

Planzeichenerklärung gemäß Anlage zur PlanZV

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes GRmax 3.500qm Grundfläche, I Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß, II-III Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, GH 17,0 m maximale Gebäudehöhe in Metern NHN.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Baugrenze (dashed line), Baulinie (solid line).

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Straßenverkehrsfläche (orange square), Einfahrtsbereich (arrow symbol).

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Hauptwasserleitung unterirdisch (dashed line with circles).

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Grünflächen, hier: private Parkanlage (green square, 'p' symbol).

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Anpflanzen von Bäumen (green circle), Erhaltung von Bäumen (circle with cross).

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), hier: historische Friedhofsanlage "Alter Frankenfriedhof" (square with 'D').

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes GFL (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), TGa (Garagen und Gemeinschaftsgaragen), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Isophone 42 dB(A) gemäß Lärmkarte Nachtzeitraum, Bereich der Nordfassade Haus 2 mit Festsetzungen gemäß Text (Teil B) 1.5 zum Schallschutz.

PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen, Flurgrenzen, vorhandene Gebäude, Geländehöhe in Metern NHN.

Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:1.000



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1) FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1.1) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB) i.V.m. § 12 (3a) BauGB

Haus 1 sind zulässig:
- Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Servicewohnungen oder betreutes Wohnen für Senioren)
- Dienstleistungsbetriebe,
- Apotheken und Läden für den medizinischen und orthopädischen Bedarf,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Räume für freie Berufe (§ 12 BauNVO)

Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig.
In Haus 2 und 3 sind zulässig: - Wohngebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Servicewohnungen oder betreutes Wohnen für Senioren).

In Haus 4 sind zulässig: - Gemeinschaftseinrichtungen für die Betreuung und Pflege der Bewohner

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig. In unterirdischen Garagen (TGa) sind zusätzlich auch sonstige Stellplätze zulässig.

1.1.2) Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

1.1.3) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf mit intensiv begründeten (durchwurzeltbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

1.2.1) Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Rücksprünge von der Baulinie um bis zu 6,0 m werden für Gebäudeteile auf maximal der Hälfte der Länge des Baufensters zugelassen. Für das 2. Obergeschoss ist zudem ein Rücksprung gem. TF 1.5.2 zugelassen.

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

1.3.1) Pflanzstandorte
Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
1.3.2)
Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für GFL gilt: Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers REWA zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist das Grundstück auf einer 2,0 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Anlage eines öffentlich nutzbaren Fußwegs zu belasten.

1.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.5.1) Gewerbebetrieb
In dem durch die Verbindungslinie A-B-C gekennzeichneten Bereich der Nordfassade von Haus 2 muss mittels Grundrissgestaltung sichergestellt werden, dass dort keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne DIN 4109 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) angeordnet sind.

Ausnahmsweise können abweichend Öffnungen vorgesehen werden, wenn diese durch Vorbauten (Prallschleibe) oder baulich schließbare Außenwohnbereiche (verglaste Loggien oder Balkone, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind) geschützt werden. Durch die Vorbauten ist auch bei einer Teilöffnung eine bewertete Standard-Schallpegeldifferenz Dp,ext zwischen dem Freifeld-Außenpegel und dem Innenpegel sicherzustellen, so dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht innere vor dem eigentlichen Fenster nicht überschritten wird. Die Einschränkung entfällt, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärminderung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

1.5.2) Verkehrslärm

1. Zum Schutz vor Lärm ist im Haus 1 bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern zur Werftstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, der Einsatz von schalldämmenden Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

2. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß (Rw,ext) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

Rw,ext = Lp - Kmax mit Lp = maßgeblicher Außenlärmpegel mit LA = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

1.6) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

1.6.1) Haus 1, 2 und 3 sind mit Flachdach oder flach geneigten Satteldächern mit max. 7 Grad Dachneigung zu versehen.
1.6.2) Bei Haus 1 muss die straßenseitige Fassade eine horizontale Gliederung erhalten, indem die Außenwand des 2. Obergeschosses farblich abgesetzt und dessen Fassade selber um 0,3 m bis 1,0 m hinter die Flucht der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgenommen wird.
1.6.3) Sofern bei Haus 2 und 3 ein 3. Obergeschoss vorgesehen wird, muss dieses als Staffelfgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt werden, das max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen darf und auf mind. 80% der Fassadenlänge um mind. 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

II) HINWEISE

1.1) 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 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.2) Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelbiet wieder zu verwenden. Der Vorhabenträger hat während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten eine fachgutachterliche Baubegleitung und Dokumentation durch einen Sachverständigen für Altlasten zu gewährleisten. Den Vorgaben des Sachverständigen zur Lagerung und Entsorgung des Aushubs ist Folge zu leisten.

1.3) Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist ein Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund mit dem Stand April 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.4) Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 am 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 01.06.2017 bis 21.06.2017 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.2017 und vom 29.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 26.08.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch 7 – 16 Uhr, Dienstag 7 – 18 Uhr, Donnerstag 7 – 17 Uhr, Freitag 7 – 15 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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. 12 vom 02.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 06-2021 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die vom geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 03-2022 betroffenen Behörden und der Vorhabenträger wurden im Rahmen einer eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hansestadt Stralsund, den 06. JULI 2022

Hansestadt Stralsund, den 27.06.2022

Hansestadt Stralsund, den 06. JULI 2022

Hansestadt Stralsund, den 06. JULI 2022

Hansestadt Stralsund, den 06. JULI 2022

Die Satzung ist mit Ablauf des 20.07.2022 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 20.07.2022 Der Oberbürgermeister

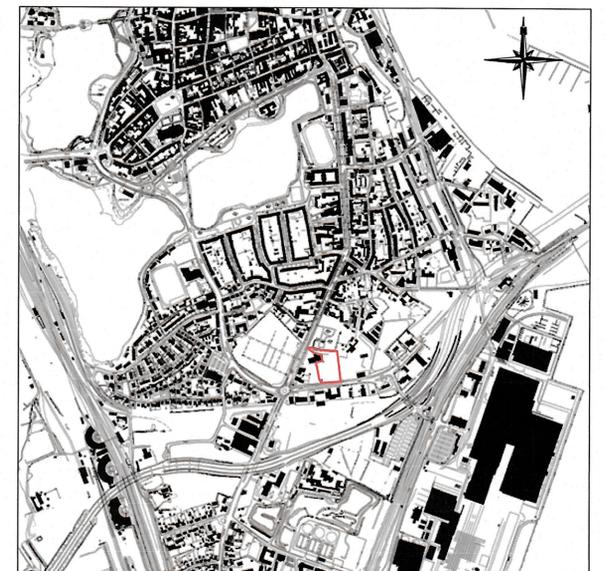
Satzung der Hansestadt Stralsund

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, § 12 und 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 02.10.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße"

April 2022



Übersichtsplan ohne Maßstab Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

