

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“

Planzeichenerklärung

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung - PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1, ABS. 2 UND § 12 ABS. 3A BAUGB, §§ 1 UND 8 BAUNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
OK: 18,85m maximale Höhe der Gebäudeoberkante über NHN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)

o offene Bauweise
— Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

— Straßenbegrenzungslinie

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 UND ABS. 6 BAUGB)

○ Anpflanzen von Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage
P ruhender Verkehr
Mü Aufstellfläche nur zur Abholung von Haushaltsmüll

--- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD Dachform: Flachdach

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▼ Zufahrt
4.0m Maßkette/Bemaßung
▾ Rampe - Einfahrt zur Tiefgarage
▬ Feuerwehrzufahrt
PRV privater Stellplatz

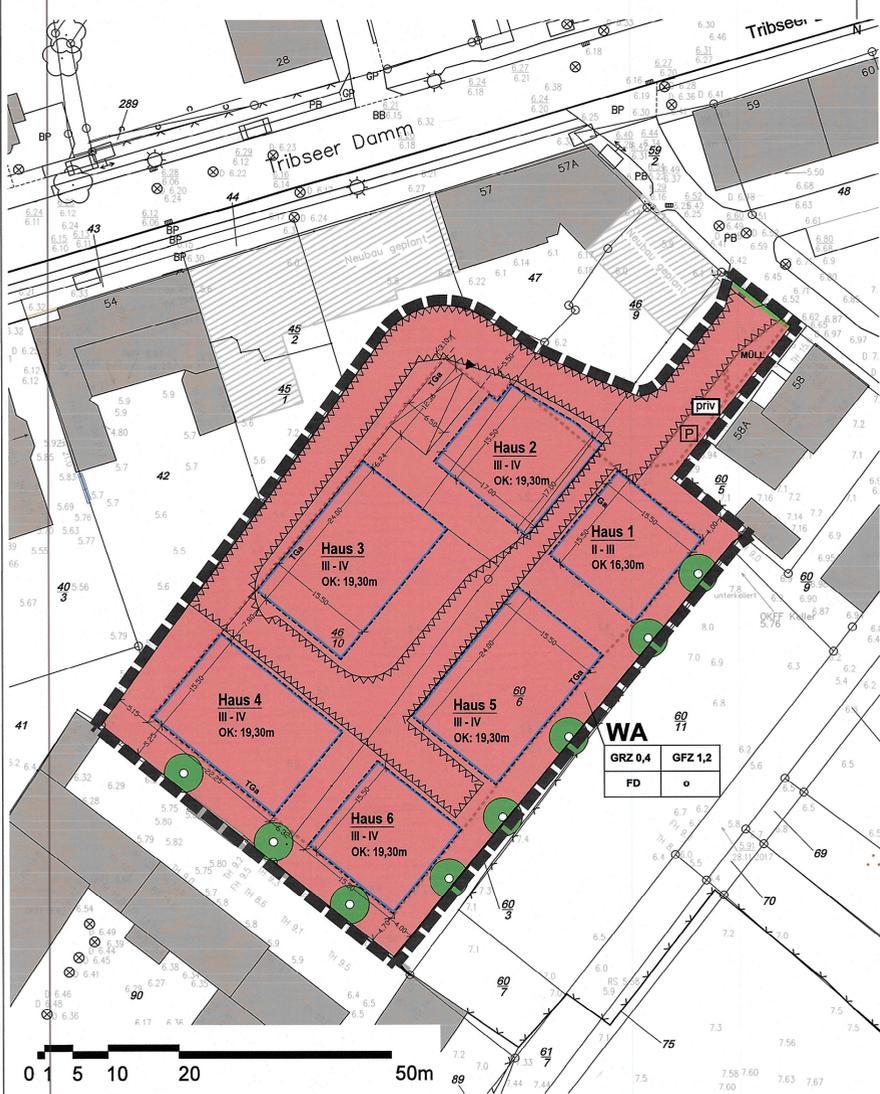
III. PLANGRUNDLAGE

46/10 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer mit **○** vermarkten und **○** unvermarkten Grenzpunkten
58 Gebäude mit Hausnummer
5.9 natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 92
— Zaun

Teil A - Planzeichnung

Gemarkung Stralsund
 Flur 57

Maßstab 1: 500



Teil B - textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO festgesetzt.
 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 Es sind zulässig:

- Wohngebäude (Mehrgenerationenwohnen oder altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot)
- Anlagen und Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe (§ 12 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Ferienwohnungen

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl darf über das in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt zulässige Maß von 50% hinaus mit intensiv begründeten (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Teilversiegelte Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, deren Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigt, werden mit dem Faktor 0,5 auf die GRZ angerechnet.

I.1.3) Gebäudehöhe (Höchstmaße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Antennen, Masten, Kaminen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

I.1.4) Überbaubare Grundstücksfläche

In unterirdischen Garagen (TGA) sind Gemeinschaftsgaragen und zusätzliche Stellplätze zulässig.

Für Gebäude sind Vorsprünge von der Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis 0,30 m ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mind. 2,0 m entfernt bleiben. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

I.1.5) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die als "Feuerwehrzufahrt" im Planteil gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

I.2) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.2.1) Pflanzstandorte
 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

I.2.2) Gestaltungsmaßnahmen

G1 Die unbefestigte Hoffläche auf der Tiefgaragendecke ist, außerhalb der Wege, der Fahrrad- Aufstellflächen und Terrassenflächen, mit 30 cm Dachbegrünungssubstrat zu versehen. Es ist Gebrauchsrasensaat vorzunehmen. Weiterhin sind Zwerg- und Kleinsträucher laut Artenlisten 1+2 des Grünordnerischen Fachbeitrages zu pflanzen.

G2 Auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes außerhalb der Tiefgarage sind Bäume laut Artenliste 3 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GF3) zu pflanzen.

I.3) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

I.3.1) Ausbildung des obersten Geschosses

Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade abseits um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringend auszuführen. Als Ausnahme zulässig ist der Erschließungskern, dessen Außenwand bündig

mit der aufgehenden Fassade höher ausgebildet werden darf.

I.3.2) Balkongeländer

Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

I.3.3) Dächer

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

I.3.4) Dachbegrünung

Die Flachdächer müssen außerhalb von Dachterrassen und begehbaren Dachflächen, sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen bestellbar sind, eine Begrünung erhalten.

I.3.5) Energieanlagen

Auf den Dächern sichtbare Energieanlagen/ Photovoltaikanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Traufkante, bzw. zur Fassade installiert werden.

II. Hinweise

II.1) Bodenkennkmale

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 bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkennmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Bodenschutz

Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu begutachten und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit ≥ Z2 entspricht,

ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfrichter bzw. die Analyse des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

II.3) Artenschutz

II.3.1) Vermeidungsmaßnahmen
V1: Baufrühdirektive (inkl. Gehölzenträume) und Baufrühdirektive sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld nach der Baufrühdirektive bis zum Beginn der Baufrühdirektive offenzulassen, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.

II.4) Plangrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern Anders Frank Böhm, Mosenweg 10a, 17454 Ostseebad Zinnowitz vom 14.12.2017 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte. Höhenbezugsystem DHHN 92, Lagebezugs-system ETRS 89. Längeneinheiten und Höhenangaben in Meter.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 20.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 10 am 15.09.2019 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 29.10.2019 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Erörterung gem. § 13a Nr. 21 v.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist coronabedingt als Projekt-Präsentation auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und im Bau- und Planungsportal M-V vom 23.03.2021 bis 12.04.2021 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 23.09.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 05.11.2021 bis 06.12.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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. 4 vom 27.10.2021 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/Bauleitpläne> einzusehen.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.06.2022 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 09.06.2022 mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 09.06.2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 09.06.2022 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ wird als lagerichtig dargestellt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1: 500... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach Ablauf des 06.07.2022 in Kraft getreten.

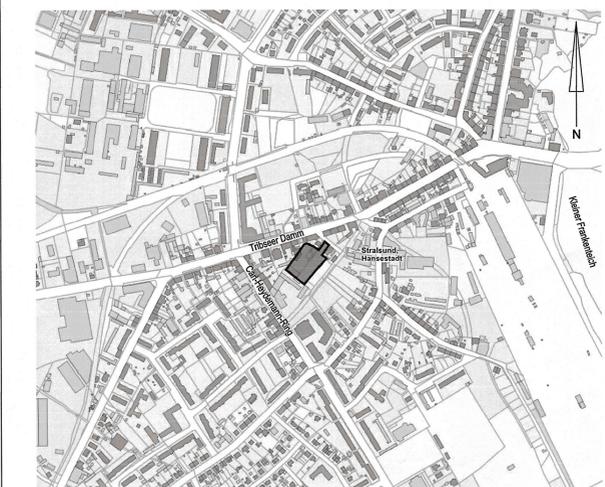
06. JULI 2022
 Der Oberbürgermeister
 Der Oberbürgermeister
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 09.06.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ gefasst im Stadthalb Tribseer Vorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57" Satzung

April 2022



Übersichtskarte (unmaßstäblich)
 Auszug aus dem Geodatenportal M-V vom 22.10.2019