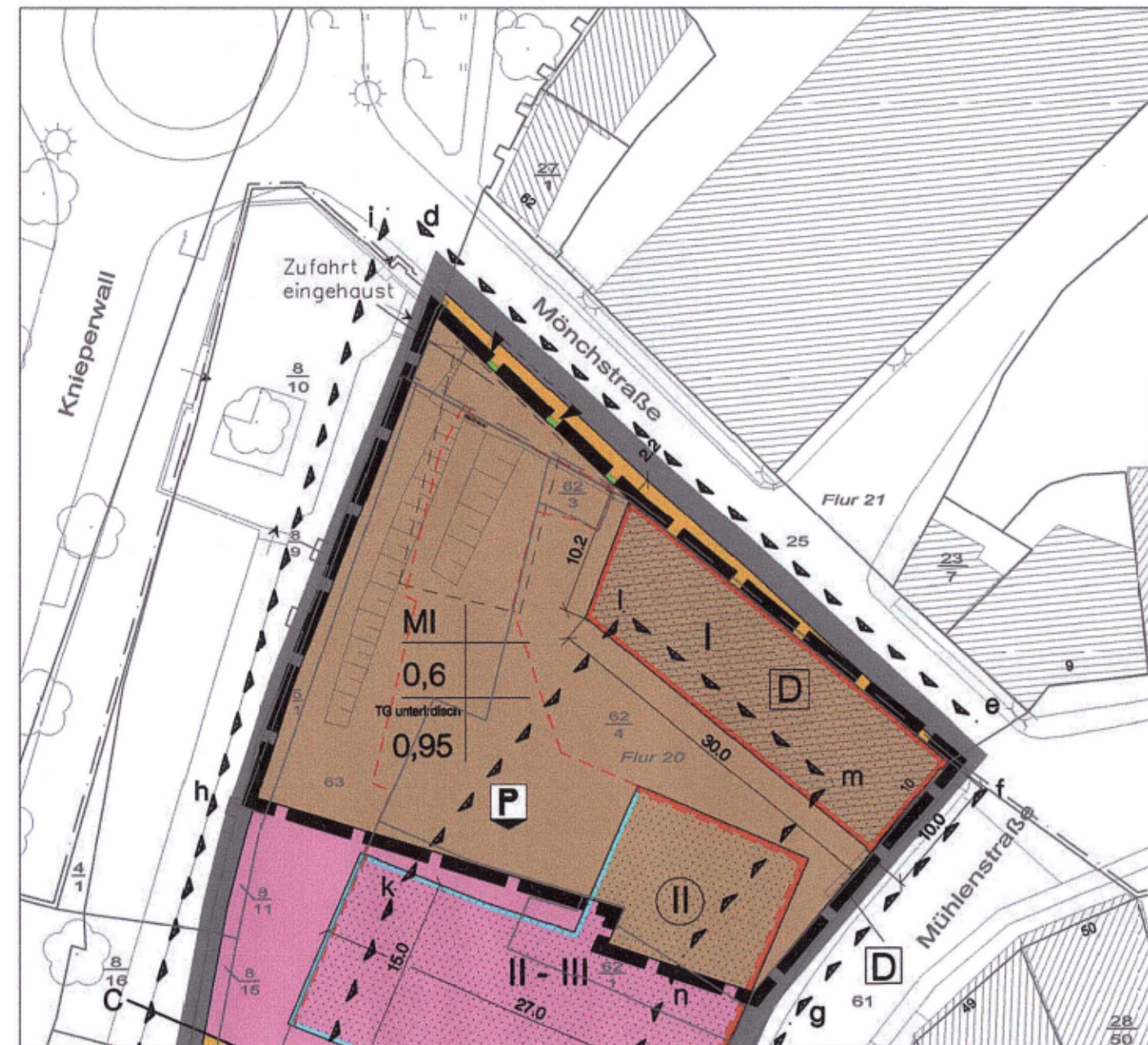
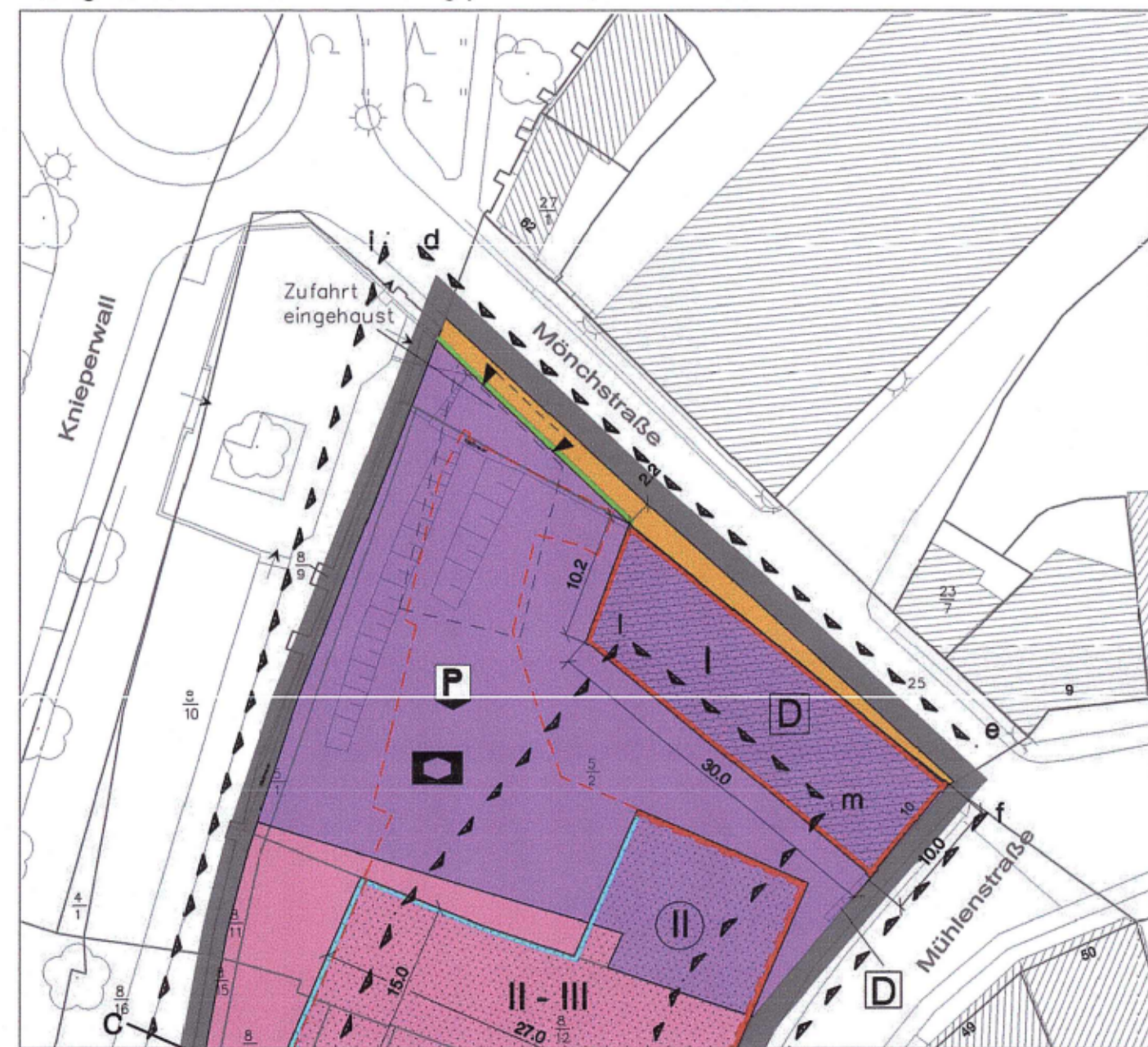


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109, Stand Januar 2014



Auszug aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 109, rechtswirksam ab 03.06.2006



Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung  
 Geändert wird:   Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 Zukünftig gilt:   Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1:500



HANSESTADT STRALSUND  
 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 109 "MÜHLENSTRASSE / KNIERPERWALL"

(Nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren)

Auf der Grundlage des § 13a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 15.05.14 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 "Mühlenstraße / Knierperwall", 1. Änderung, gelegen im Stadtgebiet Altstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.  
 Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden folgende Flurstücke:  
 Gemarkung Stralsund, Flur 20 Flurstück 62/3 sowie Teile der Flurstücke 5/1, 62/1, 62/4, 63 und 64, Gemarkung Stralsund, Flur 21: Teil des Flurstücks 25.

ZU TEIL A: PLANZEICHNERKLÄRUNG      TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Bauzonierungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

- |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>MI</b> Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</p> | <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>2. Gartenbaubetriebe</li> <li>3. Tankstellen</li> <li>4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der im Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teil des Gebietes.</li> </ol> |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- |                                                                                |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>z.B. <b>I</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)</p> | <p>z.B. <b>II</b> Zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)</p> |
| <p>z.B. <b>0,6</b> Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 BauNVO) als Höchstmaß</p>      |                                                                             |

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

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><span style="border: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p> <p><span style="border: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)</p> | <p>Es muss auf der Baulinie gebaut werden.</p> <p>Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.</p> <p>Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeden Grundstücks sind mit Rasensaat, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.<br/>                 Die Bepflanzung eines geringeren Flächenanteils ist zulässig, sofern die Bereitstellung von Spielflächen gemäß § 8 Abs. 3 LBAuO M-V dies erfordert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Spielflächen nicht zugelassen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den Grundstücken oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen der Tiefgarage keine Stellplätze und Garagen zugelassen.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 11 und 22 BauGB)

- |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> Tiefgarage</p> | <p>In den so gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen mit ihren Zugangsbauwerken zulässig. Die Tiefgarage soll in den im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen in zwei übereinanderliegenden Parketagen errichtet werden. Die Stellplätze der Tiefgarage sollen als öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Zusätzlich soll die Tiefgarage die aus der über ihr befindlichen baulichen Nutzung sich ergebende notwendige Anzahl von Stellplätzen aufnehmen.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**d e** Lärmpegelbereich V

In den so gekennzeichneten Bereichen ist für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend dem Lärmpegelbereich V mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A) das Schalldämm-Maß von 40 dB für Büroräume und das Schalldämm-Maß von 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume zu verwirklichen. Schlaf- und Ruheräume sollten mit schalldämmten Lüftungselementen versehen werden.

**f g, h i** Lärmpegelbereich IV

In den so gekennzeichneten Bereichen ist für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend dem Lärmpegelbereich IV mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A) das Schalldämm-Maß von 35 dB für Büroräume und das Schalldämm-Maß von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume zu verwirklichen. Schlaf- und Ruheräume sollten mit schalldämmten Lüftungselementen versehen werden.

**k l, m n** Lärmpegelbereich III

In den so gekennzeichneten Bereichen ist für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) das Schalldämm-Maß von 30 dB für Büroräume und das Schalldämm-Maß von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume zu verwirklichen. Schlaf- und Ruheräume sollten mit schalldämmten Lüftungselementen versehen werden.

6. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p><span style="border-bottom: 2px solid grey; width: 20px; display: inline-block;"></span> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> | <p><b>II: Sonstige Darstellungen</b></p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Flurstücksgrenzen</p> <p><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Flurstücksbezeichnung</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Flurgrenzen</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vermaßung im Metern</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vorhandene Gebäude</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vorhandene Mauer</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- |                                                                                                                   |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>D</b> Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> | <p>Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baudenkmale sind in der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund nach § 5 (2) DSchG M-V eingetragen.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBAuO m-V)**

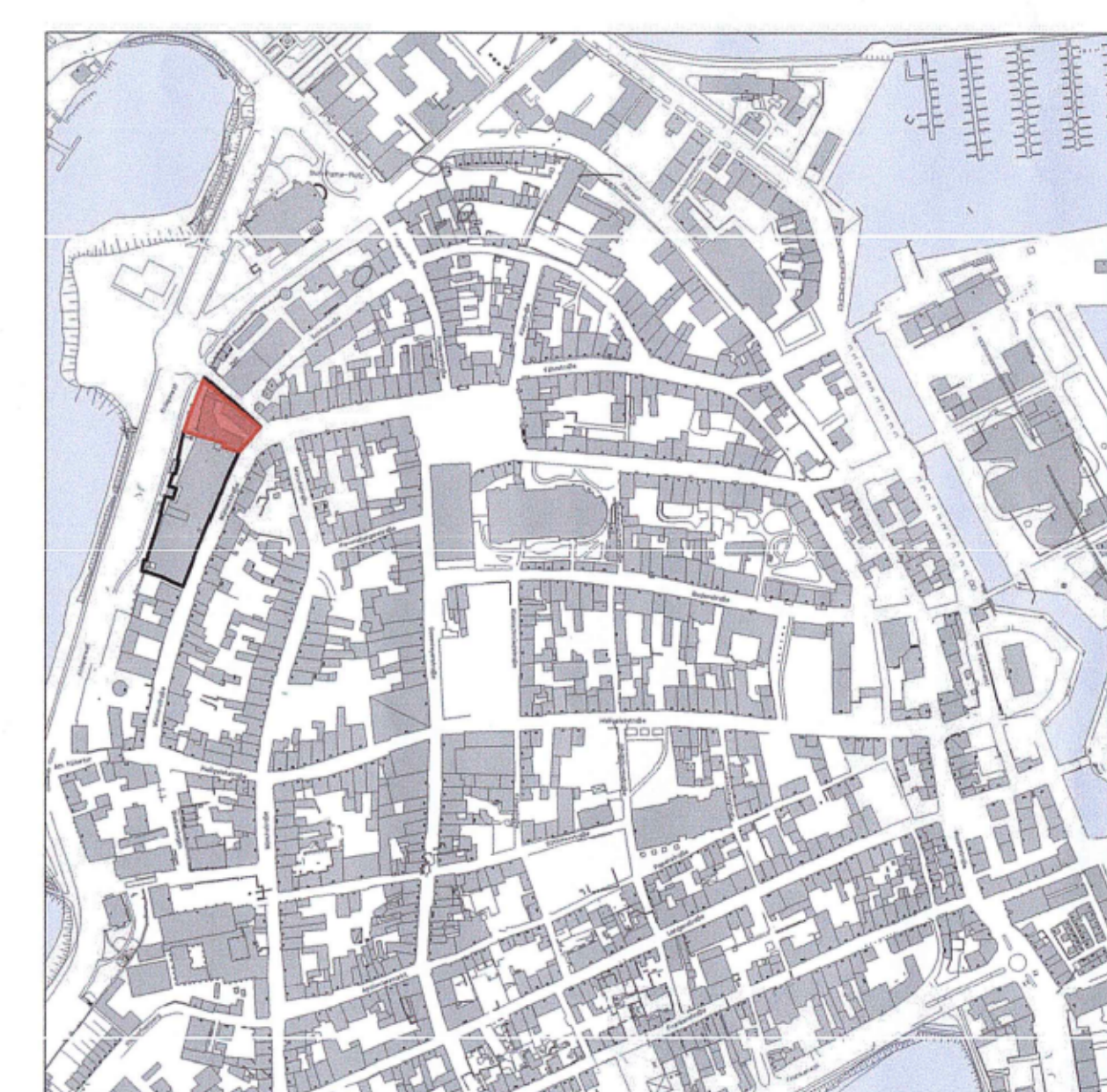
**Gestaltungssatzung Altstadt**  
 Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt der Hansestadt Stralsund ist auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 26.4.1994 (GVBl. M-V) Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 1.7.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.9.1993 eine Gestaltungssatzung erlassen worden, die seit dem 20.5.1994 rechtskräftig ist und auch für das Bebauungsplangebiet gilt (ohne Einschränkungen).

**V. Hinweise**

1. Plangrundlage  
 Die Flurstücksgrenzen werden aus den zur Verfügung stehenden Vermessungs- und Katasterunterlagen übertragen: Stadtkartenwerk mit Stand von 2012, Flurkarte mit Stand vom Juli 2012.
2. Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Altstadt, als auch in dem der Erhaltungssatzung Altstadt und der Gestaltungssatzung Altstadt.
3. Die Altstadt von Stralsund ist nach § 2 (3) DSchG M-V Denkmalbereich sowie nach § 2 (5) DSchG M-V ein Bodendenkmal.  
 Aus diesem Grund bedürfen nach § 7 bzw. § 15 DSchG M-V Eingriffe in die Denkmäler einer vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für Bodendenkmale, die ggf. bei Ausgrabungen entdeckt werden und nach § 5 (2) DSchG M-V geschützt sind. Nach § 6 (5) DSchG M-V hat der Verursacher die entsprechenden Kosten inkl. Zeit für die Bergung und Dokumentation bzw. fachgerechte Instandsetzung einzuplanen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Bürgerschaft vom 23.09.2010.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 6 am 03.12.2010 erfolgt.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2013 beteiligt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Bürger sind mit Schreiben vom 08.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
4. Die Bürgerschaft hat am 21.03.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 mit Begründung und Anlagen (Anlage 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109; Anlage 2: Auszug aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 109) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und Anlagen (Anlage 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109; Anlage 2: Auszug aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 109) haben in der Zeit vom 23.04.2013 bis 30.05.2013 während folgender Zeiten (5 Tage, 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. 3 vom 15.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 am 09.09.2014 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 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Hansestadt Stralsund, den 11.09.2014  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.05.14 geprüft.  
 Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 15.05.14 mitgeteilt worden.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 15.05.14 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.  
 Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 15.05.14 gebilligt.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.  
 Hansestadt Stralsund, den 29. Sep. 2014  
 Der Oberbürgermeister
10. Die ortsübliche Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 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 31.12.14 im Amtsblatt Nr. 12 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 Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 ist nach Ablauf des 31.10.14 in Kraft getreten.  
 Hansestadt Stralsund, den 28. Nov. 2014  
 Der Oberbürgermeister



Übersichtsplan 1:5000

Hansestadt Stralsund

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109  
 Mühlenstraße / Knierperwall

Satzung

Maßstab: 1:500

Januar 2014