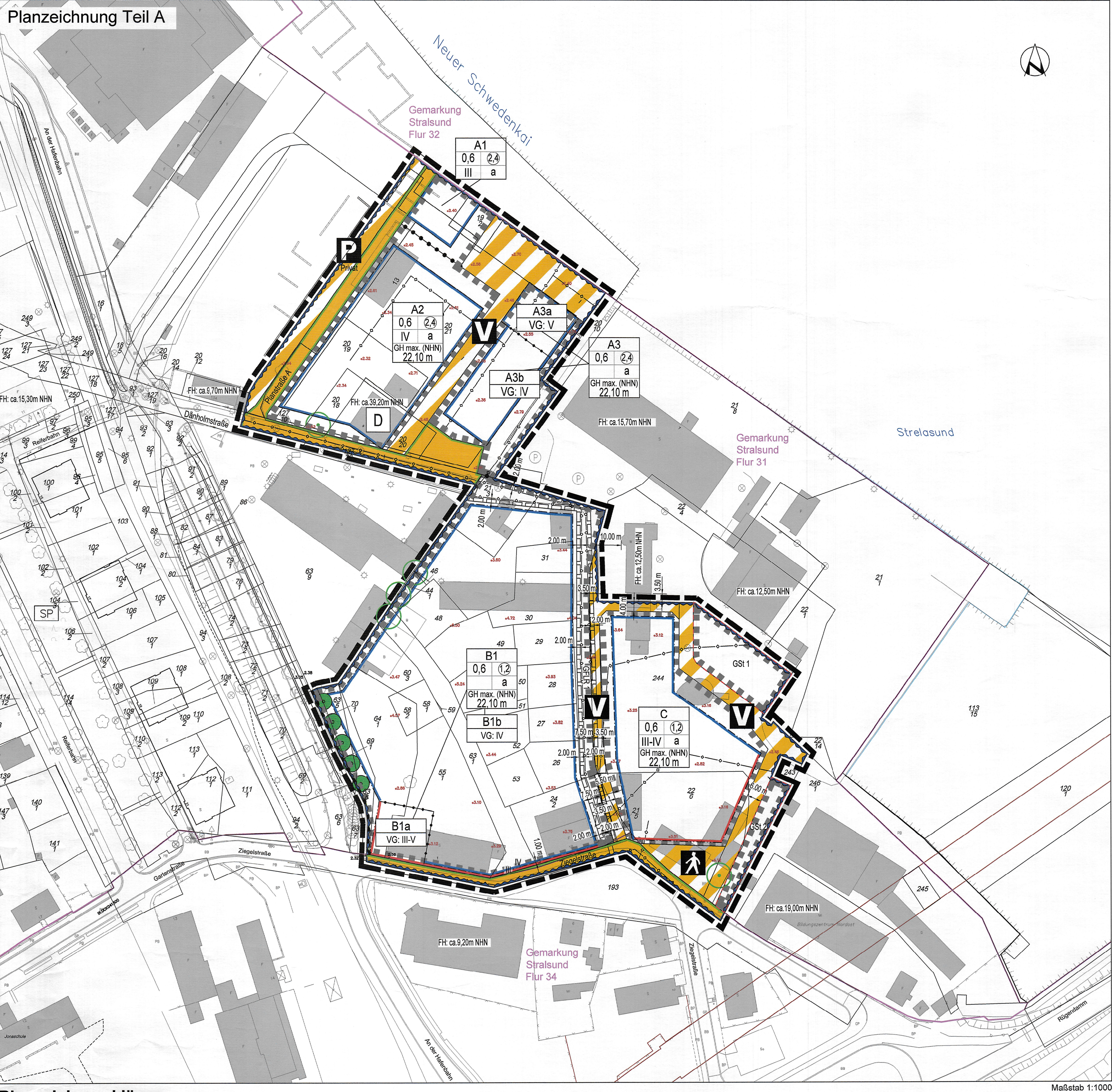


BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER HANSESTADT STRALSUND
"AN DER DÄNHOLMSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 (Planzeichenverordnung - 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

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. It defines planning codes for building use, including ground floor area, number of floors, and building height.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. It defines symbols for building lines, building boundaries, and building types.

Verkehrsflächen

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. It defines symbols for various types of traffic areas, including pedestrian zones, private parking, and areas for vehicles.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. It defines symbols for main supply and main water lines, including underground and above-ground lines.

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

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. It defines symbols for planning, usage regulations, measures, and areas for measures to protect, care for, and develop nature and landscape.

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. It defines symbols for various planning measures, including tree planting, building boundaries, and other specific regulations.

I. Textliche Festsetzungen Teil B

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1.1 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.
1.2 Im Bereich C darf die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss auszuführen ist.
1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich der Fahrpassen unberücksichtigt.
1.4 Die Geschossfläche darf ausnahmsweise bis 1,6 überschritten werden
- Im Bereich C um die Flächen mit Geschossen nach 1.2,
- in dem Bereich B1a um die Flächen im fünften Vollgeschoss, sofern dieses straßenseitig (Ziegelstraße, An der Hafenbahn) jeweils um mind. 0,7 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.
1.5 Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks liegenden festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
2.1 Gebäude oberhalb einer Höhe von 9,0 m ab Straßenoberfläche dürfen generell von der Baulinie zurücktreten.
2.2 Ausnahmsweise darf die Baugrenze überschritten werden bei Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Gebäude.
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude / Gebäudegruppen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)
4.1 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).
5. Mit Geh-, Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (REWA und SWS) zu belasten.
6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)
6.1 Festgesetzt werden folgende Pflanzungen:
- Im Vorgartenbereich entlang An der Hafenbahn 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.
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)
7.1 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.
8. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr.16c und Abs. 6 BauGB)
8.1 In den überflutungsgefährdeten Bereichen (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG) sind Hochwasserschutzmaßnahmen auf Ebene des Objektschutzes sicherzustellen.

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

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

III. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Hochwasserschutz
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im überflutungsgefährdeten Bereich bis zu einer Höhe von +3,10m NNH (200-jähriges Bemessungshochwasser + Klimaschlag) und ist somit ein Risikogebiet im Sinne des §73 Abs.1 WHG.
2. Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundeswasserstraße Nordansteuerung Stralsund.
3. Fernwärmesatzung
Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Satzungsgebiets der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund.

IV. Hinweise

- 1. 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.
2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
3. Bodendenkmalchutz
Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt.
4. 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.
5. Bodenschutz
Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind Bodenkontaminationen vorhanden.

- 6. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand 28.12.2023.
7. geschützte Einzelbäume
Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind zu erhalten.
8. Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 10.03.2022.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 11.05.2023 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 16.05.2023 bis 31.05.2023 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2023 und 06.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 19.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. 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 20.11.2023 bis 21.12.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegen.
7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 19.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 am 20.03.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
9. Der Bebauungsplan Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 21.02.2024 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.07.2024 im Amtsblatt Nr. 12, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bebauungsplan Nr. 82 "An der Dänholmstraße"

Januar 2024

