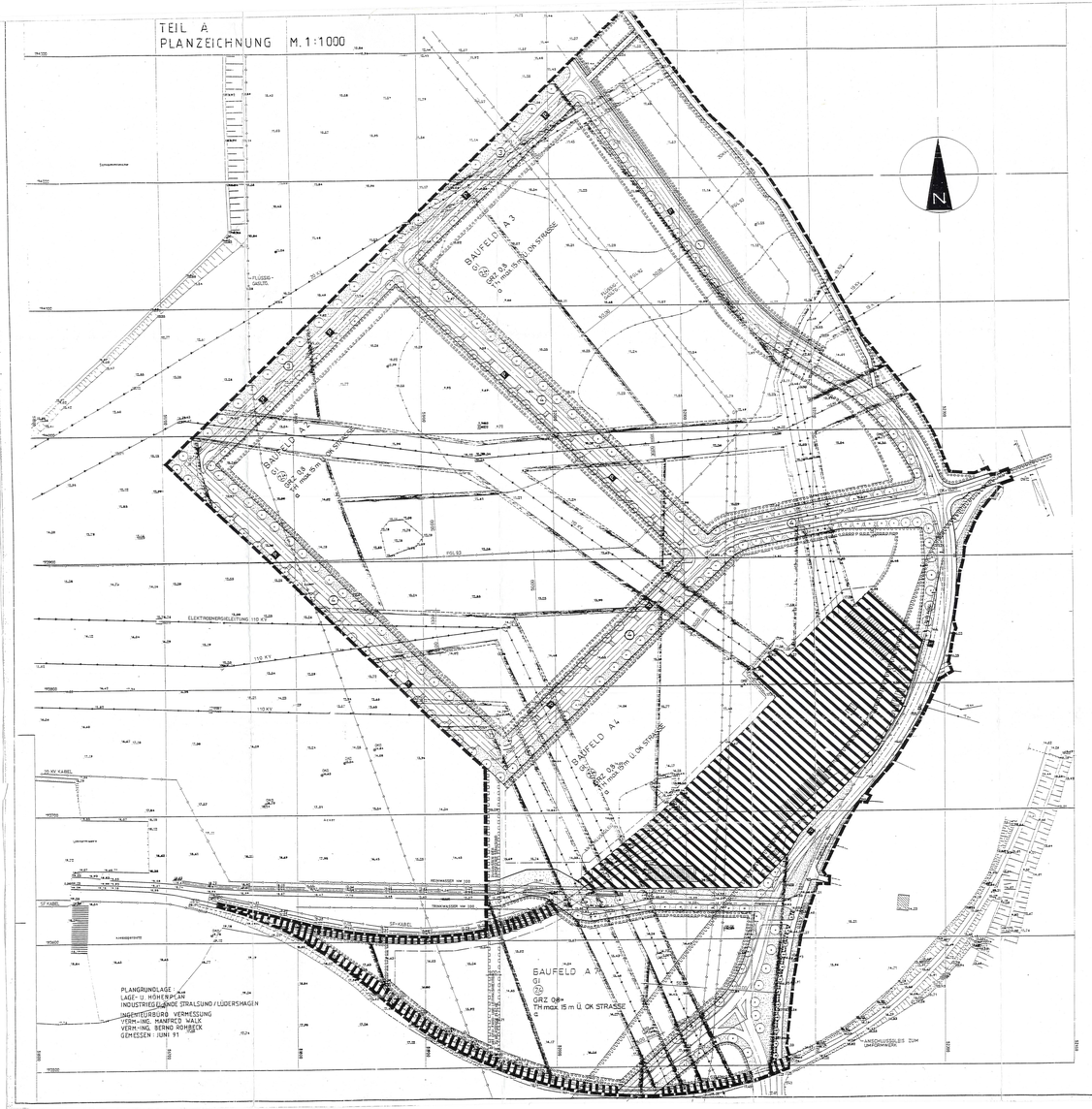
TEIL A
PLANZEICHNUNG M. 1:1000



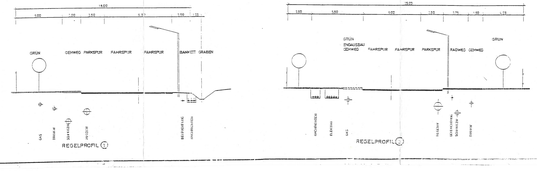
SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 INDUSTRIEGEBIET STRALSUND / LÜDERSHAGEN

IN DEN GRENZEN SÜDÖSTLICH DER ZUCKERTEICHE, NORDÖSTLICH VERLÄNGERUNG FELDSTRASSE, VÖIGDEHÄGER WEG AM BAHNSTROMWERK BIS ZUM ANSCHLUSSGLEIS UMFORMWERK

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BUNDESGESETZBLATT I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ANLAGE I KAPITEL III ABSCHNITT II NR.1 DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31.8.1990 (BGBL 1990 II S. 885, 1122) SOWIE NACH § 83 DER BAUORDNUNG VOM 20.7.1990 (BGL I NR.50 , S. 929) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BÜRGERSCHAFT DER HANSESTADT STRALSUND VOM 2.4.92 UND MIT GENEHMIGUNG DES INNENMINISTERS DES LANDES MECKLENBURG - VORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET STRALSUND / LÜDERSHAGEN TEIL I IN DEN GRENZEN SÜDÖSTLICH DER ZUCKERTEICHE, NORDÖSTLICH VERLÄNGERUNG FELDSTRASSE, VÖIGDEHÄGER WEG AM BAHNSTROMWERK BIS ZUM ANSCHLUSSGLEIS UMFORMWERK BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

TEIL A
Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	NR.	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
		gem. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.90
	1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
GI	1.3.2	Industriegebiete	
	2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
ZA	2.1	Geschoßflächenzahl bis Höchstmaß	
GRZ 0,8	2.3	Grundflächenzahl	
TH 15,0 m	2.8	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe TH max. über OK Straße	
	3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	3.3	Abweichende Bauweise von "o"	
	3.4	Baugrenze	
	6.	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	6.1	Straßenverkehrsflächen	
	6.2	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	6.3	Öffentliche Parkflächen	
	4.3	Bahnen	
	8.	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
		Oberirdisch	
		Unterirdisch	
	9.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB
	10.	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	10.3	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen. Trinkwasserschutzzone III	
	12.	PLANUNGEN, VORKEHRUNGEN ZUR ERZIELUNG UND ZUM SCHUTZ, DIE PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	12.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB und Abs. 6 BauGB
		Fallen die Begrenzungslinien mit Baugrenzen zusammen, sind die Baugrenzen dargestellt.	
		anzupflanzende Bäume	
	12.2.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB siehe § und Abs. 6 BauGB
		zu erhaltende Bäume	
	15.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	15.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
OK 15,0 m HN	15.10	Höhenlage bei Festsetzungen	§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB
	15.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
		DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
		Vorhandene Gebäude	
15.19		Vorhandene Geländehöhe	
1		Regelprofil	
BAUFELD A 3		Baufelder gem. Rahmenplan	
		Grenzsteingrenze (Fallen Grundstücks- und Straßengrenzen zusammen, ist die Straßengrenzlinie dargestellt)	
		Sichtdreieck von Bauwerken freizuhalten. Einzelne Bäume und Sträucher bis 80 cm Höhe erlaubt.	
		Bereich zu schlechten Baugründen (Torfflächen)	
		Straßenbegleitgrün	
		Netzungseinschränkung durch Hochspannungsleitungen	
		Netzungseinschränkung durch Fernmeldeleitungen	



TEIL B
Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 9, 16-21 BauNVO

   In den Grenzen des Bebauungsplanes sind zulässig:

   - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   - Tankstelle;

2. Baugrenzen und Bauweise § 9(1) Nr, 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

   Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (bis 1,0 m)

   Bei der Errichtung der GTZ sind Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Versorgungsanlagen, unterirdische bauliche Anlagen mit einzurechnen.

   In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zu lässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

   Die künftige Bebauung innerhalb der Trinkwasserschutzzone und den Bauverboten für Trinkwasserschutzgebieten entsprechen.

3. Verkehrsanlagen

   Verbotstafeln sind vor an Stätten der Leitung besagen auf das ausgehöhte Gewerbe zulässig. äußerdem gilt § 12(1) (2) BauO vom 20.7.1990.

4. Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

   Die notwendigen Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

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

   - In allen Baufeldern sind als begleitschmalbaum einheimische 12 C der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind bevorzugt die vorhandenen Torfflächen zu nutzen.
   - Es ist ein Gehölzstreifen (mind. 2 m breit) an der Grenze parallel zur Straße, aber innerhalb der Grundstücke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hainbuch, Rotbuche, Liguster, Feldahorn, Kastanie, Hundsrose, Schlehe, Traubenkirsche, Holunder, Weißdorn.
   - Vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien sind unzulässig für Lagerplätze, Stauflächen vor Garagen, Stellplätze, Wege, Rastplatz- und Ausstellungsplätze sowie Anlage der Verkehrsflächen und benachbarte anlagen dies nicht verlangen.
   - In den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils abschnittsweise durchschnittlich 1 Straßenbaum alle 12 m entlang der Straßenverkehrsbegrenzungslinien zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,5 m² vorzusehen.
   - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. 12.2.1 sowie die Anordnung von Parkflächen gem. 9.2 können zum Zweck der Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
   - Abstand der Bäume in Durchschnitt 12 m.

6. Netzungseinschränkungen

   - Durch Hochspannungsleitungen
     Abstand zwischen leiter und nächstem Bauwerksteil:
     Bei Kreuzung 7 m, bei Näherung und Parallelführung: Zwischen der Leitrichten am ausgeschwungenen Leiter und nächsten Bauwerksteil 2 m.
     Die Bauverbote in diesem Bereich bedürfen der Genehmigung durch die EDTAG bzw. der Deutschen Reichsbahn.
     Die Zugänglichkeit für Instandsetzungsmaßnahmen durch die TDB ist jederzeit zu gewährleisten.
   - Durch Fernmeldeleitungen
     Beidseitig der Fernmeldeleitungen unterliegt ein jeweils 50 m breiter Streifen einer Netzungseinschränkung.
     Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches sind mit "Verbandsetz Gas AG" Bad Doberan grenzenart abzustimmen.

7. Baugestalterische Festsetzungen § 83(4) BauO

   - Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgrenz sind als sinnbetonte zweireihige Laubholzhecken auszuführen. In der Reihe angeordnete Drahtzäune (nicht höher als Bepflanzung) sind zulässig.
   - Sockel sowie fassadenangrünung ist zulässig.
   - Fassaden- und Dachverkleidungen mit metallisch glänzenden und spiegelnden Werkstoffen sind ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 6.12.90
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Ostseezeitung am 14.1.91 Seemarkt am 15.1.91 . NNN am 16.1.91 ..... erfolgt.
   Hansestadt Stralsund, den 15.4.92
   Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 4 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1, Bau GB i.V.m. § 5 Abs. 2 Bau ZVO beteiligt worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492
   Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
   Auf Beschluß der Bürgerschaft vom ..5.92.... ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492
   Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.4., 3.5. und 15.5.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492
   Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am ...24.92.... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Hansestadt Stralsund, den 15.4.92
   Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.92. bis zum 27.7.92. während folgender Zeiten (24. Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ...24.92..... in der Ostseezeitung am ..... im Demokrat, am ..... Junger NNN ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.4.92
   Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
   Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... für die Flur ..... vorliegt.
   Ergenauer/-genaue können daraus nicht abgeleitet werden.
   Hansestadt Stralsund, den 12.492
   gezeichn. Leiter Katasteramt u. Vermessungsamt

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...3.93..... geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Hansestadt Stralsund, den 12.492
   Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert worden.
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
   Hansestadt Stralsund, den 30.09.92
   Der Oberbürgermeister

9a. Der Bebauungsplan wurde nach der Genehmigung (Ziffer 11) geändert. Daher wurde eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93
   Der Oberbürgermeister

10a. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 17.12.92 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 17.12.92 gebilligt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93
   Der Oberbürgermeister

11a. Die Genehmigung dieser geänderten Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... (Az: II 240a - 512.113-00.008) (5.1.) erteilt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93
   Der Oberbürgermeister

12a. Die geänderte Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93
   Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...3.93..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ...3.93..... gebilligt.
    Hansestadt Stralsund, den 5.4.93
    Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... (Az: II 240a - 512.113-00.008) (5.1.) erteilt.
    Hansestadt Stralsund, den
    Der Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Hansestadt Stralsund, den
    Der Oberbürgermeister

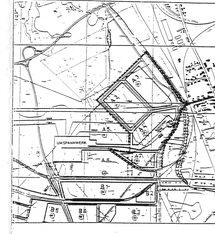
13. Die Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Hansestadt Stralsund, den
    Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.10.1993 ..... in den Ostseezeitung, am ..... im Demokrat, am ..... Junger NNN sowie im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden.
    Der Satzung ist am 27.10.1993 ..... Kraft erlangt.
    Hansestadt Stralsund, den
    Der Oberbürgermeister

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Verfahrensvermerke 8a-11a eingefügt.

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 22.03.1993

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1
INDUSTRIEGEBIET
STRALSUND/LÜDERSHAGEN
MASSTAB 1:1000

DATUM: 20.7.92