Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße"

Teil B - Text Teil A - Planzeichnung Planzeichenerklärung Gemarkung Andershof Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flur 2 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, S. 58), I. Textliche Festsetzungen Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. Ì, S. 1802). Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Innerhalb der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage (gem. § 9 BauGB und BauNVO) sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu von Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart auf 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m Festsetzungen erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes max. 10% der Fläche zulässig. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der und der Denkmalpflege notwendig sind. Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in de 10. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO) Umgrenzung von Flächen (BGBI, I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802). 10.1 Aktiver Schallschutz: In den ausgewiesenen Flächen fü zum Anpflanzen von Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 WA Allgemeines Wohngebiet besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schäd-Bäumen, Sträuchern und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 lichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionssonstigen Bepflanzungen BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO) schutzgesetzes, die sich innerhalb festgesetzter öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen Grünflächen befinden, sind geeignete Lärmschutzwände zum 1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Umgrenzung von Flächen Schallschutz störempfindlicher Nutzungen zu errichten. Eine Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird Lärmschutzwand innerhalb festgesetzer öffentlicher Grünflächen 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) mit Bindungen für ist mit mindestens 4 m Höhe ab Geländeoberkante und mit 1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA Bepflanzungen und einem maximalen Abstand der Schirmkante zur südlichen und WA 2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets GRZ 0,3 Grundflächenzahl Erhaltung von Bäumen, Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Plangebietsgrenze von 4 m zu errichten. dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sträuchern und sonstigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und 10.2 Schutzbedürftige Räume: In den für besondere Anlagen Zeichnerische Grundlagen des Plans ist die digitale Stadtgrund-Bepflanzungen sowie sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen ätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand ähnlicher Art ausüben, sind zulässig. ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Januar 2019, der Vermessungen des Vermessungsbüros Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Räume nach Zahl der Vollgeschosse Ausgleichsfläche 1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten, WA 3. Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Ver-DIN 4109-1:2018-01 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer). WA 4. WA 5. WA 6. WA 7. WA 8 und WA 9: Wohngebäude und als Mindest- und messungsingenieure. Geschäftsstelle Stralsund. Stand Februar die an mindestens einer zum Straßenverkehrslärm exponierten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und bis März 2020 und der berechneten Grenzfeststelung der Flur-Höchstmaß Gebäudeseite liegen, mit besonderen Fensterkonstruktionen zum portliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich stücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Vermess-Anpflanzen von Bäumer Schallschutz störempfindlicher Nutzungen oder vergleichbaren ätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich Trinkwasserleitung Maßnahmen (bspw. Vorhangfassaden, belüftete Laubengänge ZD, WD 25 - 30° ähnlicher Art ausüben, sind zulässig. bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, oder Loggien) auszustatten. Schlafräume sind mit schallge-Mittelspannungsleitung zwingend Stand Mai 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, 1.4 Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohndämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern für sie ein 11. Sonstige Planzeichen auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftreten-Regenwasserleitung gebieten WA 1 und WA 2: nicht störende sonstige Gewerbe- und natürlicher Luftwechsel durch die in Satz 1 genannten den Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Traufhöhe baulicher Maßnahmen nicht möglich ist. Mit Leitungsrechten zu Anlagen in m als In diesem Sinne gelten alle Gebäudeseiten innerhalb der belastende Flächen (§ ? 1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als exponiert, die Höchstmaß Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist in der Abteilung und WA 2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind. Hiervon Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Planung und Denkmalpflege des Bauamtes, Badenstraße 17. ausgenommen ist das nördlichste Baufeld im WA 1. Innerhalb FH 12,3 Firsthöhe baulicher dieses Baufelds gelten nur die Gebäudeseiten als exponiert, die Umgrenzung von Flächen Anlagen in m als unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientiert sind. WA 3. WA 4. WA 5. WA 6. WA 7. WA 8 und WA 9: die der Höchstmaß für besondere Anlagen und /ersorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und 10.3 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne Vorkehrungen zum Schutz Speisewirtschaften, nicht störende sonstige Gewerbe- und der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) landwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, vor schädlichen Umweltbesondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schäd-Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. lichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionseinwirkungen im Sinne des schutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohn Bundes-Immissionsschutz 1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, gebiete, entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die WA 7, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je offene / geschlossene gesetzes - Lärmschutz erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderung-Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 en an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO) nur Einzelhäuser / nur Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. Doppelhäuser zulässig Geltungsbereichs des 1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und DIN 4109-2:2018-01 (La) und der unterschiedlichen Raumarten Bebauungsplans (§ 9 § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO): nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: Gemarkung Abs. 7 BauGB) Einzelhäuser und R'w.ges = La - KRaumart. Demnach gilt bei Aufenthaltsräumen in Januar 2019 2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen Andersho Wohnungen und ähnliches eine KRaumart von 30 dB, bei Doppelhäuser zulässig sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugs-Büroräumen und ähnliches eine KRaumart von 35 dB. ◆ ◆ ◆ ◆ Abgrenzung des Maßes Flur 3 höhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert der Nutzung innerhalb bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenun-10.4 Nachweislich tatsächlich geringerer Lärmbelastungen nur Hausgruppen zulässig terschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der und Anforderungen an den Schallschutz, dürfen die Anlagen und eines Baugebiets (§ 16 entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante. Vorkehrungen gem. der Festsetzungen 9.2 und 9.3 ausnahms-Abs. 5 BauNVO) SD 30 bis 40° weise auch in einem reduzierten erforderlichen Umfang 2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter Flächen für Nebenanlagen festgesetzte Höhe der Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstider Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausanschlusses. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Oberkante Straße in m. gen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Bezug NHN (§ 9 Abs. 3 2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die 11.1 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen Stellplätze und Carports raufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern A.1 und A.2 sind mindestens 21 standortgerechte Laubbäume Ortliche Bauvorschriften pflanzen und zu erhalten. Von den in der Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO estgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur 2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder und der Oberkante der Daches. Schmutzwassērlēitūng__ Straßenverkehrsflächen Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen Regenwasserleitung 2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen. Satteldach darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschrei-Walmdach 11.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten ten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Zeltdach Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten. -----Flachdach rechter Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzqualität Hoch-2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und stamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und zu erhalten. § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf in den 25° - 30° Dachneigung: (Lage ungenau) Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Verrohrter Graben 12 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Aus-Mindest- und Höchstmaß Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten gleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; (Lage ungenau) Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden. § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB) III. Nachrichtliche Übernahmen 2.3 Ausnahmsweise kann die für im Allgemeinen Dem Bebauungsplan Nr. 68 werden die Ausgleichsflächen AF Wohngebiet WA 1 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei 1-2, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude Straßenbegrenzungslinie Bodendenkmale (DSchG Spielplatz ohne Spielflächen und die festgesetzten unterschritten werden. Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (11.052 m² Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche **▲... Linfahrtsbereich** KFÄ) zugeordnet. Außerdem wird die externe Kompensations-Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Waldabstand gem. § 20 maßnahme "Aufforstung am Bauernteich" bis zur Höhe des § 22 und 23 BauNVO) 6. Flächen für Versorgungsanlagen, fü erforderlichen Kompensationsbedarfs dem B-Plan zugeordnet. 1 Die festgesetzte abweichende Bauweise im Allgemeinen FH 12,3 II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Hinweise / Darstellungen Wohngebiet WA 1 basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Abwasserbeseitigung sowie für Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) Gebäudelänge von von 25,0 bis maximal 30,0 m zulässig ist. Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Hansestadt Stralsund 3.2 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach WA 4 Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollge-Fahrbahnen, Wege Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist nur schossen und Flachdach, müssen allseitig mindestens 1,20 m Gemarkung Andershof parallel zur anliegenden Straße zulässig. Ist von mehreren Flächen für Versorgungsanliegenden Straßen eine übergeordnet, ist diese Firstrichtung von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. anlagen, Abfallentsorgung nur parallel zur übergeordneten Straße zulässig. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terassen-Ver- und Entsorgungsund Abwasserbeseitigung 3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze Zweckbestimmung: kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge Dachform von Nebengebäuden (Lage teilweise unsicher) für ein Geschoss je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Elektrizität (Trafostation) Carports und sonstige Nebengebäude ab einer Brutto------ Vorschlag Grundstücks Grundfläche von 10 m² sind nur bepflanzte Flachdächer zulässig. 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Dachform bestehender Gebäude Bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohn-Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mit mögliche Gebäudegebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist abweichend vom mindestens 260 m² festgesetzt. hier sonst ausschließlich zulässigen Flachdach auch die Wertstofferfassung) anordnung Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenbestehende Dachform des Satteldachs zulässig. anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12 . Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abgrenzung Maßgeblicher Dacheindeckungen Abs. 6, 14 und 23 BauNVO) Mauerbolzen -Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel- Walm- und Höhenfestpunkt-Zeltdächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbi.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten DIN 4109-1: 2018-01 (La) tönen zulässig. Vegetation auf Flachdächern ist zulässig. Hoch-Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Wurzelschutzbereich vor-Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßen TH 6,4 FH 11, handener Bäume (Baumegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signal-Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der ZD, WD 30 bis 40° krone zuzüglich 1,5 m) farbenen Oberflächen sind ausgeschlossen. erschließenden Straße einzuhalten. Geodätischer Festpunkt 2 Entlang der straßenabgewandten Begrenzung der auf Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind von Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Parkanlage der Straße aus durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanz-V. Nutzungsschablone Nebenanlagen ist die Errichtung von Carports möglich. ungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Schutzrohr Fernmeldekabel— 5.3 Abweichend von Satz 2 der Festsetzung unter Punkt 5.1 Trinkwasserleitung-8. Flächen für die Wasserwirtschaft sind Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Nutzungsart Wohngebiet WA 1 außerhalb der auf Grundlage von (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Grundflächenzahl Geschossigkeit Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen einer Ansichtsfläche von bis zu 2,0 m² zulässig. nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bauweise Flächen für die Nieder-Stellplatzbedarf durch die in diesen Flächen zulässigen Anlagen schlagswasserretention nicht vollends gedeckt werden kann. Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Dachform, Dachneigung Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als 5.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintier-9. Flächen für Landwirtschaft und Wald Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite haltung und Kleintiererhaltungszucht sind nicht zulässig. Mittelspannungsleitung < . Plangrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB) 5.5 In Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten WA 7 und WA 8, die sich innerhalb des gesetzlichen vorhandene Gebäude Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als vorübergehen- den Aufenthalt von Menschen dienen können, Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von — Flurstücksgrenzen bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, 10. Planungen, Nutzungsregelunger die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr Maßnahmen und Flächen für Maßnah Flurstücksbezeichnung Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind /erkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) men zum Schutz, zur Pflege und zur notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung Grundstückszufahrten, die nicht unmittelbar an die Brandshäger ∏ Böschungen Entwicklung von Boden, Natur und von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Straße anschließen, sind auf maximal eine Zufahrt in einer Breite Landschaft sowie Flächen und Maßnahvon maximal 4,0 m je Grundstück limitiert. men zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB) Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahr-Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Geländehöhe in m, ässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den Zweckbestimmung Spielplatz ist eine mind. 500 m² große m Bebauungsplan, Teil B - Text unter Punkt II, Nr. 1., 2., 3., 4., Spielfläche herzustellen. 5., 6., 7. und 8. sowie in der Planzeichnung enthaltenen örtlichen für Maßnahmen zum Auf der übrigen Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer orschriften nach § 86 I BauO M-V abweicht. Die Ordnungsextensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ widrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Sträuchern herzustellen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Nachrichtliche Übernahme Heister zu pflanzen. Diese übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd Innerhalb der in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichneten (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit Flächen sind für Vorhaben nach § 7 DSchG M-V denkmalvon den standortklimatischen Gegebenheiten ist rechtliche Genehmigungen erforderlich. ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder WA 3 Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Auf die Pflanzlisten und die weiteren Angaben zu Pflanzungen FH 9,5 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L 1 ist des Grünordnungsplans wird ausdrücklich hingewiesen. zugunsten der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst 2. Externe Kompensationsmaßnahme die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten Der weitere Ausgleich von 63.861 m² KFÄ erfolgt außerhalb de und zu erneuern. Plangebiets durch die Maßnahme "Aufforstung am Bauernteich" auf Flächen der Hansestadt Stralsund. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutz-Abs. 6 BauGB) rechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders 9.1 Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut nsbesondere folgende Maßgaben zu beachten herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- dreimalige Mahd Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, von den standortklimatischen Gegebenheiten ist d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. Februar ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen werden die Frei-Anlage einer Wartungstrasse ist zulässig. Umbruch, Nachsaat flächen durch regelmäßige Mahd offengehalten (Verund der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln grämung). Die erste Mahd muss spätestens Ende März sind nicht zulässig. erfolgen und dann 14-tägig oder in Abstimmung mit 9.2 Auf der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist eine einer ökologischen Baubegleitung wiederholt werden. parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen. Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige m² der Qualität Heister zu pflanzen. Die restlichen Flächen Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum 0.50 m 3.0 m 0.50 m dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in 10.00 m (8.00 m bei Planstraßen B.1 - B.3) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen 6.0 m 4.0 m unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür

Straßenquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter)

egebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des

Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von

der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer

sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die

Wege D.1 - D.6

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBI. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V, Š. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBI, M-V, S, 1033 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ___

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße", gelege im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund, Nr.12 | 29. Jahrgang an 13.11.2019 erfolgt.

Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom _____ gebilligt

Der katastermäßige Bestand im

bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der

nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend

Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften

Der Satzungsbeschluss des Bebauungs-

planes sowie die Stelle, bei der der Bebauungs-

jedermann eingesehen werden kann und über den

bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung

Übersichtskarte Maßstab 1:10 000

ist auf die Geltendmachung der Verletzung von

Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechts-

Verfahrens- und Formvorschriften und von

folgen (§§ 214, 215 Abs.2 BauGB sowie

§ 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und

(§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Oberbürgermeister

Erlöschen von Entschädigungsansprüchen

_ im Amtsblatt Nr. ____ ortsüblich

plan auf Dauer während der Dienstzeiten von

Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am

aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen

(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab

können nicht abgeleitet werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 am

Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung

_ wird als lagerichtig dargestellt

_. vorliegt. Regressansprüche

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPIG M-V mit Schreiben vom 26.05.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 03.06.2021 bis

18.06.2021 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden

und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 mit Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 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 07.03.2022 bis 14.04.2022 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. 2 vom 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der

Hansestadt Stralsund unter

im Bau- und Planungsportal M-V unter

https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten. Hansestadt Stralsund, den Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ____

Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund

"Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße"

Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Planstraßen A.1, A.2 und B.1 bis B.3

Planstraßen C.1 bis C.5

Hansestadt Stralsund