenhalb des Urbanierten Gebietes (MU) sind gemäß § 6a i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kernbereich allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen und
 - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen.
- 1.2.2 Die genannte zulässige Nutzung von sonstigen Gewerbebetrieben sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.1.1 Innenhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes nach oben hin abschließenden Dachraum (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige, technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 200 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulichen zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.2 Abweichende Bauweise (a):

Die abweichende Bauweise definiert sich dabei nach der offenen Bauweise, es dürfen jedoch auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 Baugrenzen:

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer oder Balkone) am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

4.2 Baulinien:

Innenhalb des Urbanierten Gebietes (MU) ist oberhalb des IV Geschosses ein straßenseitiger Rücksprung von der Baulinie von mindestens 1,0 m einzuhalten.

5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind Großgaragen (z.B. Parkhäuser / Tiefgaragen).

5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Das im Plangebiet entfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen.

Ausgenommen sind Flächen deren Nutzung aufgrund wasserrechtlicher Regelungen nicht zur Versickerung geeignet ist.

6.2 Innerhalb des Urbanierten Gebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasentragpfaster, Schotterassen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend Wasser- und luftdurchlässigem Außenfußboden herzustellen.

Ausgenommen sind Stellplätze und Stellplatzanlagen, soweit deren Nutzung aufgrund wasserrechtlicher Regelungen nicht zur Versickerung geeignet ist.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen sind Schlafräume in den Gebäuden an den Straßen bzw. des Schienenweges abgewandte Gebäudeseite anzurichten.

7.2 Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbürdenigen Außenflächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1-2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2-2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenflächenpegel.

7.3 Schutzbürdenige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Obereinstimmende Stellplatzanlagen mit mehr als vier Kfz-Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen standortgerechten Laubbüschen (gemäß Pflanzliste B) einzurichten. Zusätzlich sind obereinstimmende Stellplatzanlagen mit mehr als vier Kfz-Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, gebietstypischer Laubbäume als Hochstamm, 3x verplant, mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16/18 cm in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18,0 m² zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Stellplätze in Großgaragen (Parkhäuser / Tiefgaragen).

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Ausbildung des obersten Geschosses

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die obersten Geschosse der Gebäude als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade allseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückpringend auszuführen.

Als Ausnahme zulässig ist der Erschließungskern, dessen Außenwand bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

1.2 Innerhalb des Urbanierten Gebietes (MU) sind die obersten Geschosse der Gebäude als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade straßenseitig um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückpringend auszuführen.

Als Ausnahme zulässig ist der Erschließungskern, dessen Außenwand bündig mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

Planzeichner: [Signature]

TEIL B - TEXT

III HINWEISE

Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden. Der natürliche Ablauf 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 (StWG)).

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfarbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalforschung 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelastrter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wieder zu verwenden.

Artschutz

V1

V1 Bauteileregelung für Gehölzproduktion

Gehölzproduktionen werden auf das absehbar niedrigste Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März). Um auch ggf. besonders früh blühenden Arten Reaktion zu tragen, wird im Vorfeld von Reduzierungen jeweils eine Beobachtungskontrolle durch einen Sachverständigen durchgeführt. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgeföhrt, um Kleintiere keine Ansiedlungs möglichkeiten zu bieten.

V2 - Bauteileregelung für Gebäudeabbrüche/ Besiedlungsausschluß vor Abriss

Gebäudeabbrüche werden außerhalb der Vogelbrutzzeit durch