

## **Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“**

### **I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

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

I.1.1) Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sowie alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

I.1.2) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind nicht zulässig.

#### **I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

I.2.1) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebengebäude, oberirdische Garagen sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf mit den vorgenannten Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Terrassen und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen.

I.2.2) abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude sind als Einzelhäuser einseitig ohne Abstand an der jeweils nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, soweit die Stellung des Gebäudes nicht durch Baugrenzen anders vorgegeben ist.

#### **I.3) Maßnahmen zur Grünordnung**

I.3.1) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

I.3.2) Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

#### **I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

I.4.1) GFL 1

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

I.4.2) GFL 2

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

## **II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### II.1) Dachneigung

Wohngebäude sind mit einem geneigten Sattel- oder Walmdach mit 17 bis 25 Grad Neigung oder mit Flachdach auszuführen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig.

### II.2) Fassadengestaltung

Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist das oberste Geschoss gestalterisch von dem übrigen Baukörper abzusetzen, dabei muss straßenseitig sowie rückwärtig ein Rücksprung von mind. 0.7 m ausgebildet werden.

## **III) HINWEISE**

### III.1) Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Stralsund. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz darf die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde ein Vorhaben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

### III.2) 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### III.3) Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist eine topographische Geländeaufnahme mit Katasterbestand durch Arne Biesterfeldt / Wolgast im Höhenbezugssystem DHHN 2016 mit Stand vom Mai 2020.