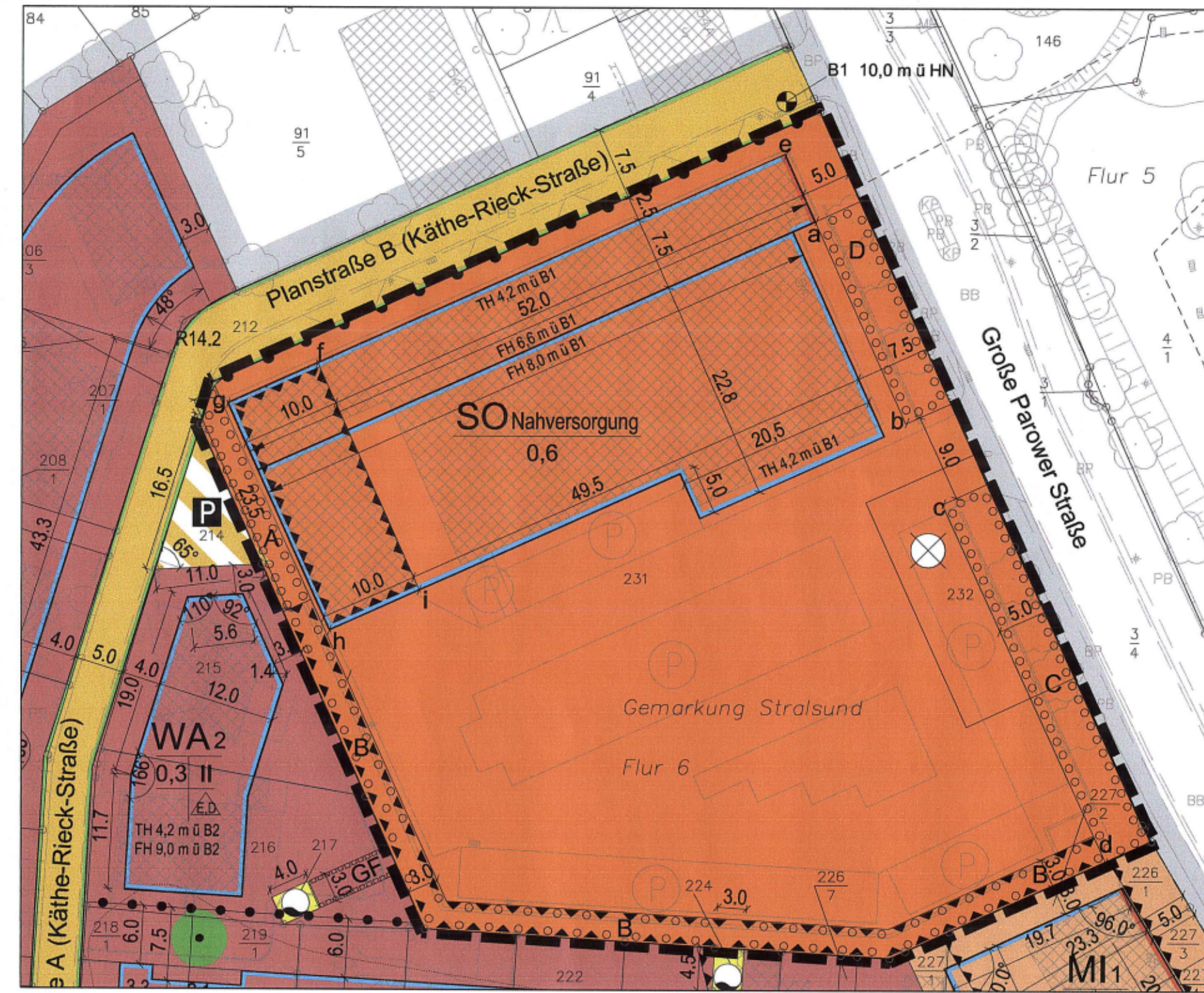
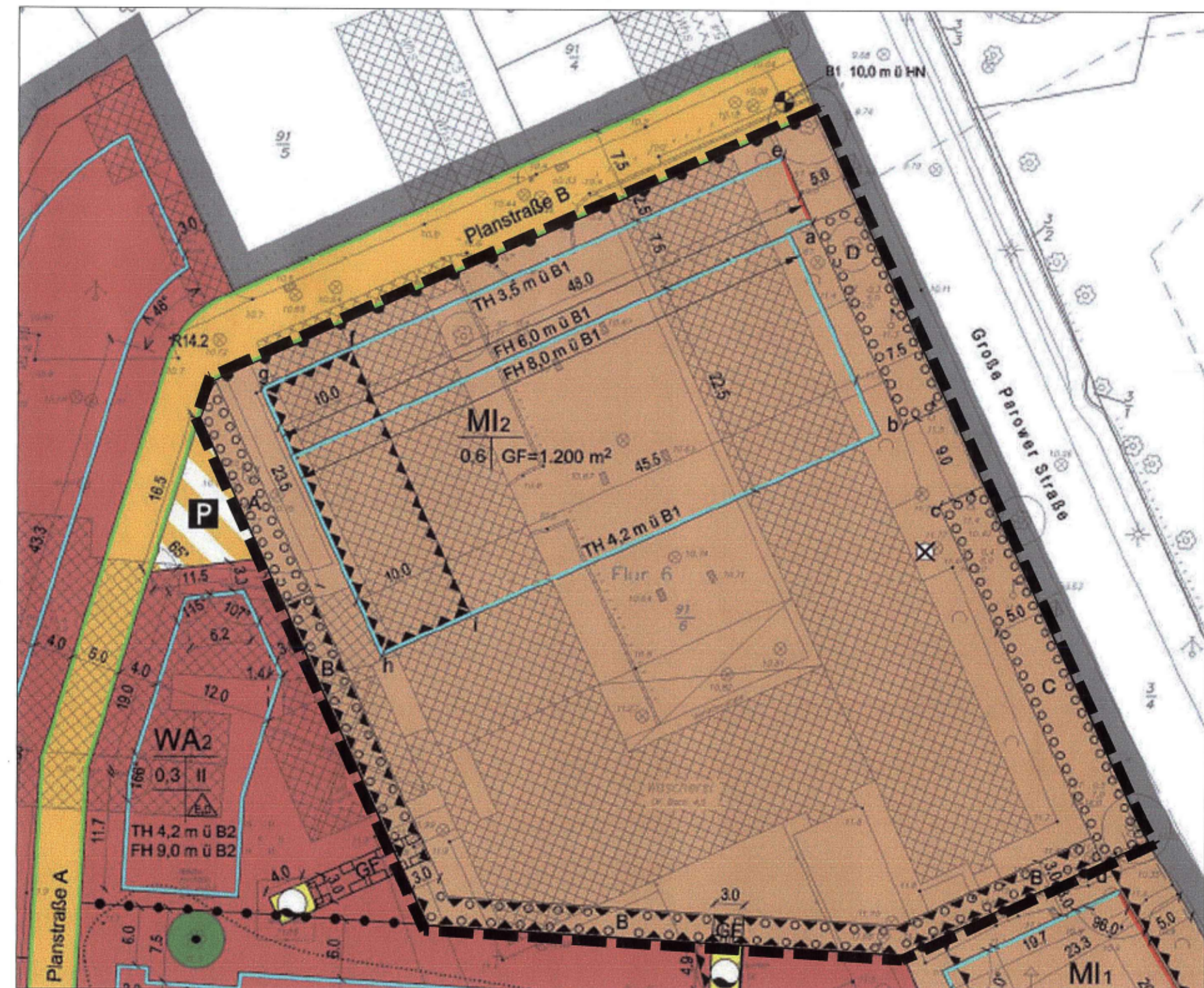


SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59 "WOHNGEBIET GROSSE PAROWER STRASSE / ECKE KOSEGARTENWEG"

Teil A - Planzeichnung



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



Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

MI2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

M 1 : 500

Auf der Grundlage des § 13a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 29.05.2019 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 Hansekrankenhaus 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

- | | |
|--|--|
| <p>SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung</p> | <p>1.5 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion, der auf mindestens 85 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungsmittel, 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)

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

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

- | | |
|--|---|
| <p>— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>→ Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)</p> | <p>3.1 Es ist auf der Baulinie zu bauen.</p> <p>3.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.</p> <p>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 § 5 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und den mit einem Geh- und Fahrrecht besetzten Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p> |
|--|---|

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)

- | | |
|--|--|
| <p>○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>— Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Artenschutz)</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 16/16 Stü. DB zu pflanzen. Alle weiteren festgesetzten Bäume sind mit einer Pflanzqualität von 14/16 Stü. DB zu pflanzen.</p> <p>5.4 Im SO sind an den zu den Linien ef, fg und gh orientierten Gebäudeseiten 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.</p> <p>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.</p> |
|--|--|

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

- | | |
|--|---|
| <p>▣ Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> | <p>6.1 Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit Schalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten.</p> <p>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 Schalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 24 dB(A) aufweisen.</p> <p>6.3 Im SO ist die Befestigung der Stellplätze und Fahrgassen mit faserlosem Pflaster (Fuge < 3 mm) herzustellen. Ausnahmsweise kann für die Befestigung der Fahrgassen auch Asphalt verwendet werden.</p> |
|--|---|

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

- | |
|---|
| <p>▭ Flurstücksgrenzen und -grenzpunkte / Flurgrenzen</p> <p>Flur 6 Flurnummern</p> <p>▭ Flurstücksnummern</p> <p>▭ vorhandene Gebäude</p> <p>• Höhenpunkte</p> <p>• Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen</p> |
|---|

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:

- | | |
|--|---|
| <p>1. Gestaltung der Dächer</p> <p>2. Gestaltung der Fassaden</p> <p>3. Einfriedungen</p> <p>4. Werbeanlagen</p> | <p>Die Dächer der Gebäude und Gebäudeteile in dem mit SO gekennzeichneten Gebiet sind als mit ihren Firstseiten aneinanderschiebende 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 Dachsteinen zu versehen.</p> <p>Im SO sind die Außenwände von Gebäuden in rotbraunem oder blauem Verblendenwerk auszuführen.</p> <p>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 Pergolelemente 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.</p> <p>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 vom Mast mit Werbeschild darf 5,5 m über Gelände nicht überschreiten.</p> |
|--|---|

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 Bauvorschrift zuwider handelt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Plangrundlage:
Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Stadtgrundkarte vom Dezember 2018. Die amtliche Flurkarte hat den Stand Oktober 2018. Die Plangrundlage für den Übersichtsplan ist die Stadtgrundkarte vom Dezember 2015. Hinsichtlich möglicher Lageungenaufkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:
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. 7 vom 30.05.2014 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2014 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 26.01 - 10.02.2015 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2014 und vom 26.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister

4. Die Bürgerschaft hat am 15.10.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 20.11.2015 bis zum 02.01.2016 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, am 20.11.2015 im Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 vom 20.11.2015 wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 27.05.2019 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.05.2019 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 02.05.2019 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 27.05.2019 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister

9. Die 1. Änderung der Bebauungsplanung 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 29. MAI 2019 Der Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.06.2019 im Amtsblatt Nr. 12 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 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.06.2019 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 28. JUNI 2019 Der Oberbürgermeister

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

Stand Februar 2019

