

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund

„Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Grünordnerische Festsetzungen - Text



- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartungsgrasse ist zulässig.
 - Auf der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Der Anteil nichtheimischer Gehölze darf max. 20% betragen. Es ist mind. ein Baum je angelegten 300 m² der Qualität 3xv STU 16/18 cm mit vorgeschriebenem Leittrieb zu pflanzen. Die Pflanzungen sind soweit erforderlich gegen Wildverbiss zu schützen. Die restlichen Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen.
 - Innerhalb der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von max. 3 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart auf max. 10% der Fläche zulässig.
 - Auf der mit AF3 gekennzeichneten Fläche ist ein Umbau der bestehenden Baumhecke aus Eschen vorgesehen. Totholz und nicht vitale Bäume sind zu entnehmen. Die Hecke ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A.1 und A.2 sind mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.
 - In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je volle 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und zu erhalten.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Umgrenzungen von Flächen sind die Flächen außerhalb des Spielbereichs mit Wiese anzulassen. Sie sind mit einer extensiv zu pflegenden standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen.
 - Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Dem Bebauungsplan Nr. 68 werden als Ausgleich die Ausgleichsflächen AF 1-2 und die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (8.109 m² KFA) zugeordnet.
 - Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0-6 und 6-12 Jahren eine mind. 500 m² große Spielfläche herzustellen.
 - Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
 - Einfriedrungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücks- grenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenseitigen Seite begleitendem Zaun zulässig.
 - Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Gelände- oberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Hinweise**

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets - in Bearbeitung -

- Pflanzenlisten**
- Empfehlungen für die Pflanzung von Laubbäumen im Bereich von Verkehrsflächen:
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Quercus robur - Rot-Eiche
 - Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 - Ulmus pumila - Sibirische Ulme
- Empfehlungen für Anpflanzungen von Sträuchern und Heistern:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Cornus sanguinea - Roter Hartiegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - eingriffiger Weißdorn
 - Ligustrum spec. - Liguster
 - Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Pyrus pyrausta - Holz-Birne
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Empfehlungen für Anpflanzungen von Bäumen in der Ausgleichsfläche AF 3 und der Grünfläche mit Festsetzung Spielplatz:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Rot-Buche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
- Empfehlungen für Hecken zur Grundstückseinfriedung:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Crataegus monogyna - eingriffiger Weißdorn
 - Fagus sylvatica - Rot-Buche
 - Ligustrum spec. - Liguster
 - Spiraea spec. - Spiräen
- Die Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude umzusetzen. Pflanzungen und Wiesenansaat im Bereich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen sind bauschneitweise spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.



Gutachtliche Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzen

Ausgleichsfläche mit Bezeichnung

3. Flächen für die Wasserwirtschaft 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Niederschlagswasserretention

4. Flächen für Landwirtschaft und Wald 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

Wald

5. Sonstige Planzeichen

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung: Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

mögliche Gebäudeanordnung

7. Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

8. Nachrichtliche Übernahmen

- (BD) Bodendenkmale (DSchG M-V)
- Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V
- (B) gesetzlich geschütztes Biotop gem. §29 NatSchAG M-V

9. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Böschungen
- Bäume
- Geländehöhe in m, Bezug NHN

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund

„Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Arbeitsstand April 2021

