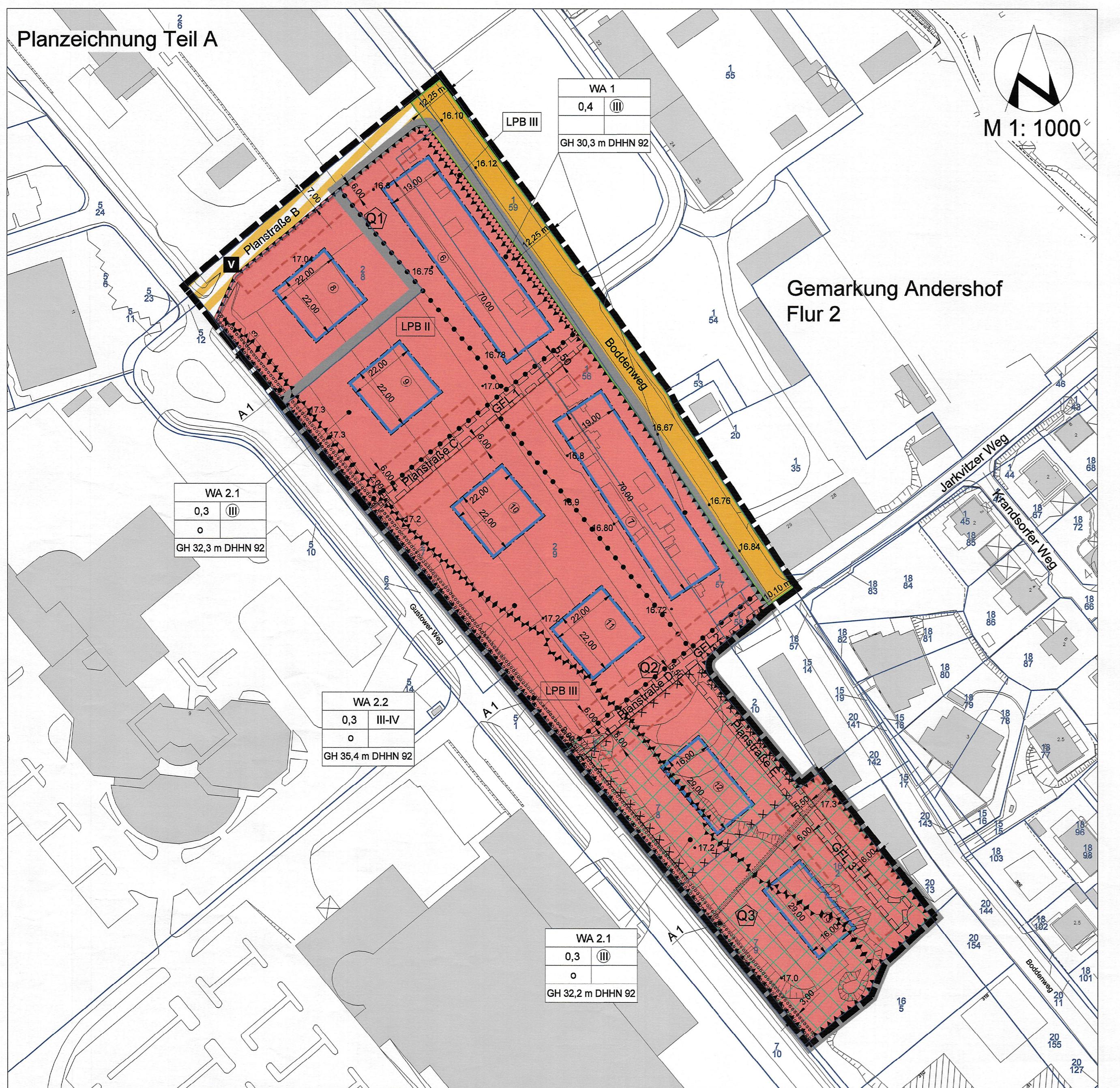


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER HANSESTADT STRALSUND

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.07.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“, gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichnerklärung (Teil A)

Es gilt die Planzeichnerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 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 BauVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

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

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 BauVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Verkehrsberuhigter Bereich

10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserdurchflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Grenze der Trinkwasserschutzzone II

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. 25 BauGB)

15. 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)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpiegelbereiche (LPB II - III)
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- umzuwendende Waldfläche im Geltungsbereich
- Hausnummer
- Benennung von Festsetzungen in Metern
- Zum Abriss vorgesehene Fledermausquartiere

Nutzungsschablone

Nutzungsart und Nummer	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	
Gebäudehöhe	

Ausgewählte Planzeichen der Plangrundlage

- Flurstücksgrenze mit Flurstückbezeichnung
- Gebäudebestand
- Gelände Höhe in Metern im Höhenbezugssystem DHHN92

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 Durchführungstragvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
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.

Ausnahmeweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

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

Ergänzend sind im WA 1 ausnahmeweise 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 (Kamine, Antennen/Masten, Aufzugstürfahrt) um bis zu 2,00 m überschritten werden.
1.3 Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 hin ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachen/ flach geneigtem Dach ausgeführt wird und das Staffelgeschoss allezeit von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1,00 m zurückbleibt. Hieron ausgenommen sind Treppenhäuser.
Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
- Windenergianlagen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierzucht 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 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude sind in einem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m nicht zulässig.

2.3 Abweichung von der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Für die baulichen Anlagen im WA 2.1 und WA 2.2 ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um maximal 2 m für Balkone mit einer Länge von jeweils maximal 5 m zulässig.

3 Verkehrsflächen

3.1 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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. Hieron 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 Gebäude 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 belassen. Es umfasst die Befähigung zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.
Das GFL 1 und GFL 2 (Planstraße C und D) umfasst zusätzlich ein Gehrecht für die Allgemeinheit.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärm sind Fenster in der SW-Fassade und SO-Fassade des Hauses Nr. 13 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zu öffnenen Fenstern in der SW-Fassade oder SO-Fassade haben.
Alternativen können:
- Fenster mit Vorhängen (wie teilweise geschlossene Balkone/ Loggien) versehen werden, die wie baulich schließbare Außenwohnbereiche, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind und den RW vor dem Fenster sicherstellen oder - Schallschutzfenster (Häfchenfester) mit mindestens $R_w = 54$ dB im geschlossenen Zustand (teilgeöffnet mindestens $R_w = 36$ dB) eingesetzt werden.
Der rechnerische Nachweis erfolgt nach Kapitel X.2 des „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“.

4.2 In Wohnungen des Hauses Nr. 13, die Aufenthaltsräume mit nicht zu öffnenden Fenstern in der SW-Fassade oder SO-Fassade haben,
- muss mindestens ein Aufenthaltsraum jeweils mindestens ein Fenster zu den Gewerbebetrieben und Handelsseinrichtungen abgewandten Seite ausgerichtet sein, wenn es sich um Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen handelt.
- muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zu den Gewerbebetrieben und Handelsseinrichtungen abgewandten Seite ausgerichtet sein, wenn es sich um Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen handelt.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die berechneten Lärmpiegelbereiche II bis III, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen.

4.4 Im Sinne der Lärmprovorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, gemäß DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7.
Auszug Tabelle 7-DIN 4109-1:2018-01

Zelle	Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel	
		La in dB	60
2	II		60
3	III		65

Ab LPB III sind für Fenster in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

4.5 Die erforderliche resultierende Lärmschalldämmung ($R_{w,rel}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

4.6 Der maßgebliche Außenlärmpiegel darf in der ersten Baureihe zum Gustower Weg für die von den Gewerbebetrieben und Handelsseinrichtungen abgewandten Gebäudeseite sowie in der ersten Baureihe zum Boddenweg für die vom Boddenweg abgewandte Gebäudeseite ohne Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB (A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhofen um 10 dB (A) gemindert werden.

4.7 Von den im Plan dargestellten Lärmpiegelbereichen kann im Sonderfall abweichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis gemäß der VDI 2719 (Tabelle 6), die Einhaltung der Innenlärmpiegel in Schlafräumen (nachts < 30 dB) nachgewiesen wird.

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

5.1 Auf der Pflanzfläche A1 ist mindestens eine 3,00 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistem der Mindestqualität 125/150 cm und Sträuchen der Mindestqualität 80/100 cm anzulegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind wenn möglich zu integrieren.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 ist je angefangene 700 m² Gründungsfläche einer standortgerechten Laubbaufläche der Pflanzqualität Hochstamm, STU 12/14 cm, 3xv, DB oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/Halbstamm, STU 6 cm, 2x ohne Ballen zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Im WA 1 parallel zur Straßenverkehrsfäche des Boddenweges insgesamt mindestens 14 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen und sind zu begrenzen.

6. Gestaltung (§12 Abs. 3 BauGB)

6.1 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.

6.2 Werbeanlagen

Anlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur bis zu einer Größe von 2,00 m² als nicht selbständig leuchtende Anlage zulässig.

6.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudefront) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschrägt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmale