



Planzeichnung (Teil A)  
Maßstab 1:1000

WA 1		WA 2		WA 3	
0,3	II	0,4	III	0,4	IV
o	△ ED	o		o	
FH 12,0 m		FH 15,0 m		FH 17,0 m	

MI 1		MI 2	
0,4	III	0,4	III
a		o	
FH 16,0 m		FH 16,0 m	

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

**I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**  
**I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 I.1.1) Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
 Gemäß § 1 (5, 6) BauNVO ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen.  
 I.1.2) Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO)  
 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Gemäß § 1 (5, 6) BauNVO ausgeschlossen sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten.  
 I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die festgesetzte Straßenhöhe, bei ansteigendem Gelände vergrößert um das Maß des Höhenunterschieds im durch den Erschließungsträger hergestellten Gelände bis zum Gebäude, gemessen am höher liegenden Endpunkt der straßenseitigen Gebäudekante.  
 I.1.4) Mindestanzahl Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 3 BauNVO)  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Größe von mindestens 550qm, für Doppelhäuser von mindestens 350qm je Doppelhaushälfte aufweisen.  
 I.1.5) Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (6) BauNVO)  
 Über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80 % der Außenwandlänge mind 1,5m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.  
 I.1.6) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind nicht zulässig.  
**I.2) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 I.2.1) Bauweise  
 a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung. Es dürfen Gebäude und Hausgruppen bis maximal 100 m Länge errichtet werden.  
 I.2.2) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 23 (6) BauNVO)  
 Nebenanlagen als Gebäude sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind straßenseitig in einem Bereich von 5,0m gemessen von der Grenze der Verkehrsfläche zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Stellplätze, Carports sowie Garagen nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.  
**I.3) Verkehrsflächen**  
 I.3.1) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7,0m auseinander liegen.  
 I.3.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
 GfLR 1: Die Flächen des GfLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der REWA GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten.  
**I.4) Maßnahmen zur Grünordnung**  
 I.4.1) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme des Bereichs des Spielplatzes als Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen (zwei- bis dreischürige Mahd).  
 I.4.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 a) Im Bereich der Maßnahmenfläche M 1 ist ein mindestens 300qm großer vorhandener Keller als Fledermaushabitat zu optimieren. Der Keller ist dauerhaft als Fledermaushabitat funktionsgerecht zu erhalten. b) Das Gebäude innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist vollständig zurückzubauen. Der Standort ist zu rekultivieren. Anschließend ist die Fläche einer gelenkten Sukzession zu überlassen und einmal jährlich im September zu mähen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist bei Bedarf zu entfernen. Als Ersatzhabitate für die Waldeichse sind auf der Maßnahmenfläche M 2 mindestens drei Steinhaufen und drei Totholzhaufen mit einer Grundfläche von mindestens 2,0qm und einer Höhe von mindestens 1,50m anzulegen und zu erhalten. Die Maßnahmenfläche M 2 ist im Gelände sichtbar und dauerhaft von den angrenzenden Baugebieten abzugrenzen. Abgrenzung der Maßnahmenfläche M 2 müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.  
 I.4.3) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.  
 I.4.4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 a) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 25 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12qm groß sein und sind mit bodendeckenden Gehölzen flächig zu bepflanzen.  
 b) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 12 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
 c) In den Baugebieten MI 1 und MI 2 ist je angefangene 750qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
 d) In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je angefangene 550qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16cm, 3xv, DB zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.  
 e) In der Pflanzfläche A 1 ist die Windschutzpflanzung aus Pappeln durch eine dreireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistern der Mindestqualität 125/150cm und Sträuchern der Mindestqualität 80/100cm zu ersetzen. Die Pflanzfläche ist im Gelände mit einer Breite von mindestens 7m sichtbar abzugrenzen. Die Abgrenzung ist dauerhaft zu erhalten.  
 f) In der Pflanzfläche A 2 ist der vorhandene Jungbaumaufwuchs aus Ahorn und Eschen auf mindestens 30% der Fläche durch standortgerechte Sträucher der Mindestqualität 60/100cm zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist der Leitungsschutzbereich der Trinkwasserleitung auszusparen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
**I.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.  
**II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)**  
**II.1) Kampfmittelraster**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund - Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.  
**II.2) Bodendenkmale**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
**II.3) Bodenschutz**  
 Unbelasteter Oberboden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).  
**II.4) Artenschutz**  
 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.  
**II.5) Baumfällungen und Gehölzrodungen**  
 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.  
**III) HINWEISE**  
 Für die Umsetzung der Planung werden die folgenden Hinweise gegeben:  
**III.1) Nachweis zur Luftschalldämmung der Außenbauteile**  
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.  
**III.2) Baumschutzsatz**  
 Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.  
**III.3) Artenschutz**  
 Grundsätzlich sind potentiell mögliche Quartierbereiche von Fledermäusen per Handabbruch zu öffnen, die fundiere fachgerecht zu bergen, zu versorgen und in für die jeweilige Art geeignete Quartiere zu verbringen. - Bauteilregelungen zum Schutz von Brutgehöhlen / Fledermäusen: Abbrucharbeiten an der Hochbausubstanz dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gebäudebesiedelnden Vogelarten (Brutzeit 15.04. bis 01.08.), Abbruch-, Beräumungs- oder Entkernungsarbeiten an der unterirdischen Bausubstanz dürfen nur außerhalb der Winterquartierzeit der Fledermäuse erfolgen (Winterquartierzeit 15.10. bis 15.04.). Werden Abbruch- und Entkernungsarbeiten an der Hochbausubstanz (betrifft nur Hauptgebäude) im Zeitfenster vom 15.10. - 01.04. (Winterquartierzeit von Fledermäusen) durchgeführt, sind dies zum Abbruch vorgesehene oberirdischen Quartierbereiche durch einen Sachverständigen kurz vor Maßnahmenbeginn auf Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. - CEF-Maßnahmen als Voraussetzung für Abrisse: Die von Rauchschnalben als Brutstätte genutzte Kfz-Halle darf erst abgerissen werden, wenn Ersatzquartierhabitate (15 Carports mit insgesamt 45 Nisthilfen) eingerichtet sind. Die Maßnahme M 1 muss vollumfänglich und funktional umgesetzt sein, bevor Abbrucharbeiten an der restlichen Kellersubstanz der Altbebauung im MI 1 erfolgen dürfen. - CEF-Maßnahmen: Insgesamt sind im Plangebiet im MI 1 vorzusehen: 12 Fledermauskästen, 1 Kunstnest für die Rauchschnalbe, 7 Einbaukästen für den Hausrotschwanz, 1 Brutkasten für die Kohlmeise.  
**III.4) Externe Ausgleichsmaßnahmen**  
 Zum Ausgleich der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe werden als externe Maßnahme im Ortsteil Langendorfer Berg der Hansestadt Stralsund (Gemarkung Stralsund, Flur 46, Flurstücke 67/89 und 78/11) umgesetzt:  
 - Neuanlage einer Streuobstwiese (Umfang 0,07ha)  
 - Neuanlage einer Gehölzfläche aus standortgerechten Laubgehölzen (Umfang gerundet 0,54ha)

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 21.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 4 am 06.05.2013 erfolgt.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom ..... bis ..... durchgeführt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (. Tage, je Tag acht Dienststunden) 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. ... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.  
 Bergen, den ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hiermit ausgefertigt.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hiermit ausgefertigt.  
 Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

### Planzeichenerklärung

- gem Anlage zur PlanZV
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 GRZ 0,3  
 II
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)**  
 Offene Bauweise  
 Abweichende Bauweise (vgl. Text 2.1)  
 Baugrenze  
 Einzel- und Doppelhäuser
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**  
 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 - Verkehrsbehälterbereich  
 - Fuß- und Radweg  
 - Parkplätze
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**  
 Standort Abfallsammelplatz

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
 Hauptwasserleitung unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Grünflächen öffentlich  
 Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung hier: TWS III
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzlinie

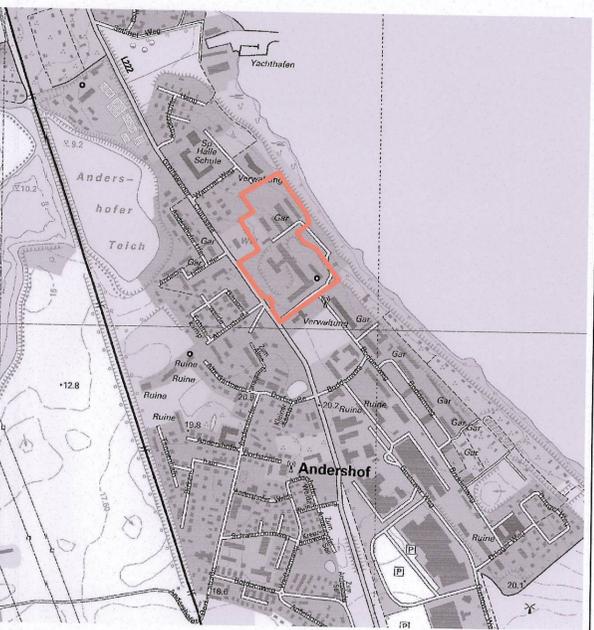
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche  
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier:  
 - Altlastenflächen  
 - Altlastverdachtsflächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANUNDLAGE**  
 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen  
 vorhandene Gebäude  
 Geländehöhe in Metern HN  
 Böschung

### Satzung der Hansestadt Stralsund

über den Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof".  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

#### Übersichtsplan ohne Maßstab



**Bebauungsplan Nr. 62**  
**Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof**  
 Vorentwurf  
 April 2013