

Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ der Hansestadt Stralsund (Entwurf)

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.3 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit Räumen für Kindergarten und Kindergruppe sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.4 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.000 m², der auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher anbietet,

- Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 der BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

- 2.3 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) die festgesetzte Geländehöhe (20,3 m ü. NHN) im Bereich der Zufahrt.

(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Abweichungen von den geplanten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Die Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A befindlichen Gebäudeteile dürfen ausschließlich für die Warenanlieferung und -lagerung genutzt werden.

(Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 2 LWaldG M-V)

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Entlang des Boddenwegs und der Greifswalder Chaussee sind Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereichs an der Greifswalder Chaussee unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)

7. Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L)

GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der REWA GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten.

GF 1: Die Flächen des GF 1 sind mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belasten.

G 1: Die Flächen des G 1 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21)

8. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Waldfläche, einschließlich der Waldfläche mit der Kennzeichnung M 1, ist die Anlage eines 2,00 m breiten, unbefestigten und unbeleuchteten Fußweges als Verbindung zwischen dem Boddenweg und dem Sondergebiet "Nahversorger" zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung, Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a/b BauGB)

- 9.1 Der forstrechtliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadtweites Waldkonto auf Ummanz erbracht. Als Waldausgleich wird eine Waldfläche in einem Umfang von 1,73 ha dem Flurstück 15/22 in der Flur 1 der Gemarkung Suhrendorf zugeordnet.

- 9.2 Auf der mit "M 1" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene junge Laubwaldbestand als Waldmantel umzubauen. Zu diesem Zweck sind sämtliche Laubbäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m) zeitlich und räumlich gestaffelt in einem Zeitraum bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss vollständig zu entfernen und durch

heimische und standortgerechte Laubholzsträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung (Wuchshöhe 10 bis 20 m bzw. < 10 m) zu ersetzen.

Für die Anpflanzungen sind ausschließlich ungiftige, heimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 cm zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./1,5 m².

Im Rahmen der Unterhaltungspflege sind im Waldmantel aufwachsende Bäume 1. Ordnung zu entfernen.

- 9.3 In dem neu zu entwickelnden Waldmantel (M 1) ist die Anlage eines Gehölzhaufens mit einer Grundfläche von ca. 1,5 m² und einer Höhe von ca. 1,50 m als Versteckplatz für die Waldeidechse zur Aufwertung der Lebensraumeigenschaften des verbleibenden Habitats anzulegen.
- 9.4 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.
- 9.5 Auf den mit "PFG 1" und "PFG 2" gekennzeichneten Flächen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm mit einer Pflanzdichte von 1 St./1,5 m² anzupflanzen.
- 9.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Flächen mit den Kennzeichnungen GF 1 und G 1 mindestens vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.
- 9.7 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Bei der Errichtung des Wohnhauses und des KiTa-Gebäudes sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.

Es gelten die folgenden Anforderungen:

Lärmpegelbereich II: Wohngebäude: Südwest-, Nordwest- und Nordost-Fassade

KiTa-Gebäude: Nordost- und Südost-Fassade

Lärmpegelbereich III: Wohngebäude: Südost-Fassade

KiTa-Gebäude: Südwest-Fassade

Lärmpegelbereich IV: KiTa-Gebäude: Nordwest-Fassade

10.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von Schlafräumen an der Südostseite des geplanten Wohnhauses nicht zulässig.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind an der Nord-West-Fassade des geplanten KiTa-Gebäudes keine Schlafräume zulässig.

10.3 Beim Nahversorger darf die Summe der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als $L/WA = 80 \text{ db(A)}$ betragen.

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

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

Dachgestaltung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ ist als Dachform ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 3° bis 5° zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen und Warenautomaten

3. Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Nahversorger“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden anschließenden Verkehrsfläche sowie eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen Farben oder wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)

Luft-Wärme-Pumpen

4. Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.1 bis 9.4 zuwiderhandelt.

Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund-Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage; zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

2. Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof MV_WSG_1744_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977. Erdaufschlüsse sind nicht zulässig; ebenso ist im Winter ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

IV. Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Oktober 2019 und ein Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. Waldumwandlung/Ersatzaufforstung

Nach § 15 Absatz 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Absatz 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz in der Gemarkung Suhrendorf, Flur 1, Flurstück 15/22 in einem Umfang von 1,73 ha ausgeglichen.

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. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Abriss der Garage im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen und Begleitung der Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß

§ 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September, zum Schutz von Brutvögeln (Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von Jungvögeln) sowie unter Beachtung einer Ausschlussfrist vom 1. März bis 30. November zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von in möglichen Spaltenquartieren übertagenden Fledermäusen (möglicher Fäll- und Rodungszeitraum: 1. Dezember bis 28. Februar, Vorgehensweise: Kontrolle der Bäume auf Quartiere und anwesende Fledermäuse, Mitteilung des Ergebnisses der Kontrolle an die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises, Fällung nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)

- Kontrolle der zu fallenden Bäume auf Nester der Saatkrähe, Mitteilung des Ergebnisses an die Untere Naturschutzbehörde vor der Fällung der entsprechenden Bäume und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei mehr als fünf vorgefundenen Nestern

5. Küstenschutz

Innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das Vorhaben ist unzulässig, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

(§ 89 LWaG M-V).

6. Wasserstraße Strelasund

Bei der Bebauung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

7. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden 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))

9. Altlasten und Bodenschutz

Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.

10. DIN 4109 (zu textl. Festsetzung 9.1)

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018-01, Tabelle 7:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^{a)} und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	^{b)}	50	45
7	VII	>80	^{b)}	^{b)}	50

^{a)} An Außenteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^{b)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.