

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 DER HANSESTADT STRALSUND

"Östlich der Smiterlowstraße"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V 2017, S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 08.03.2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße", gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt an der Smiterlowstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

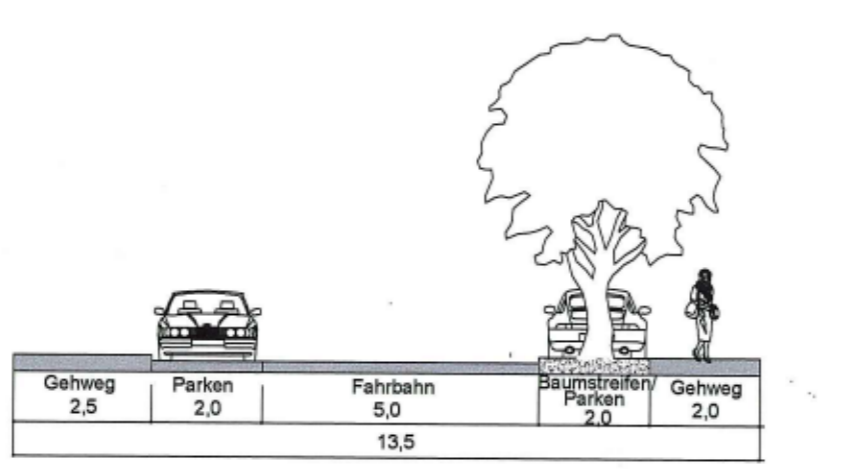
Planzeichnung Teil A

Maßstab 1:500

10 m 20 m 40 m



Geplanter Regelquerschnitt Smiterlowstraße (ohne Normcharakter)



Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - 0,9** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - II** zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Stellung baulicher Anlagen**
- ↔** Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen**
- ☐** öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ▬** Einfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Flächen für Stellplätze und Garagen**
- TGa** Fläche für eine Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Grenzen**
- ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ▬** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Anzahl der Vollgeschosse (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- ▬** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - ⊗** Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Plangrundlage (ohne Normcharakter): Stadtgrundkarte, Stand Juli 2017**
- ▬** Gebäudebestand
 - ▬** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
- ▬** Aufteilung des Straßenraumes

Teil B I. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 3.1 Für abweichende Bauweise "a" gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 30 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- 4.1 In den mit TGa gekennzeichneten Flächen ist eine Tiefgarage mit dem Zugangsbauwerk zulässig. In der Tiefgarage sind Stellplätze für den Bedarf zulässig, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des benachbarten Wohngebietes verursacht wird. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Entlang der Ostseite der Smiterlowstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind standortgerechte, klein-kronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebaumqualität), Stü 14/16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 10,0 m. Insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 8 m² groß sein und sind zu begrünen.
- 5.2 Auf der mit "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubholzhecke zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 St. pro m²). Es sind standortgerechte Arten der Pflanzqualität 60/100 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Fläche für eine Tiefgarage mindestens 2 Laubbäume standortgerechter Arten mit der Mindestqualität Hochstamm Stü 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Zum Schutz vor Lärm müssen an den der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

- 7. Örtliche Bauvorschriften**
- Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.
- 7.1 Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind
- farblich einheitlich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten,
 - als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° auszubilden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.2 Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet
- Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze
 - Die Vorgärten sind zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden
 - Abfallbehälter sind mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)
- 7.4 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschrift Nr. 7.1 bis 7.3 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. und Abs. 3 LBauO M-V)

- II. Hinweise**
1. **Sanierungsgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadtsinnel". (Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtsinnel“ um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582) hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.) Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.
2. **Altlasten**
Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX)) festgestellt, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.
3. **Artenschutz**
Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.
4. **Baumschutz**
Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.
5. **Bodendenkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DArchG-M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
6. **Planzeichnung**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Juli 2017. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 6 am 03.12.2010 erfolgt.

06. APR. 2018
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2014 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 11.06.2014 bis 25.06.2014 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2014 und 04.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 01.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 10.01.2017 bis 10.02.2017 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 11 vom 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 am 15.07.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 19.03.2018 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2017 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 08.03.2018 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 08.03.2018 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.03.2018 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 06. APR. 2018 Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 08.03.2018 im Amtsblatt Nr. 5 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, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist nach Ablauf des 08.03.2018 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 07. MAI 2018 Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“

Stand August 2017 / Januar 2018

