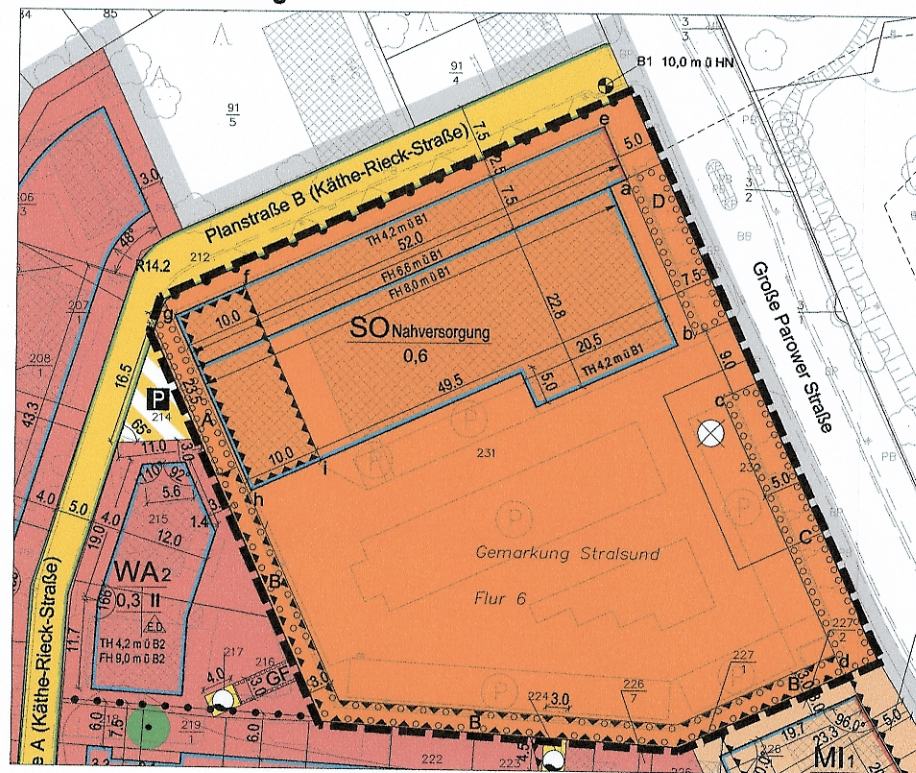
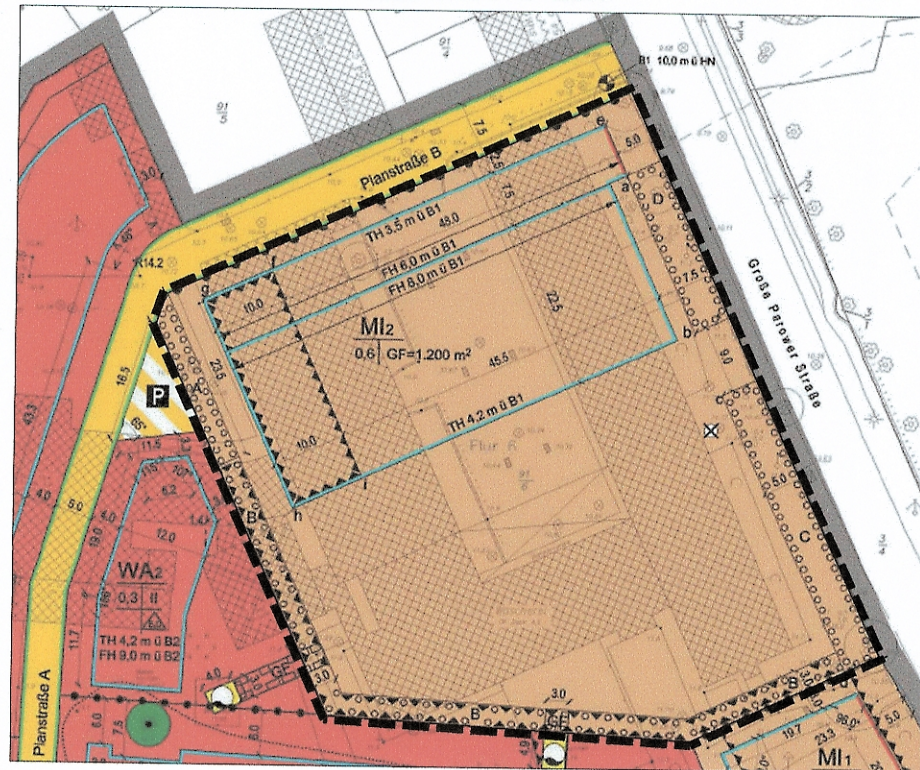


SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59 "WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE / ECKE KOSEGARTENWEG"

Teil A - Planzeichnung



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59, rechtsverbindlich mit Ablauf des 25.07.2008



Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

MI 2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 13a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Wohngebiet Große Parower Straße / Ecke Kosegartenweg", gelegen im Stadtteil Kniepervorstadt, an der Großen Parower Straße gegenüber vom Hanseklintum Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften (Teil C) erlassen.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 231 und 232 der Flur 6 der Gemarkung Stralsund.

(Teil A)
Planzeichenerklärung

(Teil B)
Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung
- 1.5 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion, der auf mindestens 85 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren sowie Kosmetika anbietet. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 900 m².
- Die für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Stellplätze.
- Zur Eigenwerbung maximal drei Werbeanlagen am Gebäude und maximal eine freistehende Werbeanlage auf dem Grundstück.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- Z.B. 0,6** Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß
- Z.B.** Firsthöhe als Höchstmaß
FH 8,0 m ü B1 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Z.B.** Traufhöhe als Höchstmaß
TH 4,2 m ü B1 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ - darf bis zur 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Der Bezugspunkt für die Firsthöhe im SO ist B1 = 10,0 m ü. HN.
- 2.3 Der Bezugspunkt für die Traufhöhe im SO ist B1 = 10,0 m ü. HN.

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Firsttrichtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 3.1 Es ist auf der Baulinie zu bauen.
- 3.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.
- 3.3 Im SO sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht jedoch im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. ihrer Verlängerung. In den Flächen zum Bepflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und den mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (Artenschutz)
- 5.1 Im SO sind die mit A und B gekennzeichneten Flächen dicht mit hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Zudem sind in der mit B gekennzeichneten Fläche 7 mittelkronige Bäume im Abstand von jeweils mindestens 15,0 m zu pflanzen.
- 5.2 Im SO sind in der mit C gekennzeichneten Fläche 5 und in der mit D gekennzeichneten Fläche 3 mittelkronige Bäume mit einem Abstand von jeweils mindestens 6,0 m zu pflanzen.
- 5.3 Es sind Gehölze heimischer, standortgerechter Arten zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bäume sind im SO in den mit C und D gekennzeichneten Flächen mit einer Pflanzqualität von 16/18 Stk, DB zu pflanzen. Alle weiteren festgesetzten Bäume sind mit einer Pflanzqualität von 14/16 Stk, DB zu pflanzen.
- 5.4 Im SO sind an den zu den Linien ef, fg und gh orientierten Gebäudeselten unterhalb des Dachüberstandes in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Gelände geeignete konstruktive Voraussetzungen für Nistplätze von Rauchschwalben zu schaffen. Zudem sind insgesamt 35 Kunstnester im Abstand von jeweils 2,0 m anzubringen. Der Dachüberstand muss mindestens 0,55 m betragen.
- 5.5 Im SO sind in der mit A gekennzeichneten Fläche zwei geeignete Konstruktionen in Form von Schwalbenhäusern, die jeweils mindestens 10 Nistflächen für Mehlschwalben in einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem Gelände aufweisen, zu errichten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit Schalldämm-Maß (R_w res nach DIN 4109), Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten und beidseitig mit hochwachsenden Sträuchern zu begrünen.
- 6.2 In der zwischen den Punkten f, g, h, i liegenden Fläche ist der Lieferbereich einschließlich des Standplatzes des Lieferfahrzeuges allseitig zu umbauen. Die Außenbauteile müssen ein Schalldämm-Maß (R_w res nach DIN 4109), Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 24 dB(A) aufweisen.
- 6.3 Im SO ist die Befestigung der Stellplätze und Fahrgassen mit faserlosem Pflaster (Fuge < 3 mm) herzustellen. Ausnahmeweise kann für die Befestigung der Fahrgassen auch Asphalt verwendet werden.

7. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen / Flurgrenzen**
- Flurnummern**
- Flurstücksnummern**
- vorhandene Gebäude**
- Höhenpunkte**
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

III. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Standort, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IV. Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 werden auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Gestaltung der Dächer
- Die Dächer der Gebäude und Gebäudeteile in dem mit SO gekennzeichneten Gebiet sind als mit ihren Firstseilen aneinanderstoßende Pultdächer mit durchlaufendem First auszubilden. Die Neigungen der Pultdächer sind so zu gestalten, dass zwischen den als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen (FH 6,6 m ü B1, FH 8,0 m ü B1) ein Abstand von höchstens 2,0 m bzw. mindestens 1,2 m verbleibt. Die Dachflächen sind farblich einheitlich zu gestalten und mit rotbraunen Dachsteilen zu versehen.
2. Gestaltung der Fassaden
- Im SO sind die Außenwandflächen von Gebäuden in rotbraunem oder blau-braunem Verblendmauerwerk auszuführen.
3. Einfriedungen
- Im SO ist auf den Linien zwischen den Punkten a und b und den Punkten c und d als Einfriedung eine Pergola mit durchlaufend einheitlicher Höhe aus gemauerten, im Grundriss quadratischen Pfeilern zu errichten. Diese Pfeiler sind mit folgenden Abmessungen herzustellen: Breite / Tiefe: 0,50 - 0,60 m, Höhe: 2,5 m zu- bzw. abzüglich der natürlichen Geländehöhe. Der Abstand zwischen den Pfeilern (Achsmass) darf höchstens 5,0 m betragen. Die Pfeiler sind in einer Höhe von 2,0 - 2,4 m durch horizontale Pergoladarmen miteinander zu verbinden. Zwischen den Pfeilern sind durchgängig Hecken einheimischer Laubgehölze zu pflanzen. Die Höhe der Hecke soll mindestens 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune dürfen nicht über 1,2 m hoch sein und die Hecke nicht überragen. Sie müssen aus Drahtgeflecht gefertigt sein.
4. Werbeanlagen
- Im SO sind auch selbstleuchtende, jedoch nicht grell leuchtende Werbeanlagen zur Eigenwerbung zulässig. Am Gebäude sind maximal drei Werbeschilder mit maximal 5 m² Ansichtfläche, höchstens jedoch ein Werbeschild pro Gebäudeseite, zulässig. Freistehend auf dem Grundstück ist maximal ein Werbeschild mit höchstens 5 m² Ansichtfläche auf einem Mast zulässig. Die Gesamthöhe von Mast mit Werbeschild darf 5,5 m über Gelände nicht überschreiten.

V. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Punkten 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Plangrundlage:
Die Plangrundlage für den Bebauungsplan und den Übersichtsplan ist die digitale Stadtgrundkarte vom September 2014. Die amtliche Flurkarte hat den Stand September 2014. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Baumschutzsatzung:
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59. Auf die darin enthaltene Pflanzliste wird ausdrücklich hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 03.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. ... vom erfolgt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
3. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) 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, am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den FG Kataster und Vermessung

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

8. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

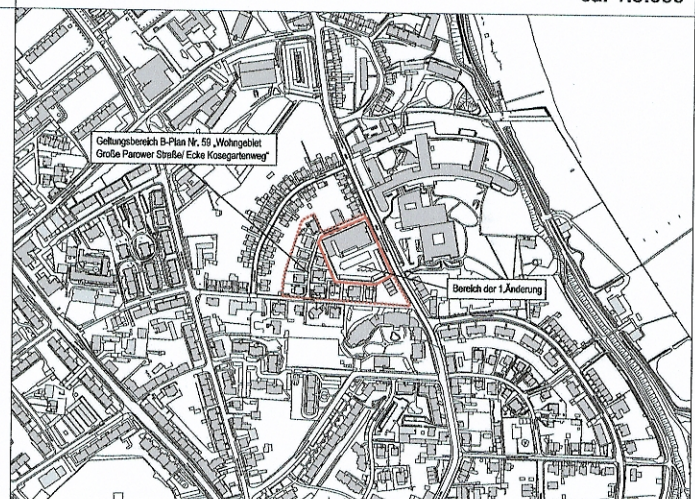
9. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am im Amtsblatt Nr. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

ca. 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE / ECKE KOSEGARTENWEG" 1. Änderung

Vorentwurf

M 1:500

Dezember 2014