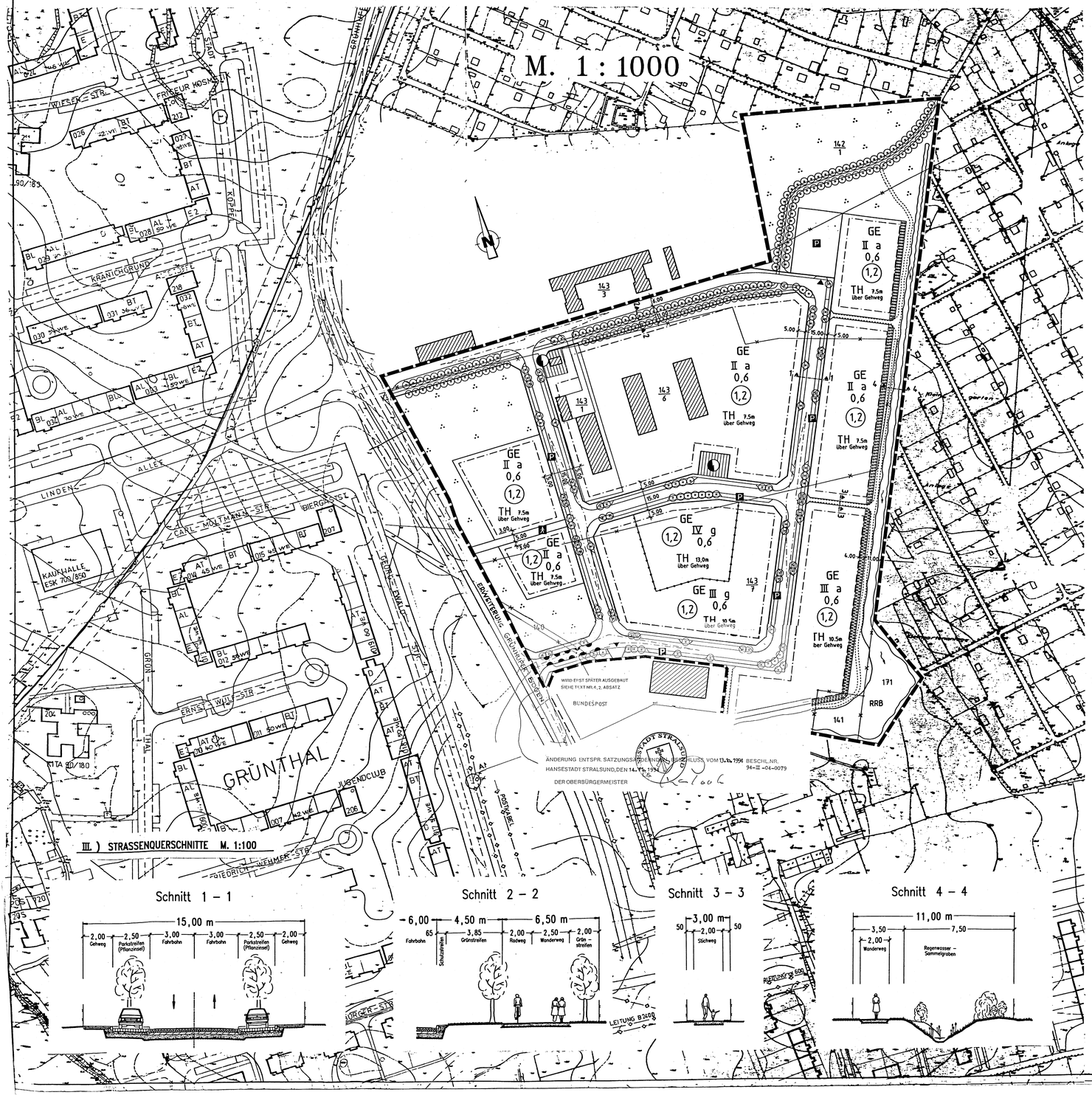
SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.8
FÜR DAS GEWERBEGEBIET STADTKOPPEL (ÖSTLICH DES WOHNGEBIETES GRÜNHUFE)

TEIL A – PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1000



III.) STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100

TEIL B – TEXT

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bek. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)

I.) BESTIMMUNGEN

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB

GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BAUNVO

2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB

(1,2)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16,17,20 BAUNVO
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16,17 BAUNVO
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 16,20 BAUNVO
TH 13,0 m über Gehweg	TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 16,18 BAUNVO

3.) BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB

g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 BAUNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXTZIFFER 3.)	§ 22 BAUNVO
———·———	BAUGRENZE	§ 23 BAUNVO

6.) VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BAUGB

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
A	FUSSGÄNGERBEREICH
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
▲	GRUNDSTÜCKS ZU– UND AUSFAHRT
	BEREICH OHNE EIN –UND AUSFAHRT

7.) FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 ABS.1 NR.12 UND ABS.6 BAUGB

E	ELEKTRIZITÄT

9.) GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

10.) FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 ABS.1 NR.16 BAUGB

RRB	REGENWASSER – RÜCKHALTEBECKEN

13.) PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 ABS.1 NR.20 , 25 UND ABS.6 BAUGB

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN

15.) SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 ABS.7 BAUGB
	ABGRENZUNG UNTER – SCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 ABS.5 BAUNVO

II.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKS– UND FLURSTÜCKSGRENZEN
140/2 , 141	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	VORHANDENE BEBAUUNG
	SICHTDREIECK
	REGENWASSER –SAMMELGRABEN (MIT WANDERWEG)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO); zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Erholungsgebiet der Kleingartenanlage und die angrenzenden Wohngebiete sowie des betriebsbezogene Wohnen im Plangebiet nicht wesentlich stören.

1.2 Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise im jeweiligen obersten Geschoß zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Verkaufsflächen sind nur zulässig für Produkte, die im Plangebiet hergestellt oder bearbeitet wurden, sowie für untergeordneten Verkaufsanteil von Handwerksbetrieben.
Produktionsverbindender und dienstleistungsverbindender Großhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden. Während der Planaufstellung bereits ausgeübte Nutzungen sind weiterhin zulässig.

1.3 Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind besondere Vorkehrungen zu treffen.

Bei Betrieben und Anlagen ist insbesondere durch bauliche Ausbildungen (z.B., Wand–, Dach–, Fenster–, Lüfter– und Torkonstruktionen) bzw. die Stellung der baulichen Anlagen (mit Höhenentwicklung) zu gewährleisten, daß an der Plangebietsgrenze – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – insgesamt (kumulativer Wert für alle Gewerbebetriebe des Plangebietes) folgende Beurteilungspegel auf Dauer nicht und kurzzeitig nicht mehr als um 25 dB (A) überschritten werden:
an der Grenze zum Kleingartengebiet tags/nachts 50/35 dB (A)
an den übrigen Grenzen tags/nachts 60/45 dB (A).

1.4 Für alle Schadstoffemissionen gelten die Bestimmungen für Mischgebiete.

1.5 Tankstellen und Speditionsbetriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–20 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume ganz mitzurechnen.
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

3.1 Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

3.2 In den mit a (abweichende Bauweise) bezeichneten Gebieten sind Baukörper in offener oder geschlossener Bauweise zulässig. Bei offener Bauweise ist ein Grenzabstand dann nicht einzuhalten, wenn dazu das Einverständnis des Eigentümers des entsprechenden Nachbargrundstückes besteht. Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn dazu das Einverständnis des Eigentümers des Nachbargrundstückes vorliegt, zu dem die Bebauung geschlossen werden soll.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Anschluß der Grundstücksflächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück im Plangebiet ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6,0 Meter zulässig. Für die notwendigen Zufahrten können die Park– und Grünstreifen der Straßen unterbrochen werden.

Das Teilstück der südlichen Erschließungsstraße mit den Anschluß an die geplante Verlängerung des Grünhufer Bogens zur Bundesstraße 105 wird erst zusammen mit dieser Verlängerung des Grünhufer Bogens hergestellt.

Entlang diesem Teilstück der südlichen Erschließungsstraße wird in den in der Planzeichnung eingezeichneten Umfang ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

5. Abdeckung des ruhenden Verkehrs
(§ 9 Abs. Nr. 22 BauGB)

Die Stellplatzpflicht ist auf den Grundstücken abzudecken. Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum als Längsaufstellung und auf dem ausgewiesenen Parkplatz vorgesehen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies heißt:

- je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  Die Größe der offenen Baumscheiben beträgt dabei mind. 12 m².
- Zusätzlich sind je 5 Stellflächen 1 Laubbaum (gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes) mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  Die Größe der Baumscheiben entspricht dabei mind. der eines Stellplatzes.
- Strauchgehölze sind in mind. 5 verschiedenen Gehölzarten (gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Im öffentlichen Verkehrsraum sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Größe der Baumscheiben entspricht dabei mind. der eines Stellplatzes).

6.3 Die Uferbereiche des Regenwasserrückhaltebeckens und des Regenwassersammelgrabens sind als natürliche Vegetationszonen zu gestalten (Feuchtbiotop). Es gelten die Bestimmungen des Grünordnungsplanes (gem. Punkt 3.1 des Textteiles zum Grünordnungsplan).

6.4 Auf den Grundstücken im östlichen Bereich ist an der Grenze zur Kleingartenanlage eine 4 m breite Sichtschutzpflanzung aus Großsträuchern zu errichten (gem. Artenliste Grünordnungsplan).

6.5 Die öffentlichen Parkbereiche sind mit Großgrün, Sträuchern und Rasen in einem ausgewogenen Verhältnis zu bepflanzen. Die Artenauswahl hat sich grundsätzlich nach der im Grünordnungsplan festgesetzten Artenliste zu erfolgen. 30 % der Bäume sind als Gestaltungsgrundgerüst mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Heizungsanlagen sind emissionsarm auszuführen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg–Vorpommern vom 10. Jan. 1992 und der §§ 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen. Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

8.2 Für Lagerplätze, Straßflächen vor Garagen, Stellflächen, Wege, Aufstell– und Ausstellungsflächen sind vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig, es sei denn, Belange des Umweltschutzes stehen dem entgegen.

9. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 83 BauO)

9.1 Die Gebäude sind in massiver Bauweise (Mauerwerk, Stahlbeton, Beton) zu errichten. Glas–, Stahl– und Metall–Leichtbauelemente können zugelassen werden.

9.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 25 % mit rot–braunen NF–Steinen zu verblenden, wenn die Fassade nicht ausschließlich aus Glas oder Metallelementen hergestellt wird.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

9.3 Dächer sind als Sattel– und Pultdächer mit einer Neigung bis 45 ° auszuführen.

9.4 Für alle hochbaulichen Anlagen eines Baugrundstückes (außer Werbeanlagen) sind maximal 3 Farben zulässig.

9.5 Gebäudesockel dürfen eine Höhe von 0,45 m, gemessen an der mittleren Höhenlage des anliegenden Gehwegabschnittes, nicht überschreiten.

9.6 Auf– und Abschüttungen sind nur bis zur Höchstgrenze von 0,5 m zulässig, gemessen von der mittleren Höhenlage des anliegenden Gehwegabschnittes.

9.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer maximalen Größe von insgesamt 4 m² je Grundstück zulässig.

ÄNDERUNG ENTSPR. SATZUNGSÄNDERNDEM BESCHLUSS VOM 13.10.1994 BESCHL.NR. 94-II-04-0079
HANSESTADT STRALSUND, DEN 14.11.1994
DER OBERBÜRGERMEISTER

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 05./03./1992/13./10./1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8. für das Gewerbegebiet Stadtkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Die Aufstellung erfolgte ohne förmlichen Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß wurde erstellt durch den Aussegungsbeschluß vom 14.11.1991 .

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Auf Beschluß der Bürgerschaft vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Bau GB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Die Bürgerbeteiligung fand vom 23.07.1991 durch Bürgerbefragung statt.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Die Bürgerschaft hat am 14.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.1991 bis zum 18.11.1991 während folgender Zeiten (Zt. Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.10.1991 in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.03.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 30.06.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgen konnte, wenn die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorlag. Der vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 30.06.92 — Kataster–, Vermessungs– und Vermessungsamt

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.1992 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 05.03.1992 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 01.06.1992 — Der Oberbürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums Mecklenburg/Vorpommern – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt. (AZ: II 650e-322.11/91.2001)

Hansestadt Stralsund, den 14.11.1994 — Der Oberbürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 13.10.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Erlaß des Innenministeriums Mecklenburg/Vorpommern ist bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den — Der Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den — Der Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.01.1995/26.01.1995 in der Ostseezeitung und im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.01.1995 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den — Der Oberbürgermeister