

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Die Größe von Baugrundstücken, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, muss mindestens 500 m² und von Baugrundstücken, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Für die festgesetzte maximale Firsthöhe im WA 4 ist die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze der jeweiligen Grundstückszufahrt mit der anliegenden Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt zu verwenden. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Garagen oder Carports darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

3. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen den mit „gfl“ bezeichneten Flächen und der seitlichen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze, Garagen und Carports von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,0 m betragen.
- 3.2 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
- Windenergieanlagen
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „gfl“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 5.1 In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A bis B) sind insgesamt mindestens 14 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen und sind zu begrünen.
- 5.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst ein geschütztes Biotop zuzüglich Pufferbereich. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen.

6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Eingriffen in geschützte Gehölzbiotope sowie der verloren gehenden Fortpflanzungsstätte des Neuntöters wird folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:
- Pflanzung einer fünfreihigen Hecke auf einer Fläche von 5.850 m² und einer maximalen Endwuchshöhe von 6 m mit einer begleitenden Saumstruktur auf den

Flurstücken 2/6 und 3/5 der Flur 1, Gemarkung Stralsund am Rand des Flugplatzes Stralsund. Zusätzlich sind fünf Reisighaufen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und einem hohen Anteil von Dornensträuchern entlang der Neupflanzung anzulegen und für fünf Jahre funktionstüchtig zu halten.

- 6.2 Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Eingriffen in Vegetationsbestände und dem damit verbundenen Verlust eines Reviers des Feldschwirls wird folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

Entwicklung einer Sukzessionsfläche durch Nutzungsaufgabe im Bereich eines 7 m breiten und 100 m langen zusammenhängenden Dauergrünlandstreifens auf den Flurstücken 36, 39 und 40 der Flur 1, Gemarkung Lüssow unmittelbar östlich an den Kronenhalsgraben angrenzend. Die Fläche darf weder befahren noch für Grabenaushub verwendet werden und ist in der Örtlichkeit zu kennzeichnen. Die Maßnahmenfläche ist alle 5 Jahre im Anschluss an die Brutzeit, ab September, zu mähen.

7. Örtliche Bauvorschriften

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

Dächer

- 7.1 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35–50 °; Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20–25 ° auszubilden. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V.

- 7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf Gebäuden nur Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung 20–25 ° zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss nicht als Dachgeschoss ausgebildet ist.

- 7.3 Die Dachflächen sind jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu versehen.

- 7.4 Die Breite der Dachaufbauten pro Dachseite darf höchstens 50% der Firstlänge betragen.

Einfriedungen

- 7.5 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen.

Luft-Wärme-Pumpen

- 7.6 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ordnungswidrigkeiten

- 7.7 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis 7.6 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

III. Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Januar 2019. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

(§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

3. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden wie z.B. Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Artenschutz

4.1 Bauzeitenregelung Brutvögel

Zum Schutz von Brutvögeln erfolgt die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

4.2 Fällzeitenregelung Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen sind die zur Fällung vorgesehenen Altbäume vorzugsweise im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober auf eine aktuelle Nutzung zu kontrollieren. Bei nachgewiesenem Nichtbesatz bzw. nach erfolgter Bergung durch einen Artspezialisten ist das Quartier zu verschließen. Sofern die Kontrolle auf Besatz in die Überwinterungszeit von Fledermäusen fällt, sind die zur Fällung vorgesehenen Altbäume auf eine aktuelle Nutzung als Winterquartier zu kontrollieren. Bäume mit besetzten Quartieren sind bis zum nächsten Frühjahr stehenzulassen bzw. segmentweise zu fällen. Segmente, die Quartiere enthalten, sind umsichtig abzunehmen und an einen geeigneten neuen Standort zu bringen. Der Quartiereingang ist während der Arbeiten verschlossen zu halten, um ein etwaiges Ausfliegen gestörter Tiere zu verhindern.

4.3 Gebäuderückbau Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen erfolgt der Abriss von Gebäuden unter Beteiligung eines Artspezialisten. Für Fledermäuse potenziell besonders gut geeignete Bereiche sind vor und während der Abrissarbeiten auf aktuellen Besatz zu kontrollieren und ggf. vorhandene Fledermäuse zu bergen.

4.4 Quartierersatz Fledermäuse

Werden im Zuge der Kontrolle relevante Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen, sind Quartiersverluste durch Anbringung künstlicher Fledermaushöhlen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Notwendige Ersatzquartiere sind vor Beginn der auf die Fällung folgenden Reproduktionsperiode anzubringen und für einen Zeitraum von zehn Jahren funktionstüchtig zu halten.

4.5 Bauzeitenregelung Amphibien

Zum Schutz von Amphibien ist die Baufeldfreimachung vorzugsweise im Zeitraum zwischen Anfang September und Mitte Oktober durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung zwischen Mitte Oktober und Ende März durchgeführt wird, muss im Sommer vor der Baufeldfreimachung an der östlichen Grenze des Plangebiets im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober ein Amphibienschutzzaun errichtet werden, um ein Einwandern in mögliche Winterquartiere im Plangebiet zu verhindern.

5. Waldabstand

Nach § 2 Waldabstandsverordnung M-V dürfen innerhalb des Waldabstandes nur mit Zustimmung des Forstamtes Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

6. Bodenschutz

- 6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die belasteten Boden- und Abfallpartien sind auszubauen, fachgerecht zu verwerten und zu entsorgen.
- 6.2 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

7. 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-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.