

Planzeichenerklärung

gemäß Anlage zur PlanZV

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR _{max} 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)

	Baugrenze
	Baulinie

VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtsbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Hauptwasserleitung unterirdisch
--	---------------------------------

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen, hier:
	private Parkanlage

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)

	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: historische Friedhofsanlage "Alter Frankfriedhof"
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: Unterirdische Stellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Isophone 42 dB(A) gemäß Lärmkarte Nachtzeitraum
	Bereich der Nordfassade Haus 2 mit Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I.5 zum Schallschutz

PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen
	Flurgrenzen
	vorhandene Gebäude
	Geländehöhe in Metern NHN

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1.000



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

I.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 (Servicewohnen 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 (Servicewohnen oder betreutes Wohnen für Senioren) und Pflege der Bewohner

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.

I.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.

I.1.3) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO) Die zulässige Grundfläche darf mit intensiv begrünten (durchwurzelbare Aufbaudicke mind. 30 cm) unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

I.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 I.5.2 zugelassen.

I.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.

I.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.

I.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

I.5.1) Gewerbelärm

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. Ausnahmeweise können abweichend Öffnungen vorgesehen werden, wenn diese durch Vorbauten (Pralischiebe) oder baulich abschließbare Außenwohnbereiche (verglasete 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 $D_{nT,w}$ zwischen dem Freifeld-Außenpegel und dem Innenpegel sicherzustellen, so dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht innen vor dem eigentlichen Fenster nicht überschritten wird. Die Einschränkung entfällt, wenn der Emissionsort (Lüfter Netto-Markt) stillgelegt wird oder an der Schallquelle eine Lärmreduzierung um mind. 6 dB(A) erfährt (z.B. durch Tausch des Lüfters, bauliche Maßnahmen wie Einkapselung o.ä.).

I.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 schalldämmten 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 ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_n - K_{Raumort}$$

mit L_n = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumort}$ = 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.

I.6) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

I.6.1) Haus 1, 2 und 3 sind mit Flachdach oder flach geeigneten Satteldächern mit max. 7 Grad Dachneigung zu versehen.

I.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 Fucht der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgenommen wird.

I.6.3) Sofern bei Haus 2 und 3 ein 3. Obergeschoss vorgesehen wird, muss dieses als Staffelgeschoss 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

II.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.

II.2) Bodenschutz

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

II.3) Plangrundlage

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

II.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.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9 am 21.10.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2021 beteiligt worden.
- 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.
- 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.
- Die Bürgerschaft hat am 26.08.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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 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.

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

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den

Die Bürgerschaft 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.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

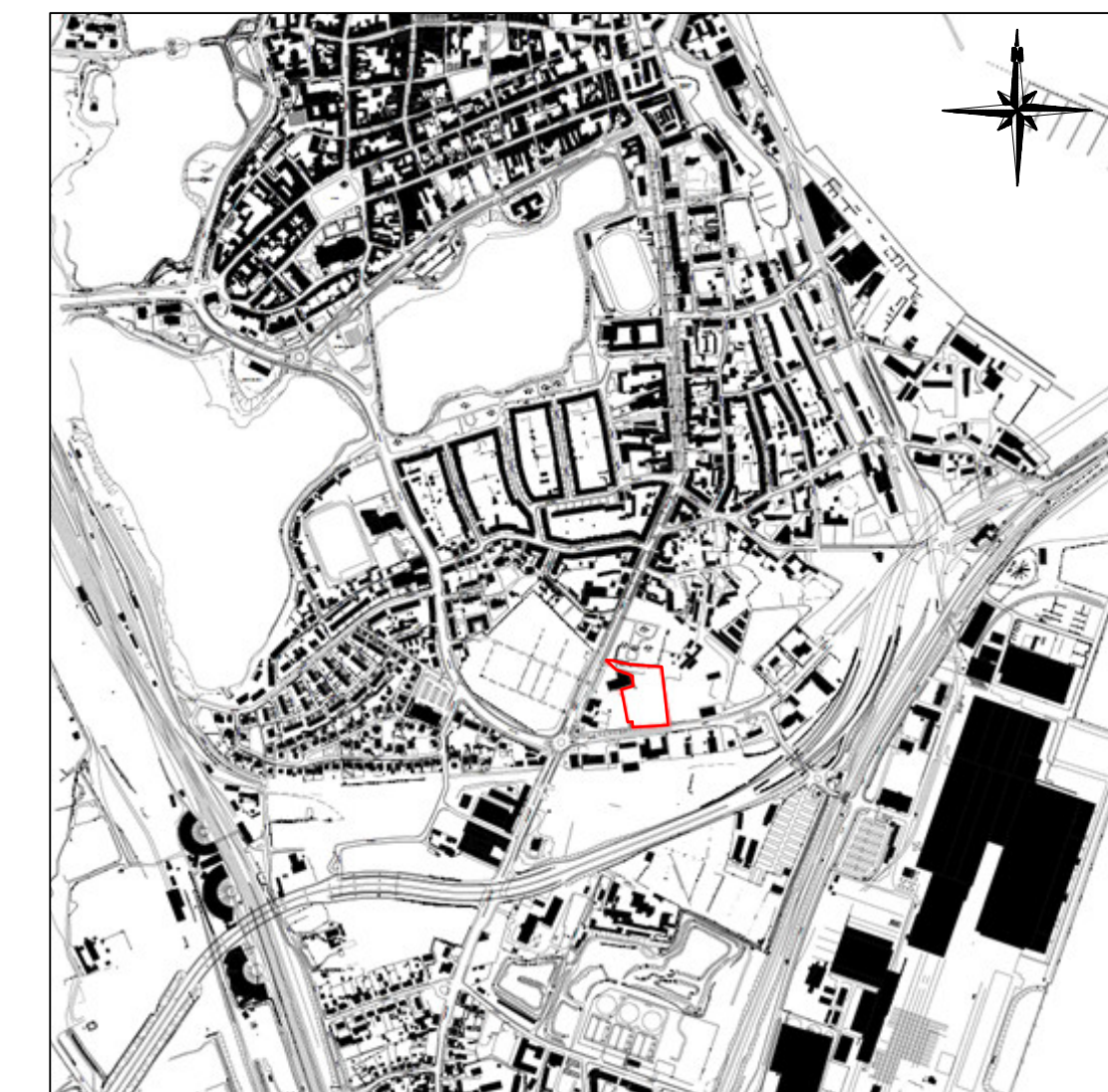
Satzung der Hansestadt Stralsund

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 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