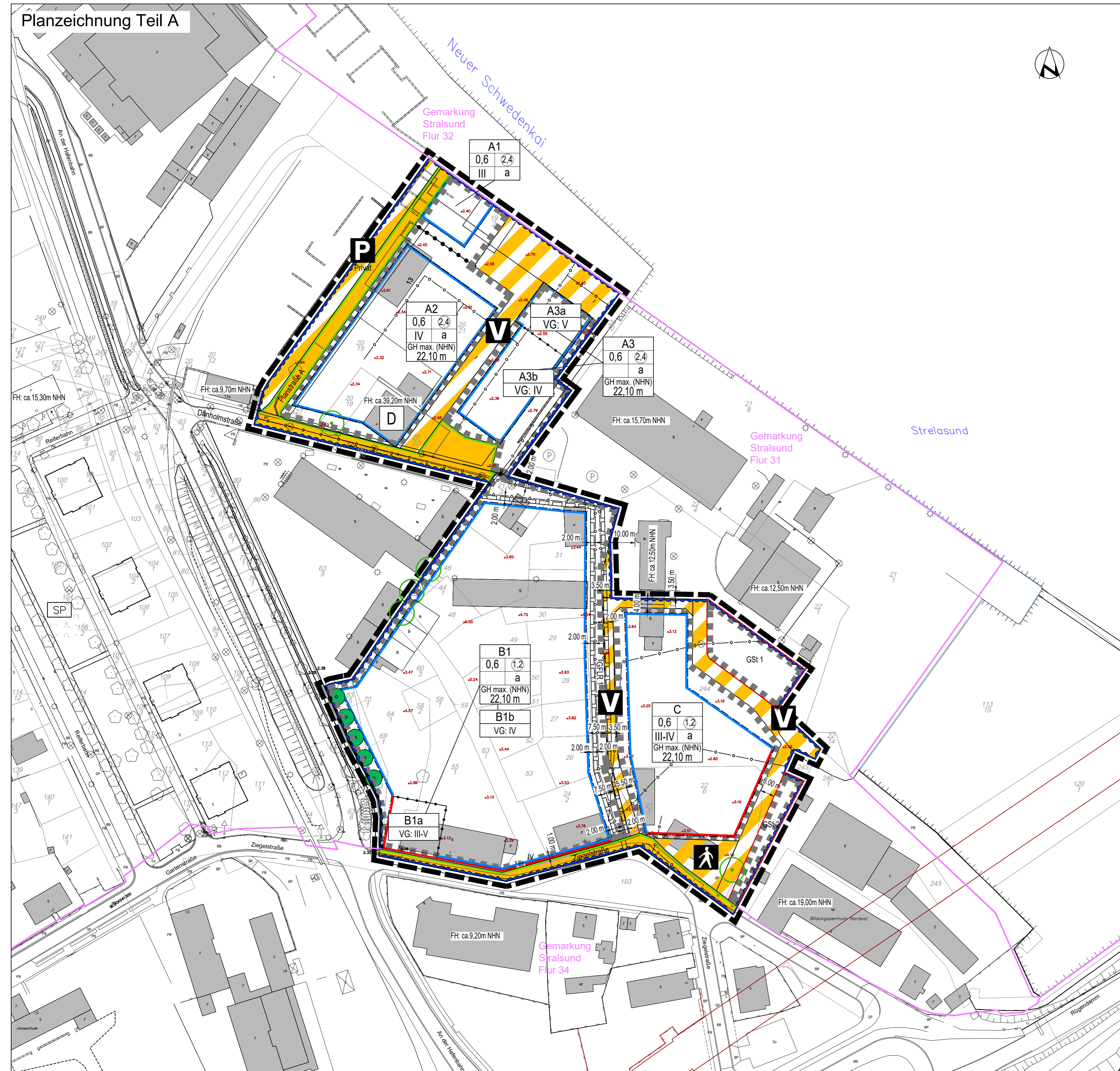


BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER HANSESTADT STRALSUND "AN DER DÄNHOLMSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 82 "An der Dänholmstraße" der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVVO)

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl Höchstmaß
GRZ 0,6	Grundflächenzahl Höchstmaß
III	max. Vollgeschoss
III-IV	min. und max. Vollgeschosse (von - bis)
a	abweichende Bauweise
Füllschema der Nutzungsschablone	
A1	Teilbereich
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
III-IV	Anzahl der Vollgeschosse
22,10 m	Bauweise
	max. Gebäudehöhe in Normalhöhen null (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVVO)

[Red line]	Baulinie
[Blue line]	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

[Yellow box]	Straßenverkehrsflächen
[Blue dashed line]	Straßenbegrenzungslinie
[Yellow diagonal lines]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[P in circle]	Private Parkfläche
[Person icon]	Fußgängerbereich
[V in circle]	Verkehrsberuhigter Bereich
[White box with red border]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

[Blue line]	unterirdische Leitung
-------------	-----------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

[Blue wavy border]	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
--------------------	---

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)

[Green circle]	Anpflanzen: Bäume
----------------	-------------------

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

[D in square]	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---------------	--

Sonstige Planzeichen

[Red dashed line]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-------------------	---

[Red dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-------------------	--

[Black dashed line]	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
---------------------	--

[Red dashed line]	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes
-------------------	--

[Red dashed line]	Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
-------------------	--

[Red dashed line]	Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
-------------------	---

Planzeichen ohne Normcharakter

[Green circle]	Erhaltung Baum nach § 18 NatSchAG M-V (Nachrichtliche Übernahme)
----------------	--

[Number in circle]	Flurstücksgrenze und -nummer
--------------------	------------------------------

[Pink dashed line]	Flurgrenze, Gemarkung, Flurbzeichnung
--------------------	---------------------------------------

[Number in square]	Gebäude im Bestand mit Hausnummer und Dachform
--------------------	--

[Number in square]	Höhen Bestand (mNHN)
--------------------	----------------------

[Red dashed line]	Rügelhochbrücke
-------------------	-----------------

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVVO)

- Die Festsetzung des Mindestmaßes von Vollgeschossen gilt als erfüllt, wenn das Gebäude zumindest teilweise die vorgeschriebene Geschossigkeit erreicht, einzelne Gebäudeteile dürfen hinter dem Maß zurückbleiben.
- Im Bereich C darf die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss auszuführen ist. Hierbei muss die Außenwand auf mind. 60% der Länge um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen, die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Bereich des denkmalgeschützten Turms an der Ziegelstraße darf die Anzahl der Geschosse überschritten werden, solange und soweit die bestehende Kubatur nicht vergrößert wird.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich der Fahrgassen unberücksichtigt.
- Die Geschossfläche darf ausnahmsweise bis 1,6 überschritten werden
 - im Bereich C um die Flächen mit Geschossen nach 1.2,
 - im Bereich B1a um die Flächen im fünften Vollgeschoss, sofern dieses straßenseitig (Ziegelstraße, An der Hafensbahn) jeweils um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.
- Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks liegenden festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVVO)

- Ausnahmsweise dürfen Gebäude von der Baulinie zurücktreten
 - generell oberhalb einer Höhe von 9,0 m ab Straßeneberfläche.
- Ausnahmsweise darf die Baugrenze überschritten werden bei Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Gebäude. Bei Erweiterung darf das Maß der Überschreitung der Baugrenze vergrößert werden.
- Bauweise (§ 22 BauNVVO)**
- Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude / Gebäudegruppe darf mehr als 50 m betragen.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVVO)

- Die mit GS1 und GS2 bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Baugebiet C (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).
- Mit Geh-, (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (REWA und SWS) zu belasten. Dies schließt das Recht zum Begehen und Befahren zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung ein.

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)

- Festgesetzt werden folgende Pflanzungen:**
 - im Vorgartenbereich entlang An der Hafensbahn sind auf den privaten Baugrundstücken mind. 5 Bäume zu pflanzen.
 - im Bereich C ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mind. 1 Baum zu pflanzen.
- Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3xv, DB gepflanzt zu verwenden. Pro Baum sind 12 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumschneiden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m von dem im Plan angegebenen abweichen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Dachbegrünung**
- Dächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten bestellt werden, eine Begrünung erhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum- Gras- Kräutlermischung auf Substratschicht von mind. 10-15 cm anzulegen, wobei darauf zu achten ist, das möglichst zusammenhängende Flächen entstehen.

8. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 6 BauGB)

- In den überflutungsgefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen. Eine Überflutungsgefährdung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Fall des Bemessungshochwassers (BHW) durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen. Diese Maßnahmen können z.B. eine Geländeerhöhung, der Verzicht auf Unterkellerung, das Vorsehen der Fußbodenebene des Erdgeschosses mind. auf BHW-Niveau, das Vorsehen von Verschlussvorrichtungen in den Gebäudeöffnungen und eine dichte Mauerwerkherstellung bis zum BHW-Niveau sein. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW einschließlich Seegangbelastungen zu gewährleisten. Fluchtwege sind so zu gestalten, dass sie bei BHW-Ereignis sicher erreichbar sind. Das betrifft u.a. auch Zufahrten, Stellflächen und Rettungswege für die Feuerwehr. Technische Einbauten wie Elektroverteilerkästen und wassergefährdende Stoffe wie Heizöltanks sind in überflutungssicheren Räumen unterzubringen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Dächer von Neubauten sind generell als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 7 Grad Neigung auszuführen.
- Fassaden entlang festgesetzter Baulinien sind ziegelsteigend in dunkelbraunen bis rotbraunen Farbönen zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Hochwasserschutz**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im überflutungsgefährdeten Bereich bis zu einer Höhe von +3,10m NHN (200-jähriges Bemessungshochwasser + Klimazuschlag) und ist somit ein Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG.
- Bundeswasserstraßen-Nordansteuerung Stralsund**
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schiffsfahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

IV. Hinweise

Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.

- Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB**
Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit richtet sich diesbezüglich nach § 34 BauGB.
- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungstätigkeit der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan ersehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
- Bodendenkmalschutz**
Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Zur Erhöhung der Planungssicherheit sollten dabei im Rahmen der Baugrunduntersuchung zwei bis drei Sondagen von ca. 1 x 2-3 m und max. 2 m Tiefe durchgeführt und die Aufschlüsse fachkundig inspiziert werden. Sollten sich dabei Erkenntnisse ergeben, dass das Vorhandensein von Bodendenkmalen gegeben ist, ist die Prospektion auszuweiten und es sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz die erforderlichen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen durchzuführen.
- Kampfmittel**
Laut Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 11.11.2022 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 eine kampfmittelbelastete Fläche der Kategorie 3 (rot markierte Flächen) – es kann mit Kampfmittelresten gerechnet werden. Zur weiteren Erkundung ist der Munitionsbegripdienst des Landes M-V mit einzubeziehen (weitere Auswertung von z.B. Luftbildkarten, früheren Beräumungen etc.). Siehe dazu auch Kapitel 3.11. Baubeginn ist erst mit Vorlage einer Unbedenklichkeits- bzw. Kampfmittelfreiheitsbescheinigung möglich.
- Bodenschutz**
Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind Bodenkontaminationen vorhanden, die einen Wiedereinbau von diesen Aushubböden verhindern. Dieser ist daher kostenpflichtig zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen und die Baumaßnahmen durch Gutachter zu begleiten sowie alle notwendigen Genehmigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

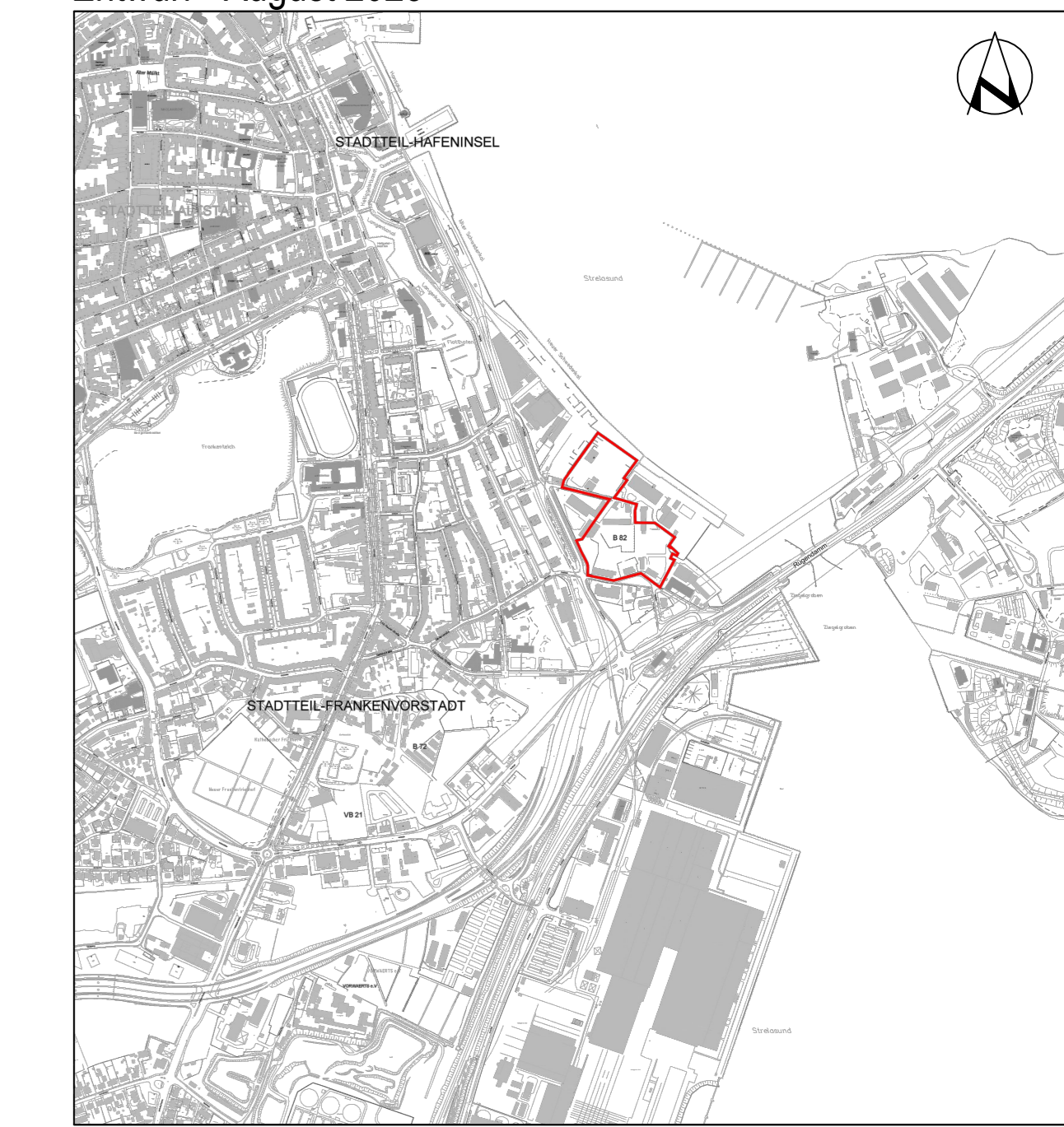
- Planzeichnung**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand 01.01.2023 Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- geschützte Einzelbäume**
Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Sollte es bei Baumaßnahmen zum Verlust von gesetzlich geschützten Einzelbäumen kommen, sind diese nach Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen.
- 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 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans (z. B. Baufeldberäumung, Erschließung, Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten) können ggf. Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich sein, sofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Daher sind frühzeitig die notwendigen Abstimmungen mit der UNB durchzuführen und die ggf. erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Hierzu ist ein qualifiziertes, aktuelles artenschutzrechtliches Fachgutachten (Alter max. fünf Jahre) vorzulegen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.03.2022. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 4 am 09.04.2022 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 16.05.2023 bis 31.05.2023 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes waren die ausliegenden Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-nv.de/BauPlan/eine_einsehen einzusehen.
 - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen 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. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße"

Entwurf - August 2023



Übersichten unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund