# Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

## Teil B - Text

### I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.4 Ausnahmsweise zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

1.5 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO):

2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der anliegenden Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hauseanschlusses.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Daches.

2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60% überschritten werden.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m zulässig ist.

3.2 Die First richtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig; ist von mehreren anliegenden Straßen eine übergeordnet, ist diese Firstrichtung nur parallel zur übergeordneten Straße zulässig.

3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge für ein Geschoss je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

**4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mit mindestens 260 m² festgesetzt.

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.

5.3 In Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6 und WA 7, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

**6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

**7. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

L1 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L 1 ist zugunsten der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

**8. 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)**

8.1 Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zweimalige Mahd (nicht vor dem 01.7. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartungstrasse ist zulässig.

8.2 Auf der mit AF 2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern vorgesehen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Der Anteil nichtheimischer Gehölze darf max. 20% betragen. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Hester 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 AF 2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart auf max. 10% der Fläche zulässig.

8.3 Auf der mit AF 3 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.

**9. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

9.1 Aktiver Schallschutz: In den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sich innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen oder Flächen für Spiel- und Sportanlagen befinden, sind geeignete Lärmschutzwände zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen zu errichten. Eine Lärmschutzwand innerhalb festgesetzer öffentlicher Grünflächen ist mit mindestens 4 m Höhe ab Geländeoberkante und mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur südlichen Plangebietsgrenze von 4 m zu errichten.

9.2 Schutzbedürftige Räume: In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die an mindestens einer zum Straßenverkehrslärm exponierten Gebäudeseite liegen, mit besonderen Fensterkonstruktionen zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen oder vergleichbaren Maßnahmen (bspw. Vorhangfassaden, beUftete Laubengänge oder Loggien) auszustatten. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern für sie ein natürlicher Luftwechsel durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist.
In diesem Sinne gelten alle Gebäudeseiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 als exponiert, die nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind und nicht in seinem nördlichsten Bauteil liegen. Innerhalb dieses Baufelds gelten außerdem nur die Gebäudeseiten als exponiert, die unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientiert sind.

9.3 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend Ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Der Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:
R'w,ges = La - KRaumart. Demnach gilt bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnliches eine KRaumart von 30 dB, bei Büroräumen und ähnliches eine KRaumart von 35 dB.

9.4 Sportanlagen in den festgesetzten Flächen für Spiel- und Sportanlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in lärmmindernder Bauweise auszuführen.

9.5 Nachweislich tatsächlich geringerer Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, dürfen die Anlagen und Vorkehrungen gem. der Festsetzungen 9.2 und 9.3 ausnahmsweise auch in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

**10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

10.1 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.

10.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je volle 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und zu erhalten.

10.3 In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Umgrenzungen von Flächen sind die Flächen außerhalb des Spielbereichs mit Wiese anzusäen. Sie sind mit einer extensiv zu pflegenden standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen.

**11. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Dem Bebauungsplan Nr. 68 werden als Ausgleich die Ausgleichsflächen AF 1-2 und die festgesetzten Bepflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (8.109 m² KFÄ) zugeordnet.

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

**1. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach**

Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen und Flachdach, müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terassendächer.

**2. Dachformen, Dachneigungen**

Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude ab einer Brutto-Grundfläche von 10 m² sind nur Flachdächer zulässig.

**3. Dacheindeckungen**

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel- Walm- und Zeltdächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Vegetation auf Flachdächern ist zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

**4. Fassaden**

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

**5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind von der Straße aus durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

**6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2,0 m² zulässig.

**7. Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig.

**8. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken**

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 Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

**9. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den im Bebauungsplan, Teil B - Text unter Punkt II. Nr. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. und 8. sowie in der Planzeichnung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### III. Nachrichtliche Übernahme

**1. Bodendenkmalschutz**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichneten Flächen sind für Vorhaben nach § 7 DSchG M-V denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

### IV. Hinweise

**1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf die Pflanzlisten und die weiteren Angaben zu Pflanzungen des Grünordnungsplans wird ausdrücklich hingewiesen.

**2. Bodendenkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

**3. Bodenschutz**

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

**4. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

**5. Vermeidungs- und weitere CEF- Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG**

Auf die im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird hingewiesen. Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen.

**6. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

Zeichnerische Grundlagen des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2019, der Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Februar bis März 2020 und der berechneten Grenzfeststellung der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Mai 2020. Hinsichtlich möglicher Lagesungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)**

WA – Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

GRZ 0,3 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH 6,4 – Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

FH 12,3 – Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

o / a – offene / abweichende Bauweise

E – nur Einzelhäuser zulässig

D – nur Doppelhäuser zulässig

H – nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

**4. Fläche für Spiel- und Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung:

Sportanlagen

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V – Verkehrsberuhigter Bereich

Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung:

Elektrizität (Trafostation)

Abwasser

Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung)

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

öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:

Spielplatz

**6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Flächen für die Niederschlagswasserretention

**7. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)**

Wald

**7. 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

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

AF – Ausgleichsfläche

**8. Sonstige Planzeichen**

L – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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)

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

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

18.0 – festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Dachformen:
SD – Satteldach
WD – Walmdach
ZD – Zeltdach
FD – Flachdach

25° - 30° – Dachneigung: Mindest- und Höchstmaß

### III. Nachrichtliche Übernahmen

BD – Bodendenkmale (DSchG M-V)

30 m – Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V

B – gesetzlich geschütztes Biotop gem. §20 NatSchAG M-V

### IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Fahrbahnen, Wege

Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage teilweise unsicher)

Vorschlag Grundstücksteilung

mögliche Gebäudeanordnung

Abgrenzung Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1: 2018-01 (La)

Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m)

### V. Nutzungsschablone

| Nutzungsart | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossigkeit |
| Bauweise | Hausform |
| Traufhöhe | Firsthöhe |
| Dachform, Dachneigung | |

### VI. Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschungen

Bäume

• 17.0 – Geländehöhe in m, Bezug NHN

## Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, 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), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, gelegen im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund, Nr.12 | 29. Jahrgang am 13.11.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom _____ beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am _____ / eines öffentlichen Aushanges vom _____ bis _____ durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ und _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem 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 Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen 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-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7. 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.

8. Der Bebauungsplan Nr. 68, 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

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 am _____ wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1: _____ vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den

_____
Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs.2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist nach Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den

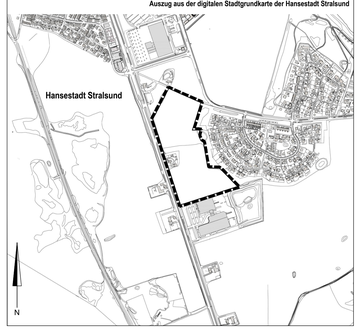
_____
Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“**

Vorentwurf — April 2021

**Übersichtskarte Maßstab 1:10 000**

Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Wegs D.6

Wege D.1 - D.5

Straßenquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter)

Planstraßen C.1 bis C.5

Planstraßen A.1, A.2 und B.1 bis B.3

Hansestadt Stralsund