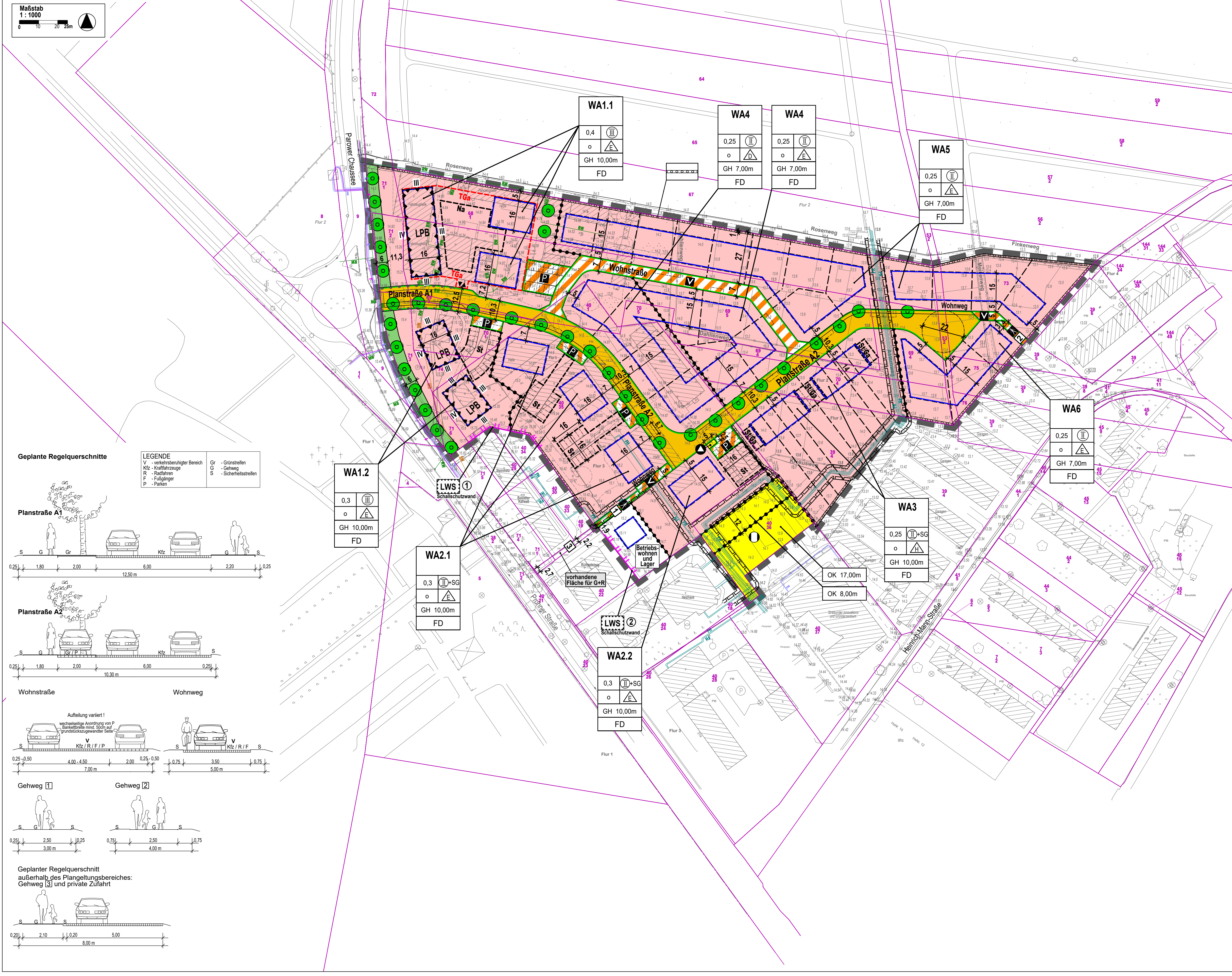


BEBAUUNGSPLAN NR. 50 DER HANSESTADT STRALSUND "WOHNGEBIET PROHNER STRASSE"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach § 66 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Prohner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Planzeichnung - Teil A



NEBENZEICHNUNG 1: Passive Schallschutzmaßnahme (3)

NEBENZEICHNUNG 2: Passive Schallschutzmaßnahme (AW)

NEBENZEICHNUNG 3: Aufschiebend bedingtes Baurecht (AW-B)



Planzeichenerklärung - Teil A

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) mit der Planungsvorbereitung (PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
WA1.1	Bezeichnung von Teilgebieten, z.B. WAU.1
z.B. 0.3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 10 BauVO), z.B. 0.3
Zahl der Vollgeschosse, 2 Vollgeschosse, zwingend	maximale Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt
GH 10,0m	maximale Oberkante der Gebäude/Anlagen über dem Bezugspunkt
OK 8,00m	

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
o	Baugruppe (§ 23 Abs. 3 BauVO)
o	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
o	Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
o	Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

o	Straßenverkehrsfläche
o	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
o	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
o	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche
o	öffentlicher Parkplatz
o	Fußgängerbereich
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
o	Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauVO)

o	Flächen für Versorgungsanlagen
o	Fernwärme
o	Abfallentsorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)

o	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen und für die Erhaltung von Flächen und Sträuchern

o	Umengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO)
o	Anpflanzgebiet für bestehende Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

o	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (flg) zugunsten der Stadtwerke Stralsund (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
o	Umengung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO)
o	Tiefgarage
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 der Hansestadt Stralsund (§ 9 Abs. 7 BauVO)
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 BauVO, § 16 Abs. 2 BauVO)
o	Bemalung von Festsetzungen in Metern
o	Umengung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
o	Lärmschutzwand III bzw. IV in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 11/12.2.1
o	Umengung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
o	Lärmschutzwand in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 11/12.2.2
o	Besonderer Nutzungszweck der Fläche, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauVO) 'Betriebswohnen und Lager'

Örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach
SG	Stoffgeschoss

Darstellung ohne Normcharakter

o	Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen und in allgemeinen Wohngebieten
o	in Aussicht genommene Grundstücksteile
o	Umengung von Flächen für Nebenanlagen - private Stellplätze und Garagen

Umengung von Flächen für Nebenanlagen - private Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck des Baugeländes

o	Geh- und Radweg
o	Leitungen, vermutlicher Verlauf (RW - Regenwasser, SW- Schmutzwasser, FI - Fernwärme, E - Strom, F - Fernwärme TeileNet)

Plangrundlage ohne Normcharakter

o	Gebäudebestand
o	Fürstücksgröße und Fürstücksnummer
o	Geländehöhe in Metern im Höhenbezugsystem DHN92
o	Zaun
o	Böschung

Nutzungsschablone

o	Nutzung und Nummer
o	Grund- gebäude
o	Bauweise
o	Gebäudeform
o	maximale Gebäudehöhe
o	Dachform

Teil B - Text

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 4, 13 und 13a BauVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebietes dienenden nicht ständige Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig:
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Belegverkehrsgewerbes.
nicht zulässig:
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gastenbetriebe
- Tankstellen

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Forderungen im Sinne des § 13a BauVO gemäß § 1 Abs. 6 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 16-20 BauVO und § 9 Abs. 3 BauVO)

2.1 **Grundflächenzahl**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
Die festgesetzte Erdgeschossfußboden (Erdgeschossfußboden) dient als Bezugspunkt für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
2.2.1 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (in maximale Oberkante der Gebäude gemäß Planzeichnung - Teil A) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Erdgeschossfußboden) und dem Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.
2.2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsabstände, Lüftungspartien, Lüftungspfeile, technische Stiegen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden.
2.2.3 Höhenbegrenzung (§ 9 Abs. 3 BauVO)
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugeländes mit dem angrenzenden Grundstück. Die Höhenlage des Baugeländes ist durch keine Interpretation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Baugeländen zu ermitteln.
2.2.4 Die konstruktive Soothöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Soothöhe ist gleich dem Scheitelpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Erdgeschossfußboden) und unterstem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 2 BauVO)

3.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2.1 und WA 3 ist oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ein Stoffgeschoss zulässig. Das Stoffgeschoss muss oberhalb von dem darunterliegenden Stoffgeschoss um mindestens 10 m zurückgesetzt sein. Die Grundfläche des Stoffgeschosses darf maximal 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Stoffgeschosses betragen.
3.2 Die konstruktive Soothöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Soothöhe ist gleich dem Scheitelpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Erdgeschossfußboden) und unterstem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO; § 22 BauVO, § 23 BauVO)

4.1 In den festgesetzten Baugeländen gilt die offene Bauweise.
4.2 **Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 muss die Größe der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 500 qm und die Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 qm je Doppelhaus betragen.
4.3 **Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 12 und § 14 BauVO)**
4.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind die Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Fußgänger zu errichten.
4.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenbreite) von maximal 1,00 m zulässig.
4.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der städtebaulichen Baugrenze zulässig. Die Abstände der Stellplätze, Carports und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,00 m betragen.
4.7 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
- Wintergärten
- Nebenschuppen und Einbauten für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht
4.8 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)**
4.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 sind maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
4.10 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind maximal 12 Wohnungen je Doppelhaus zulässig.
4.11 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist maximal eine Wohnung je Reihenhauseinheit zulässig.
4.12 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)

5.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist nur das Betriebswohnen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig. Das Betriebswohnen ist die Unterbringung von Wohnungen für Aufwärtler- und Betriebswohnerinnen sowie für Betriebswohner und Betriebswohnerinnen. Weitere sind auf dieser Fläche die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Lagerflächen des südwestlich direkt angrenzenden Siedlerwohngebietes zulässig.
5.2 Umengung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
- Lärmschutzwand in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 11/12.2.1
- Lärmschutzwand in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 11/12.2.2

6. Flächen für Aufschichtungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauVO)

6.1 Aufschichtungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugelände sind nur zur Anlagung des natürlichen Geländes an die Straßenbegrenzungslinie und zur Gartengestaltung zulässig.
6.2 Aufschichtungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugelände sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die planmäßige Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungserosion oder Stützmauern auszuführen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m oberhalb des Geländes zulässig.
6.3 Aufschichtungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugelände innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Geländebegrenzung unzulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

7.1 Die mit ggf. belastenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWSt) bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Behaltung, Behebung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.
7.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist maximal eine Wohnung je Reihenhauseinheit zulässig.
7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 und WA 6 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

8. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)

8.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist nur das Betriebswohnen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig. Das Betriebswohnen ist die Unterbringung von Wohnungen für Aufwärtler- und Betriebswohnerinnen sowie für Betriebswohner und Betriebswohnerinnen. Weitere sind auf dieser Fläche die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Lagerflächen des südwestlich direkt angrenzenden Siedlerwohngebietes zulässig.
8.2 Umengung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
- Lärmschutzwand in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 11/12.2.1
- Lärmschutzwand in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 11/12.2.2

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

9.1 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Garagen oder Carports darf eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
9.2 Aufschichtungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugelände sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die planmäßige Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungserosion oder Stützmauern auszuführen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m oberhalb des Geländes zulässig.
9.3 Aufschichtungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugelände innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Geländebegrenzung unzulässig.

10. Flächen für Aufschichtungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauVO)

10.1 Aufschichtungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugelände sind nur zur Anlagung des natürlichen Geländes an die Straßenbegrenzungslinie und zur Gartengestaltung zulässig.
10.2 Aufschichtungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugelände sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die planmäßige Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungserosion oder Stützmauern auszuführen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m oberhalb des Geländes zulässig.
10.3 Aufschichtungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugelände innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Geländebegrenzung unzulässig.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

11.1 Die mit ggf. belastenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWSt) bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Behaltung, Behebung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.
11.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 und WA 6 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

12. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

12.1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen**
12.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.
12.1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

1.1 **Dächer**
1.1.1 Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
1.1.2 Jedes Gebäude ist mit einer Attika auszubilden. Dachüberstände sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude i. S. § 14 Abs. 1 BauVO.
1.2 **Fassaden**
1.2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 sind die Fassaden der Gebäude, die entlang der Prohner Straße, Wohnstraße und Wohnweg errichtet werden, nur als Kleinfassaden in den Farben rotbraun, grau-braun und braun-braun zulässig. Auf einem Anteil bis zu 25 % je Fassadenfläche sind Holz (naturlifarben, weiß, grau, anthrazit und braun) oder gepuzte Außenwandflächen in den Farbtönen gemäß der Festsetzung 1.2.2 zulässig.
1.2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 (nur Gebäude in der sogenannten 2. Reihe zur Prohner Straße, Wohnstraße und Wohnweg) sind die Fassaden der Gebäude, die entlang der Prohner Straße, Wohnstraße und Wohnweg errichtet werden, nur als Kleinfassaden in den Farben rotbraun, grau-braun und braun-braun zulässig. Auf einem Anteil bis zu 25 % je Fassadenfläche sind Holz (naturlifarben, weiß, grau, anthrazit und braun) oder gepuzte Außenwandflächen in den Farbtönen gemäß der Festsetzung 1.2.2 zulässig.

2. Gestaltung der Plätze für besondere Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauVO i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

2.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vordergrundbereich (zwischen öffentlicher Straße und städtebaulicher Baugrenze) durch schablonenartige Lüftungsvorrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schablonenartigen Wirkung der Lüftungsvorrichtungen ist auf die

festgesetzten Lärmparabellwerte abzustimmen. Beim Nachweis der rausstimmigen Schallabstrahlung sind die in der Hansestadt Stralsund festgesetzten Lärmparabellwerte zu berücksichtigen.

12.2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.
12.2.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.

13. Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)

13.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Nutzung von Außenbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) innerhalb des durch Planzeichnung - Teil A festgesetzten Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebietes 3 (AW3) zulässig. Die Nutzung von Außenbereichen ist durch keine Interpretation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Baugeländen zu ermitteln. Die Höhenlage des Baugeländes ist durch keine Interpretation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Baugeländen zu ermitteln.
13.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.

14. Grünflächen, Planungen, Nutzungen, Regelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20, Nr. 21 BauVO, Nr. 14 BauVO und Nr. 14 BauVO)

14.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenzahl Hochstamm, SU1 10/18 cm, bzw. DBH zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzenarten kann um bis zu 50 % abgewichen werden. Die Bäume sind in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenbreite) von maximal 1,00 m zulässig.
14.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Planstraßen A1, A2 mindestens 21 standortgerechte Laubbäume aus getriebenen Heften in der Pflanzenzahl Hochstamm, SU1 10/18 cm, bzw. DBH zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzenarten kann um bis zu 50 % abgewichen werden. Die Bäume sind in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenbreite) von maximal 1,00 m zulässig.
14.3 In den Baugeländen ist je angelegter 700 qm Baugrundstückfläche mindestens 1 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenzahl Hochstamm, SU1 10/18 cm, bzw. DBH als Mindestanzahl zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
14.4 Zur Begrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Außenbereiche eine einjährige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Pflanzanzahl innerhalb der Baugelände ist zu begrünen. Bei Anlage eines Baumreihens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,50 m breit anzulegen.
14.5 In den Baugeländen ist je angelegter 700 qm Baugrundstückfläche mindestens 1 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenzahl Hochstamm, SU1 10/18 cm, bzw. DBH als Mindestanzahl zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
14.6 Antenschutz - Ausgesprochenmaßnahmen (CS-Maßnahmen)
14.7 Antenschutz - Ausgesprochenmaßnahmen (CS-Maßnahmen)
14.8 Antenschutz - Ausgesprochenmaßnahmen (CS-Maßnahmen)

15. Zonierungsbestimmung der Ausweichflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen (§ 13 Abs. 2 BauVO, § 9 Abs. 1 BauVO i.V.m. § 1a Abs. 2 BauVO)

15.1 Dem B-Plangebiet Nr. 50 werden als Ausgleichsmaßnahmen:
- die festgesetzten B-Planungsbezirke im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A1 (1,22 qm KFA - KFA 1)
- die festgesetzten B-Planungsbezirke im Bereich der öffentlichen Grünflächen Planstraßen A1 und A2 (20 qm Ausgleichsflächen)
- die festgesetzten B-Planungsbezirke im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 bis WA 6 zugerechnet (12 von 20 Ausgleichsflächen)
- die festgesetzten B-Planungsflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 (2 von 20 Ausgleichsflächen)
- externe Ausgleichsmaßnahmen. Zum Ausgleich der entfallenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 15,41 qm KFA (Eingriffsbilanzwert), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökoprokte aus der Landschaftsplanung, Vorpommernsche Fischerei (15,41 qm KFA).

16. Flächen für Versorgungsanlagen

16.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Fernwärme' ist die Errichtung eines Stützmauern mit einer Höhe von maximal 20,00 m zulässig.
16.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Abfallentsorgung' ist die Errichtung eines Stützmauern mit einer Höhe von maximal 20,00 m zulässig.

17. Fernwärmeversorgung

17.1 Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 liegt im Bereich der Satzung (derzeit in Ausarbeitung) über die öffentliche Fern- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt insbesondere, in denen zur Raum-, Klima- und Wärmeversorgung Fernwärme auszunutzen ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 liegt in einem solchen Versorgungsgebiet. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 ist somit auf Grundlage der Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungsleitung nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen, sobald das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und sich auf Wärmeversorgungsanlagen beziehen werden oder beziehen werden sollen. Ausnahmen vom Anschlussrecht richten sich nach der Fernwärmeversorgung.

18. Grünflächen

18.1 Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Grünverordnungen zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Planvorschriften und Ergänzungen.
18.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.

19. DIN-Vorschriften

19.1 Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Veranlagung der Hansestadt Stralsund bei der der Bebauungsplan erlassen werden, zur Erricht bereitgehalten.
19.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß Planzeichnung - Teil A) ist die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten. Die Schallschutzwände sind aus nicht brennenden Materialien zu errichten.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauVO i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

3.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze sind Mauern aus standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so zu errichten, dass die Höhe von 1,20 m nicht überschritten wird. Die Höhe der straßenabgewandten Seite ist in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Höhe von 1,20 m nicht überschritten wird. Die Höhe der straßenabgewandten Seite ist in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Höhe von 1,20 m nicht überschritten wird.
3.2 Einfriedungen der Stellplätze sind nur als Höhe aus standortgerechten Laubbäumen zu errichten.
4. **Sonstige bauliche Anlagen**
4.1 Lüftungspumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauVO).
4.2 Vorgärten, die die Bereiche zwischen straßenreifer Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind von Verengung freizuhalten und zu bepflanzen. Es dürfen maximal