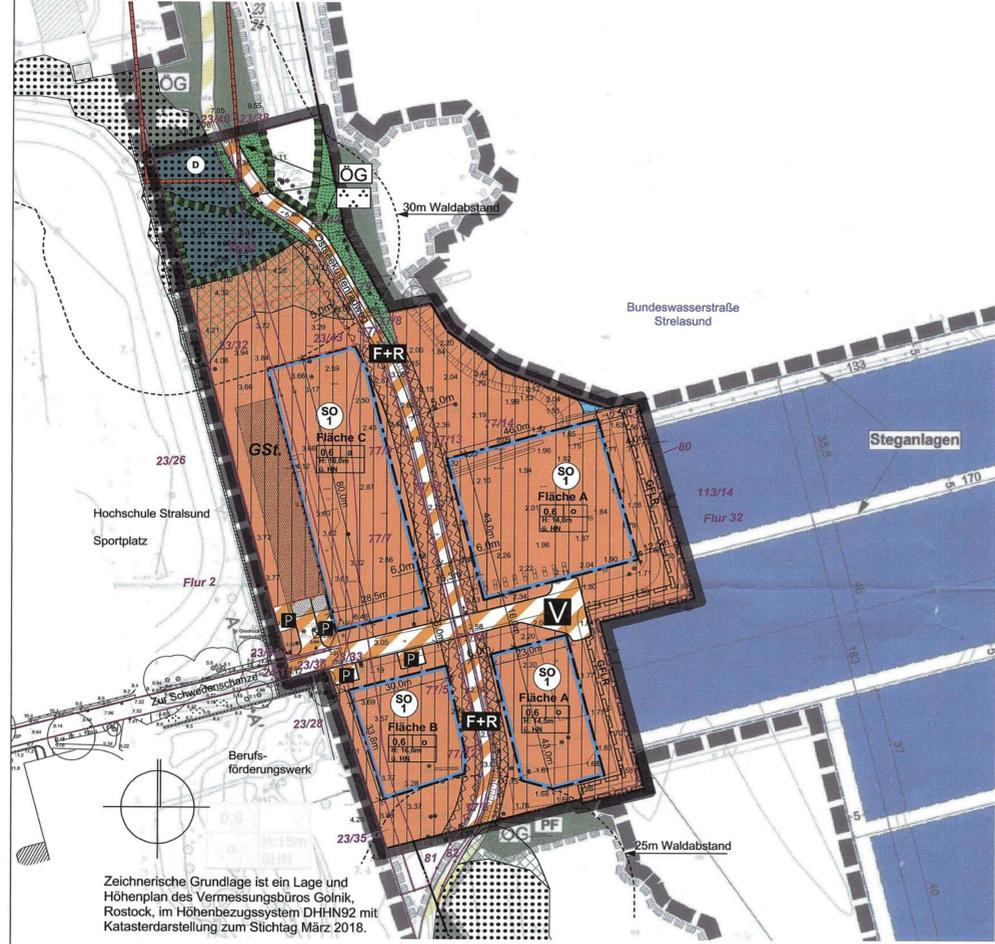


Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:1000



Zeichnerische Grundlage ist ein Lage und Höhenplan des Vermessungsbüros Golinik, Rostock, im Höhenbezugssystem DHM/NN2 mit Katasterdarstellung zum Stichtag März 2018.

Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), hier: Feriengebiet Sportboothafen Swedenschanze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
H 16,0m Gebäudehöhe als Höchstmaß über HN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise (vgl. Text 1.3.1)
Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11)

V+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
P Verkehrsruhiger Bereich
- Fuß- und Radweg
- Parkplatz

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

OG Grünflächen öffentlich
hier: Parkanlage

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
umzuwandelnde Waldflächen im Geltungsbereich

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§9 Abs. 6 BauGB)

Wald gem. § 2 LWaldG M-V
nachrichtlich: Wald außerhalb des Geltungsbereichs
Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Biotop

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§9 Abs. 6 BauGB)

D Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

GFLA Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsstellplätze als überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

umzuwandelnde Waldflächen im Geltungsbereich

AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnungen

24/10 vorhandene Gebäude

18.30 Geländehöhe in Metern HN

Böschung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen werden in den Abschnitten 1.1 bis 1.5, 1.8.1 und 1.9.1 für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst (Änderungen in **kursiv fett**, Streichungen als solche sichtbar):

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 14 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 "Feriengebiet Sportboothafen Swedenschanze" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote sowie einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung sowie dem Wohnen und der Beherbergung und dem Ferienwohnen.

Im Sondergebiet SO 1, mit Fläche A, B und C, sind landseitig folgende Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens mit maximal 400 Liegeplätzen einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes wie und zur Freizeitgestaltung, Bootstankstelle, Bootwaschanlage, Hafentechnische Funktionsgebäude, Mastenkran, Station für Fäkalien-, Chemie- und Müllentsorgung,
- Einzelhandelsgehäfte und Schank- und Speisewirtschaften, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 1 darf 300 m² nicht überschreiten.
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung einschließlich eines Kinderspielfeldes,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 40 Gästebetten,
- Außenwinterlager für Boote in einer Größe bis zu 2.500 m²,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Zu- und Abgangverkehr einschließlich des Bedarfs der wassersseitigen Nutzungen. Abweichend hiervon sind in der Fläche A im Erdgeschoss Ferienwohnungen unzulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- in Fläche B: Wohnungen ab ab 2. OG,
- in Fläche C Wohnungen ab 1. OG.

Ausnahmsweise zulässig im Sondergebiet SO 1 Fläche A oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen gewerblichen Nutzungen Einrichtungen für den Betrieb des Wassereportzentrums zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Sondergebiet SO 1 ist wassersseitig innerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich die Errichtung von Steganlagen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V. in. §§ 16- 21a BauNVO

1.2.1 In dem Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Für das Sondergebiet SO 1 in der Fläche C dem gekennzeichneten Bereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sowie beidseitige Grenzabstände zulässig sind. Oberhalb des 1. Obergeschosses bleibt die maximal zulässige Gebäudelänge auf 30 m begrenzt.

1.3.2 In den als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Bereichen sind überdachte Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis 3 m ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB).

1.4. Höhen / Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Im Sondergebiet SO 1 dürfen die Höhen der baulichen Anlagen die in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung angegebenen Höhen über HN nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Aufbauten (Masten, Kamine, Fahrstuhlüberfahrten).

1.4.2 Die festgesetzte Höhe darf im Sondergebiet SO 1 für ein Seezeichen bis zu einer Höhe von bis zu 28 m über HN sowie für Fahnenmaste bis zu einer maximalen Höhe von 17 m über HN ausnahmsweise überschritten werden.

1.4.3 Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss müssen eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von mindestens 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig.

1.5. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

1.5.1 Im Sondergebiet SO 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen allgemein zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die als von baulichen Anlagen freizuhalten gekennzeichnet oder mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den überbaubaren Bereichen allgemein, außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

1.5.2 In dem Sondergebiet SO 1 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Bereiche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenparkplätze, die ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.5.3 GSt: Die Gemeinschaftsstellplätze werden den Nutzungen im Plangebiet sowie der angrenzenden Wasserfläche zugeordnet. Die Stellplätze sind als überdachte Stellplätze auszubilden.

1.5.4 Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): In den als von baulichen Anlagen freizuhalten gekennzeichneten Flächen sind nur Erschließungswege zulässig.

1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Stralsund und der REWA als zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet. Dieses Recht umfasst die Befugnis, hier eine Anlage zur Regenwasserableitung zu bauen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern und die Fläche zu diesem Zweck zu begehen und zu befahren.

1.9. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.9.1 Die resultierenden Schalldämmungen von Fassaden müssen folgende Werte aufweisen

- Fläche A, nördlich der Zufahrt: Ostfassade erf.Rwz=45dB, Südfassade erf.Rwz=45dB, Westfassade erf.Rwz=35dB, Nordfassade erf.Rwz=35dB
- Fläche A, südlich der Zufahrt: Ostfassade erf.Rwz=45dB, Südfassade erf.Rwz=35dB, Westfassade erf.Rwz=35dB, Nordfassade erf.Rwz=40dB.
- Fläche B: Ostfassade erf.Rwz= 35dB, Südfassade erf.Rwz=35dB, Westfassade erf.Rwz=35dB, Nordfassade erf.Rwz=35dB.
- Fläche C: Ostfassade erf.Rwz= 35dB, Südfassade erf.Rwz=35dB, Westfassade erf.Rwz=35dB, Nordfassade erf.Rwz=35dB

Diese erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden dürfen nicht durch die erforderlichen Lüftungsanlagen (gemäß EnEV) reduziert werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert (Änderungen in kursiv fett, Streichungen als solche sichtbar):

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

II.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

Dächer überdachter Stellplätze Carports sind zu begründen.

II.1.2 Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Asbestzement sind nicht zulässig.

Stellplätze in oder unter Gebäuden sind blickdicht einzuhausen.

II.2 Sonstige Gestaltung auf Baugrundstücken

II.2.1 Im Sondergebiet SO 1 dürfen gebäudebezogene Werbeanlagen eine Größe von maximal zwei m² auf jeder Gebäudesseite nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei beschränkt. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig. Lichtwerbeanlagen sind in einer Größe bis maximal zwei m² nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie aufgrund ihrer Größe, Gestalt und Farbe nicht zur Verwechslung mit Schiffsfahrzeichen führen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Anderes irreführen oder behindern.

Im Sondergebiet SO 1 darf die Anzahl der Fahnenmaste 5 Stück nicht überschreiten. Aufschüttungen für Fahnenmaste sind unzulässig.

Im Sondergebiet SO 2 dürfen gebäudebezogene Werbeanlagen eine Größe von maximal zwei m² nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal eine beschränkt. Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 darf die Anzahl der Fahnenmaste 3 Stück nicht überschreiten. Aufschüttungen für Fahnenmaste sind unzulässig.

II.2.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Anlagen zur Müllbeseitigung zum Schutzeschutz durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich einzufassen. Die Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

III. ergänzende Hinweise

Fernwärmesatzung: Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet Swedenschanze vom 13.11.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.11.2017.

DIN-Vorschriften: Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 8 am 23.08.2016 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2016 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 30.08.2016 bis 16.09.2016 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2016 informiert und mit Schreiben vom 01.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 21.09.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 27.10.2017 bis 29.11.2017 während folgender Zeiten (je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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, im Amtsblatt Nr. 10 vom 17.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 vom März 2018 wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 22.09.2018 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 22.09.2018 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 28.09.2018 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.09.2018 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 22.09.2018 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 22. OKT. 2018 Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2018 im Amtsblatt Nr. 10 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, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 28.11.2018 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 22.09.2018 Der Oberbürgermeister

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Swedenschanze".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOB. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Swedenschanze", gelegen im Stadtteil Knieper, Stadtteil Knieper Nord, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Satzung über die örtliche Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

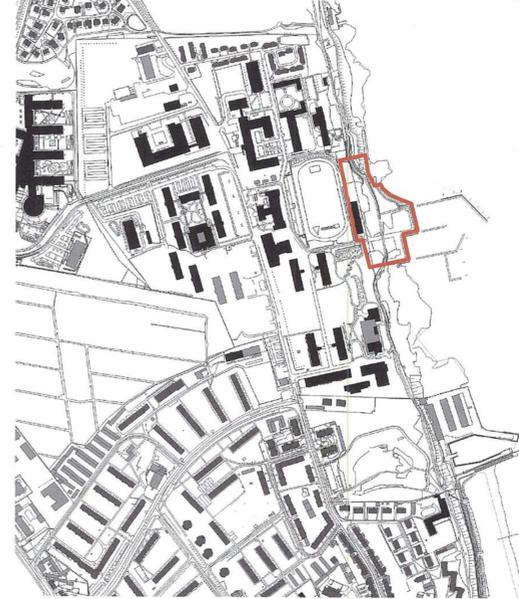
Satzung der Hansestadt Stralsund

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Swedenschanze".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOB. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Swedenschanze", gelegen im Stadtteil Knieper, Stadtteil Knieper Nord, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Satzung über die örtliche Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Swedenschanze"

Stand März 2018



Übersichtsplan ohne Maßstab
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

