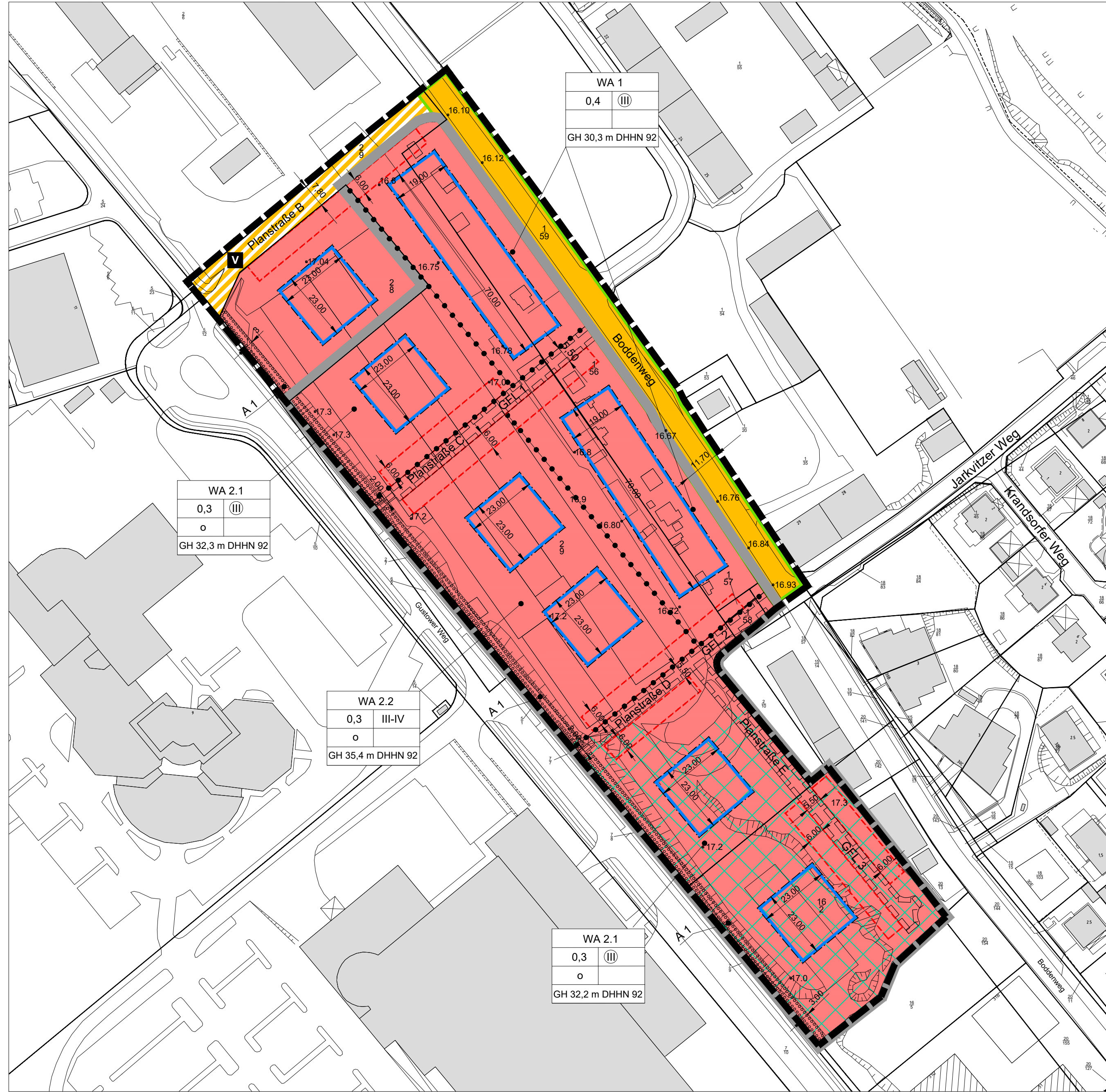


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER HANSESTADT STRALSUND für das "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg"

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“, gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershol, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung (Teil A)

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
 III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 GH 32,2 m DHHN92 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern im Höhenbezugssystem DHHN92

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

o offene Bauweise
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 umzuwandende Waldfläche im Geltungsbereich
 Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Nutzungsschabone

Nutzungsart und Nummer	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Gebäudehöhe

Ausgewählte Planzeichen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstückbezeichnung
 Gebäudebestand
 •17.3 Geländehöhe in Metern im Höhenbezugssystem DHHN92

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässig sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen

Ergänzend sind im WA 1 zulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ergänzend sind im WA 1 ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen

Alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen, einschließlich Ferienwohnungen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.3 Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 Im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 kann über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelfloßgeschoss mit flachem/leicht geneigtem Dach ausgeführt wird und das Staffelfloßgeschoss ausschließlich von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1,00 m zurückbleibt. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser.
 Die Grundfläche des Staffelfloßgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
 - Windenergieanlagen,
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Nebengebäude sind nur zulässig, sofern diese einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m einhalten.

3. Verkehrsflächen

3.1 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Grundstückszufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Planstraße C und D bis zu einer Breite von maximal 5,50 m zulässig. Weitere Grundstückszufahrten dürfen eine maximale Breite von 3,50 m haben. Mehrere Grundstückszufahrten müssen mindestens 10,00 m auseinanderliegen. Hiermit ausgenommen ist die Stellplatzreihe entlang der Planstraße B.
 3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.
 Das GFL 1 und GFL 2 (Planstraße C und D) umfasst zusätzlich ein Gehecht für die Allgemeinheit.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Auf der Pflanzfläche A1 ist mindestens eine 3,00 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistern der Mindestqualität 125/150 cm und Sträuchern der Mindestqualität 60/100 cm anzulegen. Bestehende Holzstöcke sind wenn möglich zu integrieren.
 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, SU1 12/14 cm, 3xv, DB oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, SU1 6 cm, 2 xv ohne Ballen zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 4.3 Im WA 1 sind parallel zur Straßenverkehrsfläche des Boddenweges insgesamt mindestens 14 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SU1 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen und sind zu begrünen.

5. Gestaltung (§12 Abs. 3 BauGB)

1. **Dachgestaltung**
 Im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.
 2. **Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur bis zu einer Größe von 2,00 m² als nicht selbständig leuchtende Anlage zulässig.
 3. **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**
 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgegrenzt sind.

II. HINWEISE

1. **Bodendenkmale**
 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 sind 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
 2. **Bodenschutz**
 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wieder zu verwenden.
 3. **Wasserabfluss**
 Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wird abfließendes Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wird abfließendes Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).
 4. **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.
 5. **Waldumwandlung/ Erstaufforstung**
 Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V durch eine Erstaufforstung auf der Insel Ummann ausgeglichen.
 6. **Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**
 Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.
 7. **Plangrundlage**
 Zeichnerische Grundlagedarstellung der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung des ALKIS mit Stand vom Oktober 2021. Hinsichtlich möglicher Lageunauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 22.04.2021. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7 am 26.05.2021 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 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom bis 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (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 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/BauPlanPläne> 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom gebilligt.
 Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 am wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
 Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
 Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.24 "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg"

Vorentwurf Januar 2022



Übersichtsplan unmaßstäblich
 Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte
 der Hansestadt Stralsund