

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
H 25,00 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, Bezug HN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier für Lärmschutzwand

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplans

festgesetzte Höhe der Oberkante Gelände in m, Bezug HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Schutzabstand zu Hochspannungsfreileitungen mit Beschränkungen gemäß DIN EN 50341

III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zufahrt

Ver- und Entsorgungsleitungen

IV. Plangrundlage

vorhandene Gebäude

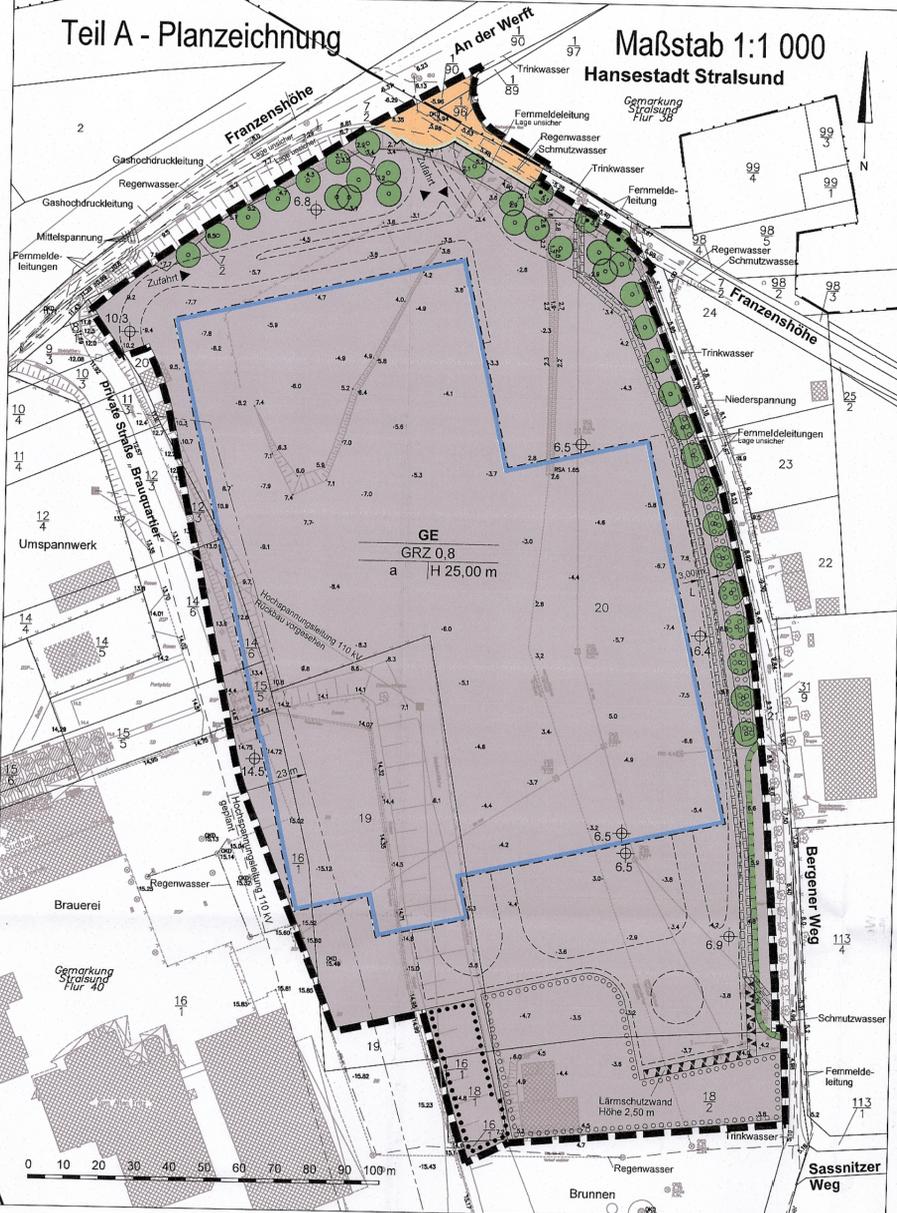
Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Flurgrenzen

Böschungen

Geländehöhen (in m, Bezug HN)



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 23.01.2014 und vom 16.07.2015. Die örtliche Bekanntmachung der Beschlüsse ist durch Abdruck in den Amtsblättern der Hansestadt Stralsund, Nr. 4/2014 vom 14.03.2014 und Nr. 10/2015 vom 30.07.2015 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom _____ beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom _____ bis _____ durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom _____ und _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1 000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2 500 bzw. 1:4 000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Stralsund, den

Öffentlich bestellter Vermessener

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde am _____ von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 _____ im Amtsblatt Nr. _____ 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 (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und die Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

Teil B - Text

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO):

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO):

1.1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.1.2 Zulässig sind folgende Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans:
- Verlade-, Sortier- und Verpackungszentrum
- Abfüllanlagen
- Lagerhäuser, Lagerplätze

1.1.3 Die weiteren nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung im Gebiet GE sind unzulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen: Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höheniveau HN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO):

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO): Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind bis auf Lärmschutzwände, Stützwände und Einfriednungen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Die als Leitungsrecht L zu belastenden Flächen sind zugunsten der REWA GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

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

5.1 Auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Fläche sind wasser- und luftundurchlässige Bodenbefestigungen unzulässig.

5.2 Pflanzgebiet am südlichen Rand des Plangebiets: Am südlichen Rand des Plangebiets sind auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche 20 standortgerechte Bäume der Qualität Baumschulware, HST, 3xv., DB, StU 16-18 cm zu pflanzen. Auf einer Fläche von 300 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen der Qualität Hst, 2xv., 100-150 cm, mit 1 St. 1/1,5 m² anzupflanzen. Einzelne Bäume können als Überhälter gepflanzt werden. Die Fläche ist als Wiesenfläche durch Ansaat mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Variante 4 Biotopflächen Halb- und Teilschattenbereiche anzulegen.

5.3 Pflanzgebiet am Bergener Weg: Entlang des Bergener Weges ist auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecke ist zweireihig auszubilden. Es sind Gehölze in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m in der Qualität Heister H: 150-175 cm zu verwenden. Dabei sind Pflanzabstände von 1 m einzuhalten.

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

6.1 Alle nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen sind, sofern nicht anders angegeben, in der Qualität Baumschulware, HST, 3xv., DB, StU 16-18 cm, auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf nur einheitlich für alle Bäume gemäß den jeweiligen Bestimmungen der textlichen Festsetzung um ca. 2 m abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungen bestanden es erfordern. Die Baumscheiben sind wasserundurchlässig und mit einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

6.2 Am Bergener Weg sind straßenbegleitend insgesamt 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.3 An der Straße Franzenshöhe sind straßenbegleitend insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.4 Östlich der Zufahrt Franzenshöhe sind insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.5 Westlich der Zufahrt Franzenshöhe sind insgesamt 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

7.1 Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen ist der Baumbestand zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdrichtungen und -versiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zu ersetzen.

7.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdrichtungen und -versiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Oberflächen: Fassadenverkleidungen mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

2. Lärmschutzwände: Lärmschutzwände sind zu begrünen.

3. 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 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalchutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mit-arbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

2. 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. Geplant sind Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Höhe von 3 717 KFÄ und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Höhe von 18 934 KFÄ.

2. Alleinstellungsrechte: Gem. § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleinstellungsrechte an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleinstellungsrechten an öffentlichen Verkehrsflächen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Der Schutzabstand der bestehenden Baumreihe am Bergener Weg ist als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

3. Baumschutzsatzung: Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

4. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut: Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 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.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

V1 Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar.

V2 Abbruchmaßnahmen sind in den Wintermonaten Oktober bis März durchzuführen.

V3 Lichtemissionen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, im Außenraum sind insekten-fleidermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

V4 Es sind Amphibenschutzzäune anzulegen. Alternativ muss die Anlage von Baugruben im Zeitraum September/Oktober und März/April vermieden werden.

6. Nicht überbaute Grundstücksflächen: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Ausgenommen sind bis zu 3 m breite Straßen an Spundwänden und Gebäuden.

7. Bodenschutz: Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugbiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

8. Ver- und Entsorgungsleitungen: Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen, siehe auch Anlagen der Begründung. Auf die darin enthaltenen Vorschriften, die unter anderem Bauvorhaben und Anpflanzungen betreffen, wird ausdrücklich hingewiesen. Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Schutzabstand zu Hochspannungsfreileitungen mit Beschränkungen gemäß DIN EN 50341 befindet sich innerhalb eines Abstands von 23 m zur geplanten Hochspannungsfreileitung.

9. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter: Zeichnerische Grundlage des Plans ist die Vermessungskarte des Vermessungsbüros Andreas Klug, Ramin, unter Stand September 2014. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach

Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom _____ folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 für die „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“, gelegen im Stadtteil Franksiedlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH Greifswalder Chaussee 84-85

Vorentwurf
Juli 2015

