

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. VERKEHRSLÄCHEN (§ 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

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

TGa Tiefgarage
 P ruhender Verkehr
 Mü Aufstellfläche nur zur Abholung von Haushaltsmüll
 Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 FD Dachform: Flachdach

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▼ Zufahrt
 4,0m Maßkette/Bemaßung
 Rampe - Einfahrt zur Tiefgarage
 Feuerwehruzufahrt
 priv privater Stellplatz

III. PLANGRUNDLAGE

46/70 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer mit o vermarkten und - unvermarkten Grenzpunkten
 58 Gebäude mit Hausnummer
 5,9 natürliche Geländehöhe über NHN nach DHNN 92
 Zaun

Teil A - Planzeichnung

Gemarkung Stralsund
 Flur 57

Maßstab 1: 500



Verfahrensvermerke

1. 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.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPlG M-V mit Schreiben vom 29.10.2019 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Erörterung gem. § 13a Nr. 2 i.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.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. 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.
6. 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), sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 05.11.2021 bis 06.12.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungzeitraums 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/BauPlanPläne> einzusehen.
7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
8. 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 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den
 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den
 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den
 Der Oberbürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach Ablauf des in Kraft getreten.

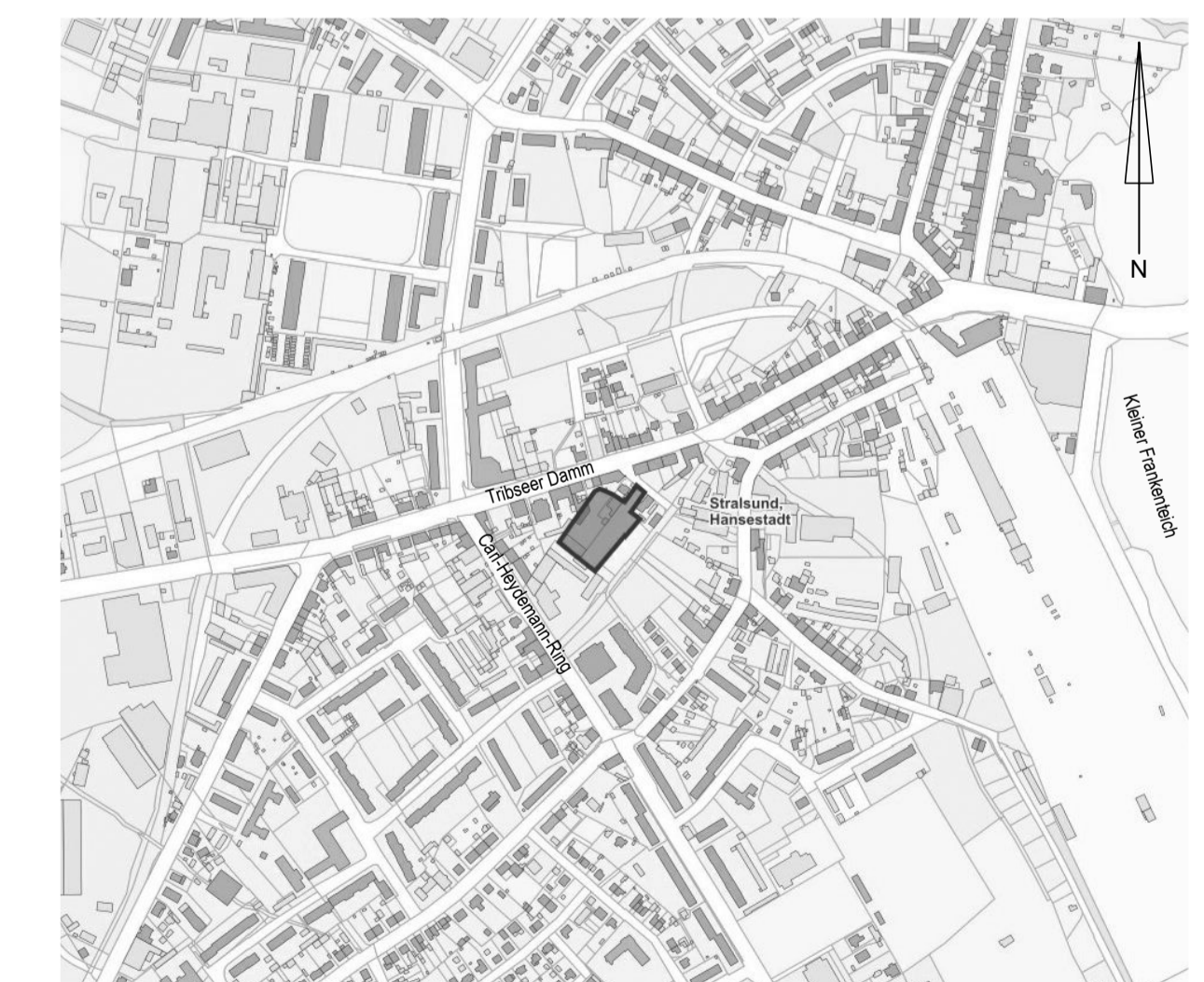
Hansestadt Stralsund, den
 Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“, gelegen im Stadtteil 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

Teil B - textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl darf über das in §19 Abs. 4 BauNVO regelhaft zulässige Maß von 50% hinaus mit intensiv begrünten (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.

1.1.3) 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.

1.1.4) 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)

1.1.5) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

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

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

1.2.2) Gestaltungsmaßnahmen

G1 Die unbefestigte Hoffläche auf der Tiefgaragedecke 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 (GFB) zu pflanzen.

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

1.3.1) Ausbildung des obersten Geschosses

Das oberste Geschoss der Häuser 1, 2, 5 und 6 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Fassade allseits 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.

1.3.2) Balkongeländer

Für die Balkongeländer müssen senkrechte Gitterstäbe genutzt werden.

1.3.3) Dächer

Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

1.3.4) Dachbegrünung

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

1.3.5) 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) Bodenkennmale

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 Bodenkundepflege 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 beproben 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 Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen."

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubereich wieder zu verwenden.

II.3) Artenschutz

II.3.1) Vermeidungsmaßnahmen

V1: Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und Bautätigkeiten 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 Baufeldfreimachung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, 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 Böhne, Mökenweg 10a, 17454 Ostseebad Zinnowitz vom 14.12.2017 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte. Höhenbezugssystem DHNN 92, Lagebezugssystem ETRS 89. Längenangabe und Höhenangaben in Meter.