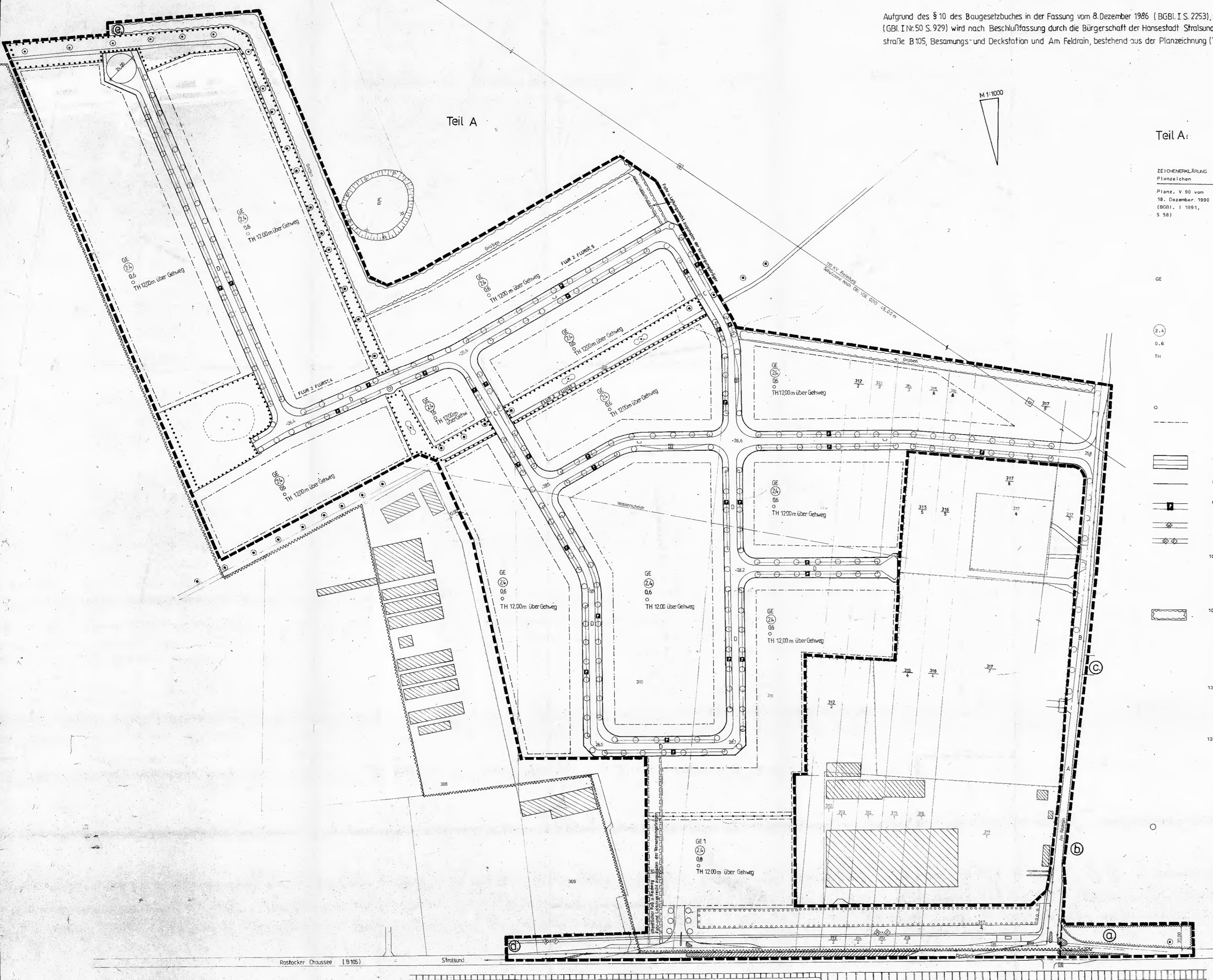


GEBIET ZWISCHEN ROSTOCKER CHAUSSEE (B 105), BESAMUNGS- UND DECKSTATION UND AM FELDRAIN (STRASSE ZUR SPARTE FROHES SCHAFFEN)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2753), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 I S. 885/1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 27.8.91 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Bundesstraße B 105, Besamungs- und Deckstation und Am Feldrain, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A



Teil A:

ZEICHNERKLÄRUNG Pflanzzeichen	Nr.	Erläuterung	Rechtsgrundlage	Pflanzzeichen	Nr.	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Symbol]	1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 Bau GB	[Symbol]	13.2.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 Bau GB
[Symbol]	1.3.1	Gewerbegebiete	§ 8 Bau NVO	[Symbol]	15.	Sonstige Pflanzzeichen	
[Symbol]	2.	Mäß der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB	[Symbol]	15.3	Mit Fahr-, Fuß- und Lei- und Langrechten zu bezeichnende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 Bau GB
[Symbol]	2.1	Geschossflächenzahl		[Symbol]	15.8	Umgrenzung der Flächen von der Bepflanzung freizustellen sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 Bau GB
[Symbol]	2.5	Grundflächenzahl		[Symbol]	15.9	Schichtdeckel, Anhalteschwelle	
[Symbol]	2.8	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe Th		[Symbol]	15.13	Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 Bau GB
[Symbol]	3.	Bauweise, Baufinden, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB § 22 und 23 Bau NVO	[Symbol]	15.14	Abräumung unterirdischer Nutzung	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 Bau NVO
[Symbol]	3.1.	Offene Bauweise		[Symbol]	16.	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung	
[Symbol]	3.4.	Baugrenze		[Symbol]	170 kv Freiluftleitung, Schutzstreifen nach DIN VDE 0210 45 m, Bauleist. an Grundstück ist zu übernehmen		
[Symbol]	6.	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB	[Symbol]	18.	Eisenbahntrasse Stralsund-Rostock	
[Symbol]	6.1	Straßenverkehrsflächen		[Symbol]	19.	Bundesstraße B 105	
[Symbol]	6.2	Strassenbegrenzungslinie		[Symbol]	20.	Planungsgebiet	
[Symbol]	6.3.	Öffentliche Parkflächen		[Symbol]	21.	Planung Ausbau Knotenpunkt B 105/Am Feldrain	
[Symbol]		Öffentlicher Weg		[Symbol]	22.	Nutzung nur in Verbindung mit Baufläche B 105, Flur 1 der Gemeinde Langendorf.	
[Symbol]	10.	Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 Bau GB	[Symbol]			
[Symbol]	10.2.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses		[Symbol]			
[Symbol]	13.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB	[Symbol]			
[Symbol]	13.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 Bau GB	[Symbol]			

Teil B:

Es gilt die Bauordnungsverordnung (Bau NVO) vom 23. Januar 1990.

1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und § 1, 4-11 Bau NVO)

1.1. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sonstige Zwecke nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Bau NVO).

1.2. In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist eine Tankstelle zulässig.

1.3. In dem festgesetzten Gewerbegebiet besteht Nutzungsbeschränkung infolge Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III. Bauliche Maßnahmen des Grundwasserschutzes sind einzuhalten.

2.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und § 16-20 Bau NVO)

2.1. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufbauten über dem Erdgeschoss einzuschließen, die zu den darunter liegenden Trappenebenen ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Bau NVO).

3.0. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB und § 22 Bau NVO)

3.1. Es sollen die Vorschriften der offenen Bauweise in der festgesetzten Bauweise sind Gebäude über 50 m Höhe als Ausnahme zulässig.

4.0. Anschluß der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

Für jedes Grundstück im Gewerbegebiet ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 8,0 m zulässig.

4.1. Abdeckung des ruhenden Verkehrs (§ 9 Abs. 4 und § 19 Bau GB)

Die Stellplatzzufahrt ist auf den Gewerbestandteilen abzuräumen. Buschhalteräume sind im öffentlichen Straßenraum als Längsaufstellung vorgesehen.

5.0. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB und § 83 Bau GB)

5.1. Festsetzung des Pflanzgebietes für die Anlieger

Pflanzstreifen entlang der Straßen innerhalb ihrer Grundstücke und des Straßenbegleitenden Grün (Großgrün) im öffentlichen Straßenraum.

5.2. Festsetzung des Pflanzgebietes für die Eigentümer der Gewerbegebiete GE 1 am Südrand, Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern.

5.3. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornelkirch, Liguster, Hedekirch, Felsenbirne, Halbhuche, Hundsrösche, Aepfelrose, Brombeere, Schlehe, Heidekraut, Weidenröschen, Gemeiner Schneeball, einmal verschult, drei Sträucher pro m² und zusätzlich Bergahorn, drei mal verschult, Stammumfang 18-20 cm, ein hochstammiger Baum pro 150 m².

5.4. An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils an zwei Stellen, einseitig einseitig (fille cordata) oder Bergahorn (acer pseudo-platanus) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, viermal verschult und dauerhaft zu unterhalten.

6.0. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB)

Die festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Grundwasserentnahme und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7.0. Baulastrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 Bau GB und § 83 Bau GB)

7.1. Dächer sind als Fischdächer oder fischdächerartige Dächer auszuführen.

7.2. Für alle hochbaulichen Anlagen, außer Werbeanlagen eines Baugrundstückes, sind drei bis vier dreiseitige Laubzwickel anzuordnen. In der Höhe angeordnete Drehtürme sind zulässig.

7.3. Einfriedigungen an Grundstücksgrenzen ohne Pfostenanlage nach 5.3 sind als mindestens dreiseitig Laubzwickel auszuführen. In der Höhe angeordnete Drehtürme sind zulässig.

Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 8.12.1990.

Die ursprüngliche Bebauungszeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostseezeitung am 15.1.91, Nr. 10 am 16.1.91 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1, Bau GB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.05.1991 als Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.1.91, 14.2.91, 14.4.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.4.91 bis zum 28.5.91 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der zuständigen Stelle im Gewerbeamt, am ... im Gewerbeamt, am ... im Gewerbeamt bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

6. Der satzungsmäßige Bestand, sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... durch die Bürgerschaft als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... am ... im Gewerbeamt bekannt gemacht.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

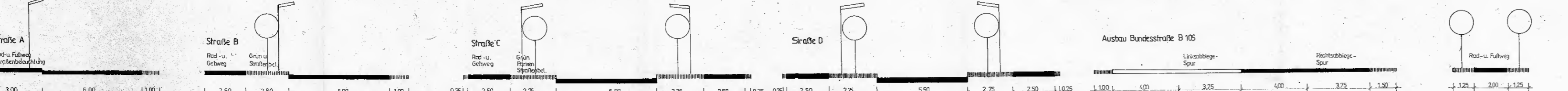
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91

10. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme von jedem Mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Gewerbeamt, im Gewerbeamt, im Gewerbeamt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 246 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entscheidungen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden.

Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, Der Oberbürgermeister den 28.8.91



HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT
ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

RECHTSVERBINDLICH AB 01.01.1992

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET GRÜNHUFE**