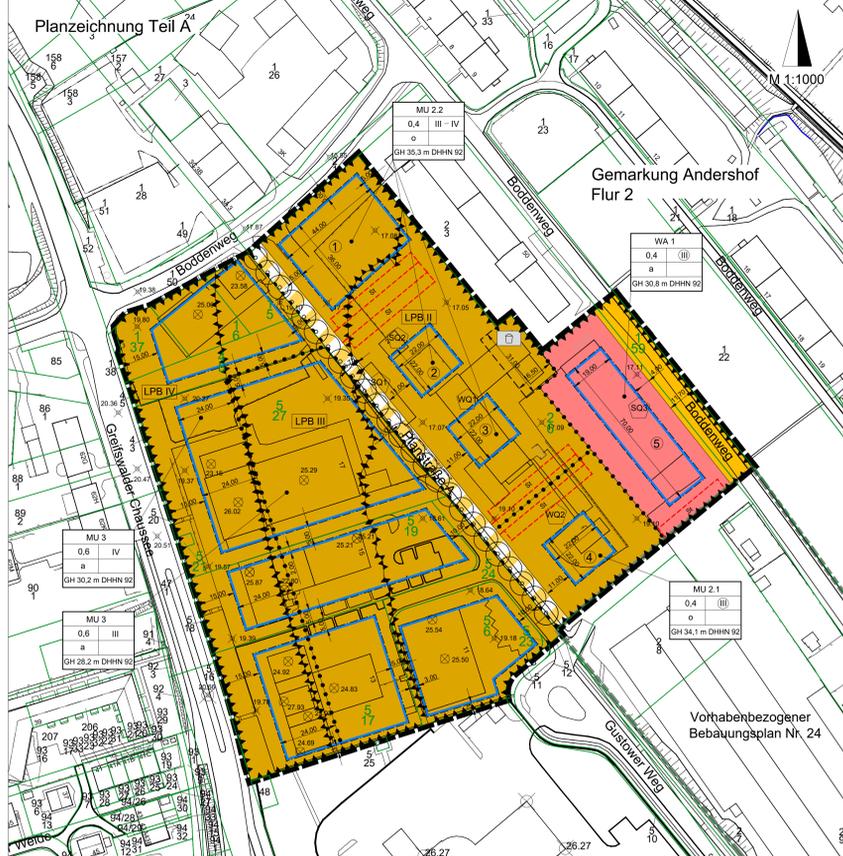


BEBAUUNGSPLAN NR. 75 DER HANSESTADT STRALSUND "URBANES GEBIET ZWISCHEN BODDENWEG UND GREIFSWALDER CHAUSSEE"

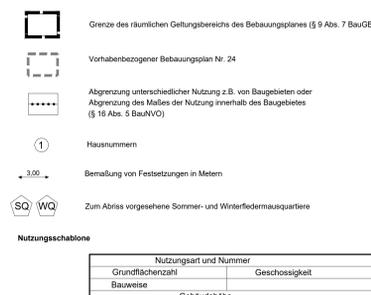
Auf der Grundlage der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) vom 15. Oktober 2015 (DVOBl. MV 2015, S. 244), geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (DVOBl. MV S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 „Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifwalder Chaussee“, gegliedert im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung (Teil A)

Es gilt die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - GH 30,2 m DHHN 92 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern im Höhenbezugssystem DHHN 92
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbeschränkter Bereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - LPB III Lärmpegelbereiche (LPB II - IV)



Nutzungsart und Nummer	Grundflächenzahl	Geschossigkeit	Bauweise	Gebäudehöhe

Ausgewählte Planzeichen der Plangrundlage	Flurstücksgröße mit Flurstücksbezeichnung	Gebäudebestand	Geländehöhe in Metern im Höhenbezugssystem DHHN 92	Gebäudehöhe in Metern im Höhenbezugssystem DHHN 92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 BauNVO**
 - Algemein 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
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen
 - Urbanes Gebiet MU 2,1 und MU 2,2 gemäß § 6a BauNVO**
 - Algemein zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Nicht zulässig sind:
 - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, die in § 6a Abs. 3 BauNVO geregelten Nutzungen
 - Urbanes Gebiet MU 3 gemäß § 6a BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO**
 - Algemein zulässig sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen in den Obergeschossen
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Taxisalons
 - Nicht zulässig sind:
 - Werbeanlagen als Hauptanlage, d.h. ohne Bezug zur Stärke der Leistung
 - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen
 - Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsberäuhren) um bis zu 2,00 m überschritten werden
 - Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 11 i.V.m. § 16 Abs. 8 BauNVO)**
 - Im WA 1, MU 2,1 und MU 2,2 kann über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffageschoss mit fachlich fachigen Dach ausgebaut wird und das Staffageschoss allseitig von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1,00 m zurückbleibt. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser. Die Grundfläche des Staffageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
 - Werbeanlagen als Nebenanlagen
 - Die Höhe der Werbeanlagen (Oberkante im MU 3 darf max. 3 m über Straßenniveau betragen
 - Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht
 - Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Werbeanlagen als Hauptanlage sind im MU 3 nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 3 m über Straßenniveau betragen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Im WA 1, MU 2,1 und MU 2,2 sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Nebenanlagen sind in einem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m nicht zulässig
 - Abweichung von der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Für die baulichen Anlagen im MU 2,1 und MU 2,2 ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um maximal 2 m für Balkone mit einer Länge von jeweils maximal 5 m zulässig
 - Fläche für Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)**
 - Der Spielplatz ist eine Gemeinschaftsanlage für die Urbanen Gebiete MU 2,1 und MU 2,2
 - Verkehrflächen**
 - Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Grundstückszufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich des MU 3 bis zu einer Breite von maximal 5,50 m zulässig. Weitere Grundstückszufahrten dürfen eine maximale Breite von 4,50 m haben. Mehrere Grundstückszufahrten müssen mindestens 10,00 m auseinanderliegen. Hiervon ausgenommen ist die Stellplatzreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze des WA 1
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lärmpegelbereiche II bis IV, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen. Das gilt für die zur Greifwalder Chaussee - 1,222 (wesentliche Lärmquelle) liegenden Gebäudeeinde und der dazu senkrecht abgegrenzten Gebäudeeinde. Auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeeinde kann der LPB um eine Stufe reduziert werden
 - Im Sinne der Lärmvorsorge ist bei Neu- bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen und an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7 anzuhalten. Auszug Tabelle 7 - DIN 4109-1:2018-01

Zeit	Lärmpegelbereich	Möglicher Außenrauspegel
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75

- Für Wohnungen die zur Greifwalder Chaussee orientiert sind (wesentliche Lärmquelle), sollen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen, unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauten Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenrauspegel von 30 dB während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster, nicht überschritten wird.**
- Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung (R_{w, res}) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes d.h., auch für Dachflächen.**
- Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis gemäß der VDI 2719 die Einhaltung der Innenrauspegel in Schlafräumen (nachts 30 dB) und in übrigen Wohnräumen (nachts 35 dB) nachgewiesen wird. Abwärts kann der Einzelnachweis nach DIN 4109 erfolgen.**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Innerhalb der Planstraße A ist an der westlichen Seite ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten mittel- oder großkrönigen Laubbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, SU 16/18 cm, 3kv, DB anzupflanzen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 8 m. Die Baumscheiben sind zu begrünen.
 - In den Gebieten WA 1, MU 2,1 und MU 2,2 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, SU 12/14 cm, 3kv, DB oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm, Hölzstamm, SU 8 cm, 2 kv ohne Böllen zu pflanzen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
 - Im WA 1 sind parallel zur Straßenverkehrsfläche des Boddenweges insgesamt mindestens 5 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SU 16/18 cm, 3kv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen und sind zu begrünen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuM-V)

- Dachgestaltung**
 - Im WA 1, MU 2,1 und MU 2,2 sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder als fach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Trinkwasserschutzzone**
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I.

IV. HINWEISE

- Bodendenkmale**
 - Werden bei Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSCHG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bodenschutz und Kampfmittelbelastung**
 - Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugrund wieder zu verwenden. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Kampfmittelbelastungsfläche der Belastungsart "Ehemalige Kasernenanlage, Vergräbungen" der Kategorie 2 (Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf). Für Erdringtiefe wird eine weiterführende Prüfung empfohlen.
- Wasserabfluss**
 - Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWegM-V)).
- 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 BNatSchG wird hingewiesen.
- 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 Klein-Beschleuchtungsgeräten für die Verbesserung der Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.
- Zollrechtlicher Hinweis**
 - Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 Zoll VO befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.
- DIN-Vorschriften**
 - Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN - Vorschriften. Diese DIN - Vorschriften werden bei der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesetzt werden kann, zu Einsicht bereit gehalten.
- Plangrundlage**
 - Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand Juni 2024. Hinsichtlich möglicher Lageungsungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 14.09.2023. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7 am 09.10.2023 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPBG M-V mit Schreiben vom beteiligt werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 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 bis Zusätzlich werden 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 an frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 sowie dessen Begründung und Anlagen geprüft und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dessen Begründung einschließlich Anlagen erfolgte durch Veröffentlichung im Internet durch Erstellen 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 Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen und der Inhalt der örtlichen 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 Erläuterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... am örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB an zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die freigelegten vorgeschlagenen Änderungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 75 "Urbanes Gebiet zwischen Boddenweg und Greifwalder Chaussee"

