

B-Plan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“

I. Textliche Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.2 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.
 - 1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.
 - 1.4 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 6: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO):
 - 2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.
 - 2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.
 - 2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehrter Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO):

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33% überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie bzw. Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ist mit mindestens 620 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren eine mindestens 850 m² große Spielfläche herzustellen.

8. 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, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

8.1 Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährlich einmalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 01.07. des Jahres).

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf den zwei festgesetzten Pflanzflächen eine dreireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Abstände zwischen den Pflanzreihen betragen 1,50 m,

die Pflanzabstände innerhalb der Reihe 1,00 m. Der Pflanzabstand zu den Außengrenzen der Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden.

8.2 Auf den mit AF 2 und AF 3 gekennzeichneten Flächen ist eine parkartige Grünfläche anzulegen. Ein Flächenanteil von mind. 30% ist mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten (mit Bäumen überkronte - Bezug: artspezifischer, max. möglicher Kronenumfang - bzw. mit Sträuchern bestandene Fläche). Es sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Je 100 m² Gehölzfläche ist mind. ein Heister zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen erfolgen im Verband 1,0 m x 1,5 m. Die temporär vernässte Senke innerhalb der Fläche AF 3 ist von der Gehölzbepflanzung auszusparen. Die Gehölzflächen sind so anzuordnen, dass sie keine Waldeigenschaft im Sinne des LWaldG M-V erlangen. Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteil ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährlich maximal zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 01.07. und im Herbst).

8.3 Die mit AF 4 gekennzeichnete Fläche umfasst einen Teilbereich der Ausgleichsfläche des benachbarten B-Plangebiets 35.1. Die Fläche AF 4 ist einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

8.4 In den mit AF 2 und AF 3 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3,00 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart zulässig. Der Verkehrsflächenanteil ist in den mit AF 2 und AF 3 gekennzeichneten Flächen auf max. 10% der Maßnahmenflächen begrenzt. In den mit AF 1 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines max. 3,00 m breiten Geh- und Radweges in wassergebundener Bauart als Verbindung zum östlich anschließenden Stadtgebiet zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Planstraßen A.1 bis A.3) sind mindestens 64 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

9.2 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist je Teilfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

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

Dem B-Plangebiet Nr. 39 werden als Ausgleich die Grün- und Ausgleichsflächen AF 1, AF 2 und AF 3 (149.771,33 KFÄ m²) und die festgesetzten Laubaumpflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen (1.650,00 KFÄ m²) zugeordnet.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109(1989-11) eingehalten werden. Einzuhalten sind folgende Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (1989-11)

Lärm- pegel- bereich	maßgeb- licher Außen- lärm- pegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB			
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

II. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 und 86 LBauO M-V)

1. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach

Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen mit Flachdach müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.

2. Dachformen, Dachneigungen

Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m betragen.

8. Sonstige bauliche Anlagen

Luftwärmepumpen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

2. Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (§ 20 NatSchAG M-V).

3. Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

IV. Hinweise

1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzlisten wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

3. Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folgende Vermeidungsmaßnahme durchzuführen: V1: Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09.).

4. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

5. Waldabstand

Im Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V liegende Flächen sind von Bebauung - auch soweit diese dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient - freizuhalten.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

7. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juli 2019, und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand August bis November 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.