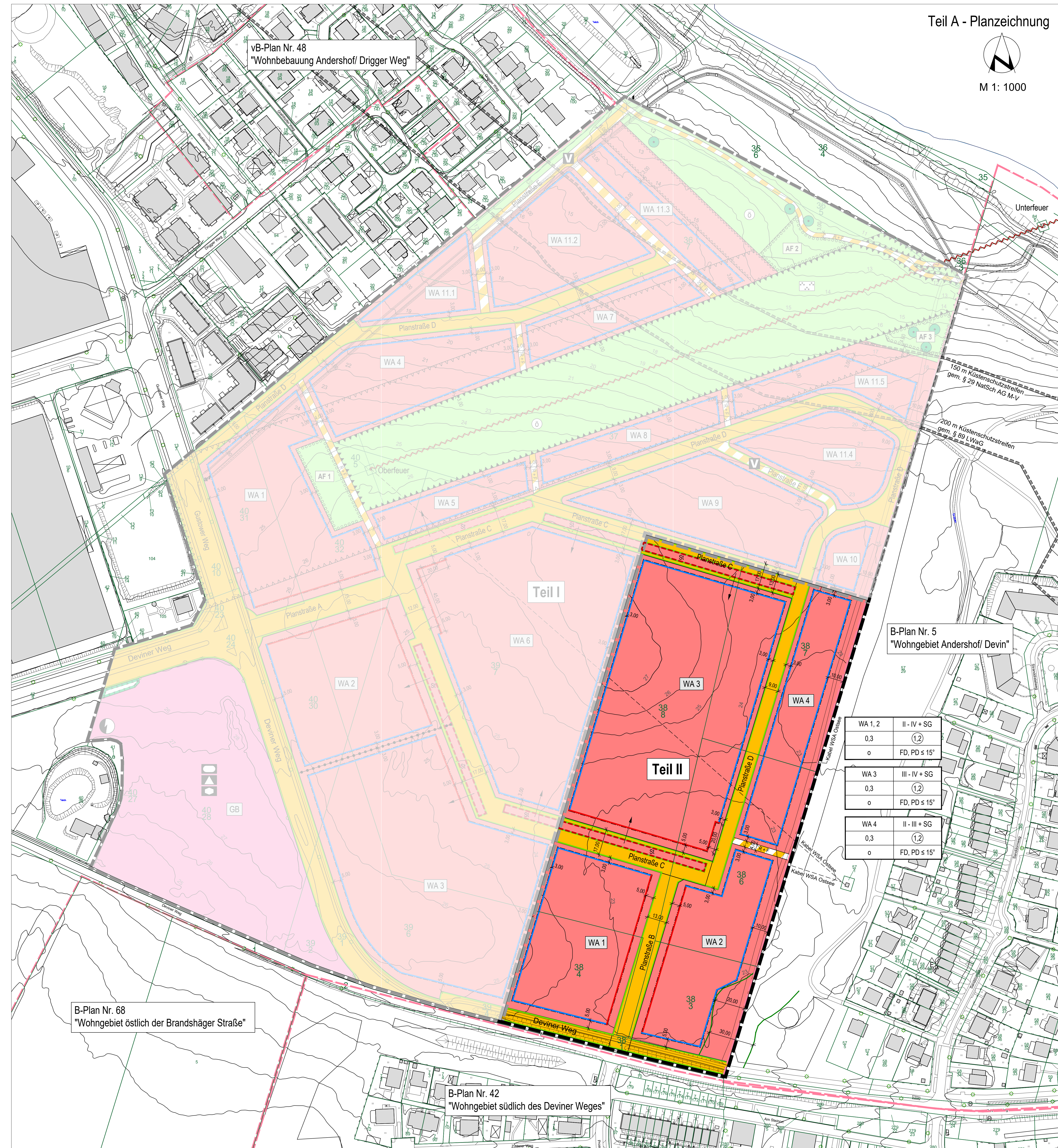
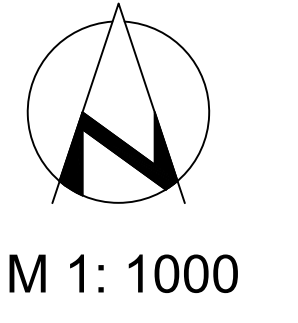


BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "WOHNBEBAUUNG AM DEVINER WEG", TEIL II

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen:



Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (Teil A)

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 der BauNVO)
 - WA 3 Allgemeine Wohngebiete (mit Bezeichnung) (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
 - 0,3 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - SG Staffelfgeschoss
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse min. - max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ Dachneigung in Grad

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - R + F Rad- und Fußweg
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71 Teil I
 - Zuweisungsflechte Stellplätze
 - Bemessung von Festsetzungen in Metern
 - Waldabstand 30 m
 - Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Gebäude Bestand
 - Höhenlinien Gelände in m NHN (DHN/RSZ)
 - Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
 - Kabel WSA Ostsee (von Schaltstelle Andershof zum Oberfeuer Andershof sowie von Schaltstelle Andershof zum Unterfeuer Andershof)

I Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 Bauabstandsverordnung (BauAV))
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA 1 - 4 (§ 4 BauNVO)
 - zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Baharbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Feuerungen
 - Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Wohngebieten WA 1 - 4 um bis zu 100 % überschritten werden.
 - 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen in Nicht-Vollgeschossen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, sofern darüber liegenden Flächen als Grünflächen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit mind. 35 cm Dicke oder als zugängliche Freiflächen mit wasserundurchlässiger Befeuchtung ausgebildet werden.
 - 2.3 Der Grundflächenanteil im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile der außerhalb festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
 - 2.4 Bei der Ermittlung der Geschosflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich der Fahrgassen unberücksichtigt.
 - 2.5 Die zulässige Geschosfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen nach 2.2 um 50% der Flächen, maximal aber bis zu einer GRZ von 1,5 zu erhöhen.
 - 2.6 Die Festsetzung des Mindestmaßes von Vollgeschossen gilt als erfüllt, auch wenn einzelne Gebäudeteile hinter dem Mindestmaß zurückbleiben.
 - 2.7 In den Wohngebieten WA 1, 2, 4 und 4 darf die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, das als Staffelfgeschoss auszuführen ist. Hierbei muss die Außenlänge um mind. 70% der Länge um mind. 1,2 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückliegen. Die Grundfläche des Staffelfgeschosses darf max. 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.
 - 2.8 Im Wohngebiet WA 3 darf die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, das als Staffelfgeschoss auszuführen ist. Die Grundfläche des Staffelfgeschosses darf maximal 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§§ 22 - 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 In den Übergangsbereichen der WA 1, WA 2 und WA 3 ist ein Überschreiten der Baulinie durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Diese Überschreitung darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwandlänge in Anspruch nehmen.
 - 3.2 Gebäude in WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen oberhalb einer Höhe von 9 m ab Straßenebene von der Baulinie zurücktreten.
 - 3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer und Balkone ist nicht zulässig. Abweichend ist entlang des Deviner Weges ein Überschreiten der Baugrenze durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.
- Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 4,5 m betragen.
 - 4.2 Ausnahmsweise sind mehrere und breitere Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich ist.
- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen** (§ 12 und § 14 BauNVO)
 - 5.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur in einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenebene zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - 5.2 Stellplätze und Garagen für den durch die im Baugelbiet zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind auch als Gemeinschaftsanlagen oder Quartiersgaragen zulässig.
 - 5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärm muss in WA 1 und WA 2 an der ersten Bauecke am Deviner Weg in Räumen, die dem Schläfen dienen, mindestens ein Fenster zu der von Deviner Weg abgewandten Gebäusecke orientiert sein. Alternativ können die Räume, die dem Schläfen dienen, mit schalldämmten Lüftung versehen werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Befüllung geeigneter Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 23 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 14 Abs. 1a BauGB)
 - 7.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen B und C sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume der Planquanzität Hochstamm, SU 14/16 cm, 3m, DB als Mindestanzahl oder ein Obstbaum der Planquanzität Niederstamm/ Halbstamm, SU 5 cm, 2 m, ohne Ballen als Mindestanzahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergrünflächen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.2 In den Baugeländen ist je angefangene 700 m² Baugrundstückfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau der Planquanzität Hochstamm, SU 14/16 cm, 3m, DB als Mindestanzahl oder ein Obstbaum der Planquanzität Niederstamm/ Halbstamm, SU 5 cm, 2 m, ohne Ballen als Mindestanzahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.3 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergrünflächen oder Straßendecke sind zulässig.
 - 7.4 Inhaltlich der Baugelände sind zusammenhängende Dachflächen ab einer Größe von 110 m² zu begrünen. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie Flächen unterhalb von Solaranlagen.
 - 7.5 Im Zuge der Erschließung kann das Gelände trassiert werden.

II Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. fach geeignete Pultdächer auszuführen. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.
- Grundstücke sind straßenparallel anzulegen; ausgenommen sind Bereiche, in denen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung stattfindet. Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubbäumen einer Höhe von bis zu 1,4 m sowie transparente Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

III Nachrichtliche Übernahmen

- Alteinschutz (§ 19 NatSchG M-V)**

Im Plangebiet befinden sich am Deviner Weg gesetzlich geschützte Alleen. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie die Herabführung der Äste zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Verjüngung können, sind verboten. Über Annahmen von Alleenentscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Naturschutzbehörde).

IV Hinweise

- Plangrundlage**

Zweckverwendete Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtplankarte unter Einbeziehung der ALK mit Stand vom 27.11.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Bodendenkmalschutz**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Wasserabfluss**

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Weggesetz (StrWG M-V)). Hinsichtlich des Anflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Abfluss wird auf dem Grundstück durch den natürlichen Abfluss zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Abfluss wird auf dem Grundstück durch den natürlichen Abfluss eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
- Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizwerken der LAI - Lastfall für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebäuden, die dem Wohnen dienen" der Bund-Ländergemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.
- Zulieferer Hinweis**

Da sich das Plangebiet grenznahem Raum gem. § 14 Abs. 2 Ziff. VbG befindet, ist dem Hauptortamt das Berechtigungsrecht jeder Zeit zu gewährleisten.
- Waldabstand**

Flächen im Waldabstand gem. § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) sind von Bebauung, die dem dauerhaften und vorbeugenden Aufenthalt von Menschen dient, freizuhalten.
- externe Kompensation**

Die Kompensation der weiteren Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen der „Streuogenschicht Deum“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund: WD 3 (Dauerhafte Nutzungsrecht naturnaher, nicht erweiterter Feuchtwälder) bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs. Der externe Ausgleich wird den Baugeländen und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

Baugelände WA 1 (Flurstück 384) und WA 2 (Flurstück 383)	17,21 % bzw. 10.088 KfA m ²
Baugelände WA 1 (Flurstück 388), WA 3, WA 4, 70,52 % bzw. 41.560 KfA m ²	
Verkehrsflächen	11,87 % bzw. 6.957 KfA m ²
- Artenschutz**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 34 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und auf die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) wird hingewiesen. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind bei der Umsetzung der Planung die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten:
 - Vermeldungsmaßnahmen:
 - Baumfällungen sind durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (ÖBG) zu betreuen. Alle potenziell möglichen Quartierbaue sind im Vorfeld auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Potenzielle Quartierstrukturen ohne einen Fledermaus-Nachweis sind zu verschließen, um eine Besiedlung bis zum Fälltermin zu verhindern. Bei Funden von Fledermausnüssen bzw. von geschützten Fledermausarten ist es zulässig, die Quartierbaue bis zum Ende der Fledermauszeit (Juni) abzubauen.
 - Zum Schutz von Brüdern sind Bauteilnehmungen und die anschließenden Bauteilnehmungen zwischen dem 31. Oktober und 1. Februar zu begründen und ohne größere Bauarbeiten fortzuführen. Alternativ sind Bauteilnehmungen und die sich anschließenden Bauteilnehmungen ab dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBG eine detaillierte Untersuchung des Bauteils auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vorkehrungsmaßnahmen) durch die ÖBG geplant bzw. zeitlich abgestimmt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 16.12.2021. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 2 am 26.02.2022 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V mit Schreiben vom 04.07.2024 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Vornahme des Bebauungsplans Nr. 71 erfolgte durch Veröffentlichung im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom 04.07.2024 bis 22.07.2024. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.07.2024 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung und Anlagen gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt. Es wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen, umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ersichtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde am mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 71, Teil II "Wohnbebauung am Deviner Weg"

