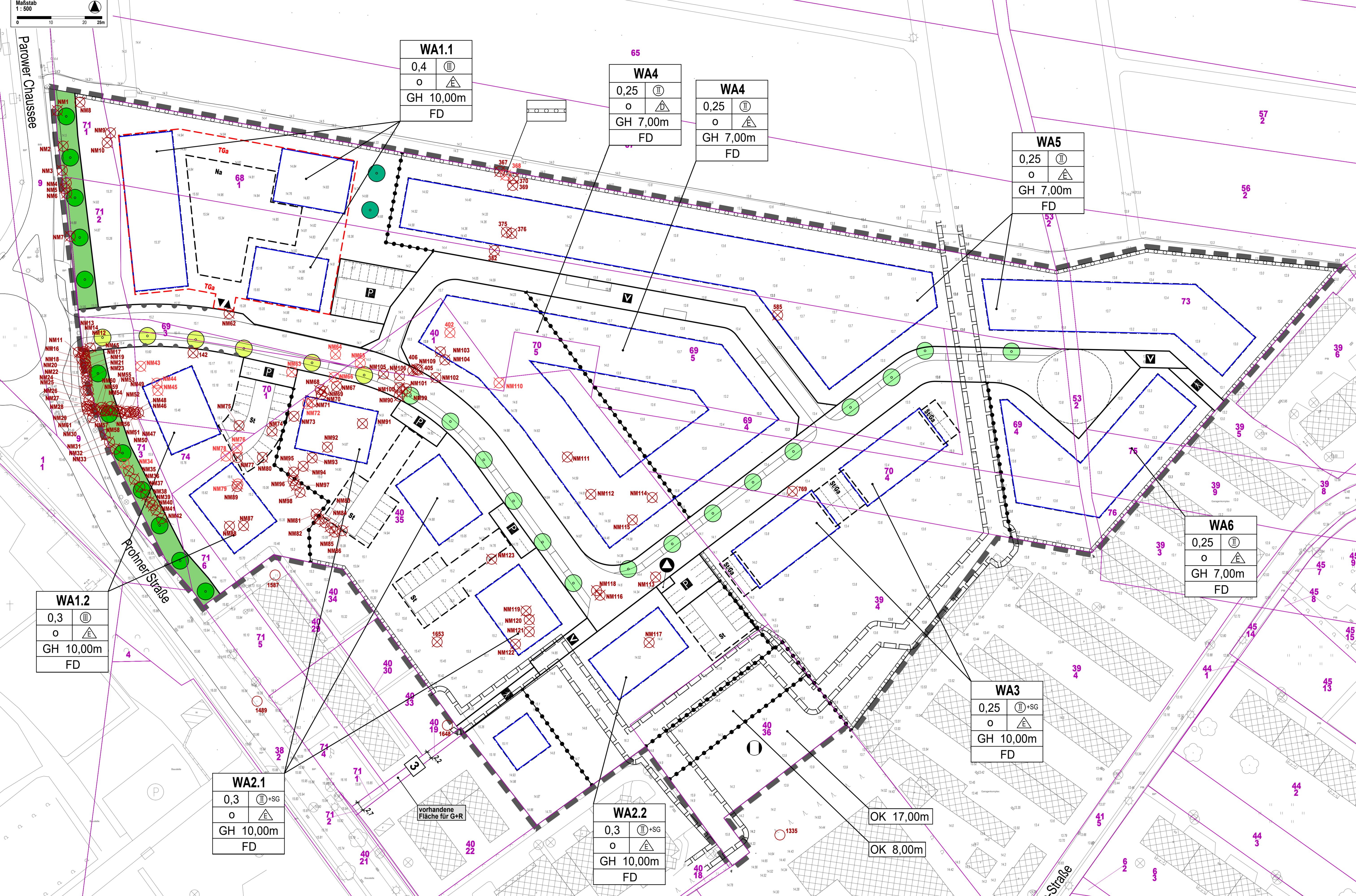


GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50 DER HANSESTADT STRALSUND

"WOHNGEBIET PROHNER STRASSE"

GUTACHTERLICHE VORSCHLÄGE FÜR GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Teil A - Planzeichnung



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. 3766). Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Gutachterliche Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen**
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzgebot für Bäume:
 - in Verbindung mit grünordnerischer Festsetzung 1.3.1 (12 von 20 Ausgleichspflanzungen) und 1.1.1
 - in Verbindung mit grünordnerischer Festsetzung 1.3.1 (6 von 20 Ausgleichspflanzungen) und 1.2.2.2
 - in Verbindung mit grünordnerischer Festsetzung 1.3.1 (2 von 20 Ausgleichspflanzungen) und 1.2.2.4
 - in Verbindung mit grünordnerischer Festsetzung 1.3.1 (KM1) und 1.2.2.2
- Sonstige Planzeichen**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche
 - öffentlicher Parkplatz
 - Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt
 - Fernwärme
 - Abfallentsorgung
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (glt) zugunsten der Stadtwerke Stralsund (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) - Tiefgarage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 der Hansestadt Stralsund (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Bemaßung von Festsetzungen in Metern
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) "Betriebswohnen und Lager"
- Nutzungsschablone**
- | Nutzungsart und Nummer | Grundfläche | Vollgeschoss | Bauweise | Gebäudeform | maximale Gebäudehöhe | Dachform |
|------------------------|-------------|--------------|----------|-------------|----------------------|----------|
| | | | | | | |
- Darstellung ohne Normcharakter**
- künftig entfallende Darstellung, Baum
 - künftig entfallende Darstellung, geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) - private Stellplätze und Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) - private Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck des Baugebietes
- Plangrundlage ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Geländehöhe in Metern im Höhen Bezugssystem DHHN92

GUTACHTERLICHE VORSCHLÄGE FÜR GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "WOHNGEBIET PROHNER STRASSE" DER HANSESTADT STRALSUND
- I. GUTACHTERLICHE VORSCHLÄGE FÜR GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/ 18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regionalgut anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein maximal 2,00 m breiter Geh- und Radweg zulässig.
2. **Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**
- 2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.1.2 **Artenschutz – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 Brutbüttel
 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) sind für den Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten von Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Bachstelze folgende Nisthilfen anzubauen:
 - 10 Stück Nischenbrüterhöhlen (davon 6 Stück für die Bachstelze und 4 Stück für die Hausrotschwanz),
 - 20 Stück Rauchschwalbenmester.
- 2.1.2 **Artenschutz – Ausgleichsmaßnahmen (FCS- Maßnahmen)**
 Für den Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten des Haussperlings sind an den

- zu errichtenden Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 insgesamt 4 Stück Sperlingsmehrfachquartiere anzubringen.
- 2.2 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 2.2.1 In den Baugebieten ist je angefangene 700 qm Baugrundstückfläche mindestens
 - 1 standortgerechter Laubbau der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/ 14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität,
 - oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Habstamm, StU 10/ 12 cm, 2xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.2.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Planstraßen A1, A2 mindestens 21 standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/ 18 cm, 3xv, DB zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Der Pflanzbestand soll jedoch nicht mehr als 15,00 m betragen innerhalb von befestigten Flächen sind Baumstüben von mindestens 12 cm unverriegelter Fläche herzustellen. Die Baumstüben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,00 m breit unbefestigt anzulegen.
- 2.2.3 Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine einreihige, standortheimische Laubbauhecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1,00 m.
- 2.2.4 Für die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind Anpflanzungen gemäß Punkt 2.2.1 vorzunehmen.
3. **Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**
- 3.1 Dem B-Plangebiet Nr. 50 werden als Ausgleich zugeordnet:
 - die festgesetzten 15 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A2 (1.225 qm KFA - KM 1),
 - die festgesetzten 6 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen A1 und A2 (6 von 20 Ausgleichspflanzungen),
 - die festgesetzten 12 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 6 zugeordnet (12 von 20

- Ausgleichspflanzungen).
 - die festgesetzten 2 Baumpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 (2 von 20 Ausgleichspflanzungen),
 - externe Ausgleichsmaßnahmen: Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 15.417 qm EFA (Eingriffflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökoprokte aus der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ erworben (15.417 qm KFA).
- 3.2 **Zuordnungsfestsetzung für den Artenschutz**
 - 20 Stück Rauchschwalbenmester,
 - 10 Stück Nischenbrüterhöhlen (davon 6 Stück für die Bachstelze und 4 Stück für den Hausrotschwanz),
 - insgesamt 4 Stück Sperlingsmehrfachquartiere an den zu errichtenden Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1.
4. **Örtliche Bauvorschriften - Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)**
- 4.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Einfriedungen der Stellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.
5. **Hinweise**
- 5.1 **Bodenschutz**
 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wieder zu verwenden.
- 5.2 **Artenschutzrechtliche Belange**
 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Brutvögel)
 Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Bekämpfung der Freileichen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutgegel, die in Holzbohlen brüten, sind die Holzbohlen im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten

- ebenfalls im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
- Vorsorgemaßnahmen - Fledermäuse**
 Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Gebäudeabruch zu vermeiden, sind die Baubetriebe in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend aufgefundenen Fledermäusen. Beim Auffinden von Fledermäusen ist der Artenschutzgutachter unverzüglich zu informieren, um die Tiere fachgerecht zu versorgen.
- 5.3 **Pflanzungen**
 Für die Anpflanzungen im Plangebiet werden folgenden Pflanzempfehlungen gegeben:
- Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche**
 Feld-Ahorn
 Acer campestre
- Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an den Planstraßen A1 und A2**
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Stiel-Eiche
 Schwedische Mehlbeere
 Winterlinde
- Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an den Planstraßen A1 und A2**
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Stiel-Eiche
 Schwedische Mehlbeere
 Winterlinde
 Sommer-Linde
 Tilia platyphyllos
- Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen der Stellplätze
- Feld-Ahorn
 Handbüche
 Liguster
 Winter-Linde
 Sommer-Linde
- Acer campestre
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Ligustrum vulgare
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos
- Die Pflanzmaßnahmen der Verkehrsflächen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Stellplätze herzu-

stellen.
 Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

Hansestadt Stralsund

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Prohner Straße"

Gutachterliche Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen

Stand: Vorentwurf - Januar 2021

