

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Teil B - Text

Hinweis: Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Streichung und rote Schrift kenntlich gemacht worden.

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und § 16 BauVO)

Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² Qualitätshöhe zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regiokeimlingen zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Unbrom-, Nachsaat und die Fundamente bis zum Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Innerhalb der mit AF2 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Geh- und Radwegen in wasserbegleitender Bauart auf max. 10% der Fläche zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauVO)

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen. Neben Schreie- und Gewerbetreibenden sind Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 Wohngebäude und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.4 Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, nicht störende sonstige Gewerbe- und Geschäftsbetriebe.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7, WA 8 und WA 9 die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, sowie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 14, 18 und 19 BauVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauVO):

2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstgelegenen Geländeoberfläche (Baugruben). Bei anliegenden bzw. abfallenden Gelände wird ggf. das vom Höhenplan abgelesene Maß der Höhenunterschiede 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 Geländeoberfläche liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hausausstrittes.

2.1.3 Auf Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe der äußeren Schmalleisen-Außenwand und dem Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und das Publiktum auf die niedrigeren Seiten mit Flachflächen auf dem Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Dach- und der Oberkante „gemindert“ Dach.

2.1.5 Die Höhe von Erkerbänken, Balkonen, Flachdächern darf die Oberkante des Daches maximal 1,20 m überschreiten, im Weiten der die Höhe von Anlagen von Flachdächern die Oberkante des Daches maximal 1,50 m überschreiten. Für Flachdächer wird die maximal zulässige Höhe in Oberkante (OK) angegeben. Technische Auflagen über die Höhe der Höhe des Daches sind zulässig.

2.1.6 Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche des Dachflächen ist als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche des Dachflächen ist als Dachflächen zu bezeichnen.

2.1.7 Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche des Dachflächen ist als Dachflächen zu bezeichnen.

2.1.8 Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche des Dachflächen ist als Dachflächen zu bezeichnen.

2.1.9 Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche des Dachflächen ist als Dachflächen zu bezeichnen.

2.1.10 Alle Dachflächen sind als Dachflächen zu bezeichnen. Die Fläche des Dachflächen ist als Dachflächen zu bezeichnen.

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

2.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschriebenen Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschriebenen Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.3 Ausnahmsweise kann die für im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei Nutzungspulsen und Erweiterung bestehender Wohngebäude unterschritten werden.

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

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudehöhe von 25,0 bis maximal 30,0 m zulässig ist.

3.2 Die Festsetzung der Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf die offene Bauweise beschränkt. Die Festsetzung der Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf die offene Bauweise beschränkt.

3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge für ein Geschoss je Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.

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

4.1 Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mit mindestens 200 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 18 BauGB und §§ 12 und 14 Abs. 6 BauVO)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßen Fahrbahn zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straße einzuhalten.

5.2 Entlang der straßenbegrenzungslinie Begrenzung der auf Grundfläche von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist die Errichtung von Carports möglich.

5.3 Abweichend von Satz 2 der Festsetzung unter Punkt 5.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 außerhalb der auf Grundfläche von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Stellplatzbedarf auf die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzten Flächen nicht vollends gedeckt werden kann.

5.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kletter- und Klettererhaltungszucht sind nicht zulässig.

6. Anchluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Grundstücksflächen, die nicht unmittelbar an die Brandshäger Straße anschließen, sind auf maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m je Grundstück limitiert.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

7.1 In den öffentlichen Grünflächen sind die Grundfläche der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine mind. 500 m² große Spielfläche herzustellen.

7.2 In den öffentlichen Grünflächen ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiv und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualitätshöhe zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regiokeimlingen zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartenstange ist zulässig. Unbrom-, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

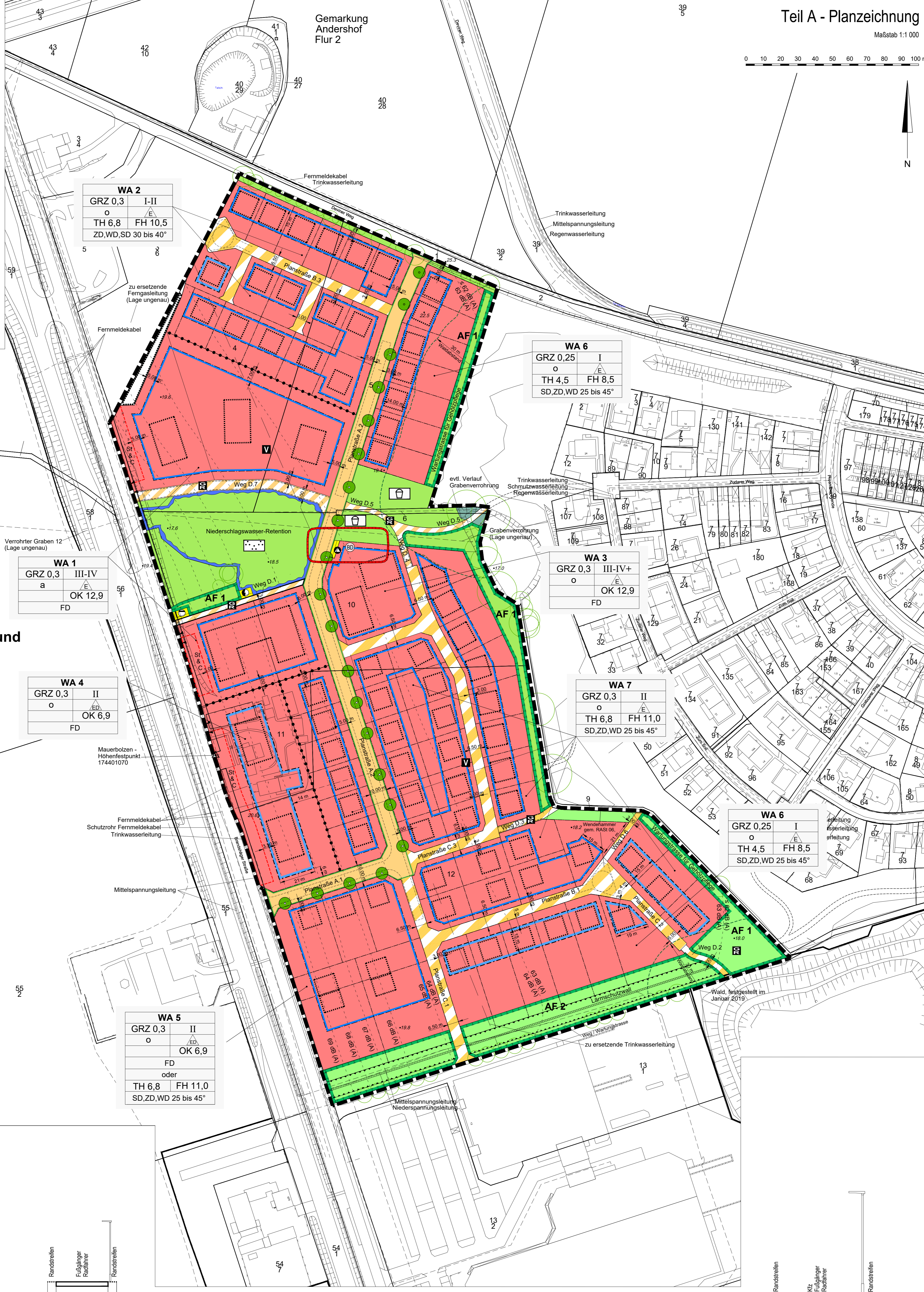
8. Mit Leistungswegen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit Leistungswegen zu belastende Fläche L1 ist zugunsten der zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis unterschiedliche Leistungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB)

9.1 Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regiokeimlingen herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartenstange ist zulässig. Unbrom-, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.2 Auf der mit AF 2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiv und heimisch zu pflegenden Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatmischung aus Regiokeimlingen herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 07. des Jahres festgesetzt). In Abhängigkeit von den standortmässigen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartenstange ist zulässig. Unbrom-, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.



Planzeichenerklärung

- Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- ### I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 14 und 16 BauVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- IV+ IV Vollgeschosse + 1 Staffageschoss
- TH 6,4 Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- FH 12,3 Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- OK 6,9 Oberkante baulicher Anlagen (Nikku) als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVO)
- o/g offene geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- △/△ Einzelhäuser / nur Doppelhäuser zulässig
- △ Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St & C Stellplätze und Carports
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abwässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
10. 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. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzen
- Ausgleichsfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Mit Leistungswegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in Bezug NNN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
- Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach
- Waldabstand gem. § 20 LWAuG M-V
- Fahrbahnen, Wege
- Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage teilweise unsicher)
- Vorschlag Grundstücks-teilung
- mögliche Gebäude-anordnung
- Abgrenzung Maßgeblicher Außenmaßregeln gem. DIN 4109-1:2018-01 (LA)
- Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkronen zuzüglich 1,5 m)
- Geodätischer Festpunkt
- V. Nutzungsschablonen
- Nutzungstypen: Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Bauweise, Hausform, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung
- VI. Plananlagen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Büschen
- Bäume
- Geländehöhe in m, Bezug NNN

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 3765), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

folgende Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ gelegen im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk

1. Eingeleitet aufgrund des Einzelbeschlusses der Gültigkeitsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ (Teil B), wie hiermit ausgereicht.

2. Die für die Bauplanung und die Landesplanung zuständige Behörde ist die LPDG M-V mit Schreiben vom beauftragt worden.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung mit Hinweis, das Anbringen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung geben wird, im Amtsblatt Nr., ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Nr. 1 M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgeschriebenen Anmerkungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bauplanes Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Beschluss einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 68

1. Änderung „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Entwurf April 2024

Die folgenden unvollständigen Auszüge des digitalen Stadtquerschnitts der Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund

Straßenquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter)

