

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauVVO)
WA 1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauVVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauVVO)
0,4 2,1 Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVVO

- Baugrenzen, Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVVO)
3,1 Baugrenze

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
4,1 öffentliche Grünflächen (s. Teil B, Pkt. 7.2.2)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)
5,1 Naturraumes Kleingewässer (geschütztes Biotop)
5,2 Erhaltung von geschützten Biotopen
5,3 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)

- Sonstige Planzeichen**
6,1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
6,2 Ausschluss von Steilplätzen, Gerögen und Nebenanlagen

- Darstellungen ohne Normcharakter**
7,1 Flurstücksnummer
7,2 vorhandene Flurstücksgrenzen
7,3 Gemarkungsgrenzen
7,4 Grenze des Bereiches mit bereits zulässiger Bebauung
(§ 16 (3) S. 4 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 10, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 Abs. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1a BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
1,1 Der naturraume Weiler (ehemaliger Gutsteich) ist ein gesetzlich geschütztes Biotop, und deshalb einschließlich der Gehölze im Uferbereich zu erhalten.

- Öffentliche Flächen und Grünflächen sowie Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
1,2,1 Die Ausgleichsfläche AF 1 ist vollflächig mit Sträuchern und 4 Heistern (1 Stück je 0,75 m²) zu bepflanzen.
75% Sträucher 2x verpflanzt, ohne Böden, 60 – 100 cm
Heister 2x verpflanzt, ohne Böden, 100 – 150 cm
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
1,2,2 Der Tempel (temporär wasserführend) ist einschließlich der Gehölze als Bestand zu erhalten.

- Grünflächen**
1,2,3 Auf der öffentlichen Grünfläche AF 2 sind 5 einheimische standortgerechte Laubbäume (Sollart, 4x verpflanzt; mit Böden, 350–400cm Höhe) zu pflanzen; (1) Sträucher je 0,75 m² anzulegen.
Pflanzqualität: 25% Sträucher 2x verpflanzt, ohne Böden, 60 – 100 cm
Zusätzlich sind in Gruppen zu je 3 Stück 9 Sträucher der Qualität 3x verpflanzt, mit Böden, 100 – 150 cm anzupflanzen.
Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
In der Grünfläche AF 2 ist ein Weg zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
1,3,1 Die Grünfläche AF 2 ist ein Weg zulässig.
1,3,2 Die zur Erhaltung, festgesetzter Bäume sind zu schützen, Abgrabungen, Ausdünnungen, Fällarbeiten und -versärgungen im Kronen-Bel-Abschnitt sind die Bäume gleichartig, in der Pflanzqualität, Höchststammhöhe, Bel-Abschnitt, mit Böden, Sturmumföng 16 – 18 cm zu ersetzen.

- Sonstige Planzeichen**
1,4,1 Der Ausgleich für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung wird durch die Kompensationsfläche AF 2 innerhalb des Planungsbereiches zu 64% erreicht. Das verbleibende Kompensationsäquivalent von 785 m² innerhalb des Ökokohtes Devin auf dem Flurstück 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin ausgeglichen.
1,4,2 Der Ausgleich für den Eingriff durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des Flurstückes zu 8% erreicht. Das verbleibende Kompensationsäquivalent von 525,8 8.550 m² Ersatzmaßnahmen mit einem Aufwand von 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin ausgeglichen.
Verteilungsgeld für die Kompensationsmaßnahmen für Wohnbau auf den Flurstücken AF 1 und AF 2 ist durch die öffentliche Erschließung zu decken. Die restoffene Fläche steht für die vorliegende Planung im Ansatzur genommenen Teil des Ökokohtes Devin dar.

- Darstellungen ohne Normcharakter**
1,4,3 Der Ausgleich für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung wird durch die Kompensationsfläche AF 2 innerhalb des Planungsbereiches zu 64% erreicht. Das verbleibende Kompensationsäquivalent von 785 m² innerhalb des Ökokohtes Devin auf dem Flurstück 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin ausgeglichen.
1,4,2 Der Ausgleich für den Eingriff durch die Wohnbebauung wird innerhalb der Wohnbaufläche des Flurstückes zu 8% erreicht. Das verbleibende Kompensationsäquivalent von 525,8 8.550 m² Ersatzmaßnahmen mit einem Aufwand von 271/1 der Flur 1, Gemarkung Devin ausgeglichen.
Verteilungsgeld für die Kompensationsmaßnahmen für Wohnbau auf den Flurstücken AF 1 und AF 2 ist durch die öffentliche Erschließung zu decken. Die restoffene Fläche steht für die vorliegende Planung im Ansatzur genommenen Teil des Ökokohtes Devin dar.

Hinweise
– Oberboden und Torfboden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wieder zu verwenden (§ 20Z BauGB).
– Zeichnungsmäßig darzustellende Flächen der Flurstücke vom 10.10.2002 und dem digitalisierten Stadtortswerk der Hansestadt Stralsund. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können bei aufwärtigen Trends Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
– Baumschutzsatzung
– Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004.

Gehölzlisten

- Bäume im öffentlichen Gut (AF 2)
Eberesche – Sorbus aucuparia
Gemeine Esche – Fraxus excelsior
Sand-Birke – Betula pendula
Schwarz-Eiche – Quercus petraea
Silber-Weide – Salix alba
Trauerweide – Salix caprea
Tritelsilber-Weide – Salix elaeagnifolia
Ständchen im öffentlichen Gut (AF 2)
Berberitze – Berberis (Weiß- und Zierform)
Roter Hartriegel – Cornus sanguinea
Silber-Weide – Salix caprea
Weißdorn – Crataegus spec.
Weißdorn – Rosa spec.
Bau-Weide – Corylus maxima 'Purpurea'
Gewöhnliche Felsenbirne – Amelanchier ovalis
Hesseneiche – Corylus avellana
Kornelkirsche – Cornus mas
Sträucher für die Schutzzone (AF 1)
Sal-Weide – Salix caprea
Korb-Weide – Salix viminalis
Gemeiner Schneebühl – Viburnum opulus
Heister für die Schutzzone (AF 2)
Schwarz-Eiche – Quercus petraea
Silber-Weide – Salix alba
Gemeine Esche – Fraxus excelsior

- Sträucher für Pflegegebiet FFG 1
Roter Hartriegel – Cornus sanguinea
Berberitze – Berberis (Weiß- und Zierform)
Gemeiner Schneebühl – Viburnum opulus
Sal-Weide – Salix caprea
Kornelkirsche – Cornus mas
Gewöhnliche Felsenbirne – Amelanchier ovalis
Hesseneiche – Corylus avellana
Feldulme – Rhamnus frangula
Trauerweide – Salix alba
Pflanzliste für die Schutzzone (AF 1)
1,3,3 Stapelzweige, Zierarten und Flugwege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG U. DENKMALPFLEGE

GRÜNDUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
GRÜNTHALER HOF
LAGEPLAN DER GRÜNDNERISCHEN MASSNAHMEN

BRUNNEN 2005

