

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“

Hinweis:

Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Streichungen bzw. kursive Schrift kenntlich gemacht.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 11 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. *Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig.*

Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe *mit Ausnahme von gewerblich betriebenen Tiefgaragen*, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch *Stellplätze mit ihren Zufahrten*, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~bis zu einer GRZ von 0,45~~ und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von ~~0,8~~ *0,7* überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 *Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,0 m überschritten werden.* (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

~~3. Bauweise (§ 22 BauNVO)~~

- ~~3.1 Für abweichende Bauweise "a" gelten folgende Bindungen:
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 30 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)~~

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 In den mit TGa gekennzeichneten Flächen ist eine Tiefgarage mit dem Zugangsbauwerk zulässig. In der Tiefgarage sind Stellplätze für den Bedarf zulässig, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des benachbarten Wohngebietes verursacht wird. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. *Davon ausgenommen sind Behinderten- und Kurzzeitstellplätze.* (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ~~5.1 Entlang der Ostseite der Smiterlowstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebaumqualität), Stu 14/16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 10,0 m. Insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 8 m² groß sein und sind zu begrünen.~~
- 5.21 Auf der mit "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubholzhecke zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 St. pro m²). Es sind standortgerechte Arten der Pflanzqualität 60/100 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.32 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Fläche für eine Tiefgarage mindestens 2 10 Laubbäume standortgerechter Arten mit der Mindestqualität Hochstamm Stu 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärm müssen an den der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

- ~~7.1 Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind~~
- ~~— farblich einheitlich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten,~~
 - ~~— als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° auszubilden.~~
- ~~(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)~~

- 7.21 Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet
- Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze
 - Die Vorgärten sind zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden
 - Abfallbehälter sind mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.32 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)
- 7.43 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschrift Nr. 7.1 bis 7.32 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. und Abs. 3 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadtinsel". (Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582] hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.) Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.

2. Altlasten

Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX)) festgestellt, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.

3. Artenschutz

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

4. Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

5. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Juli 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.