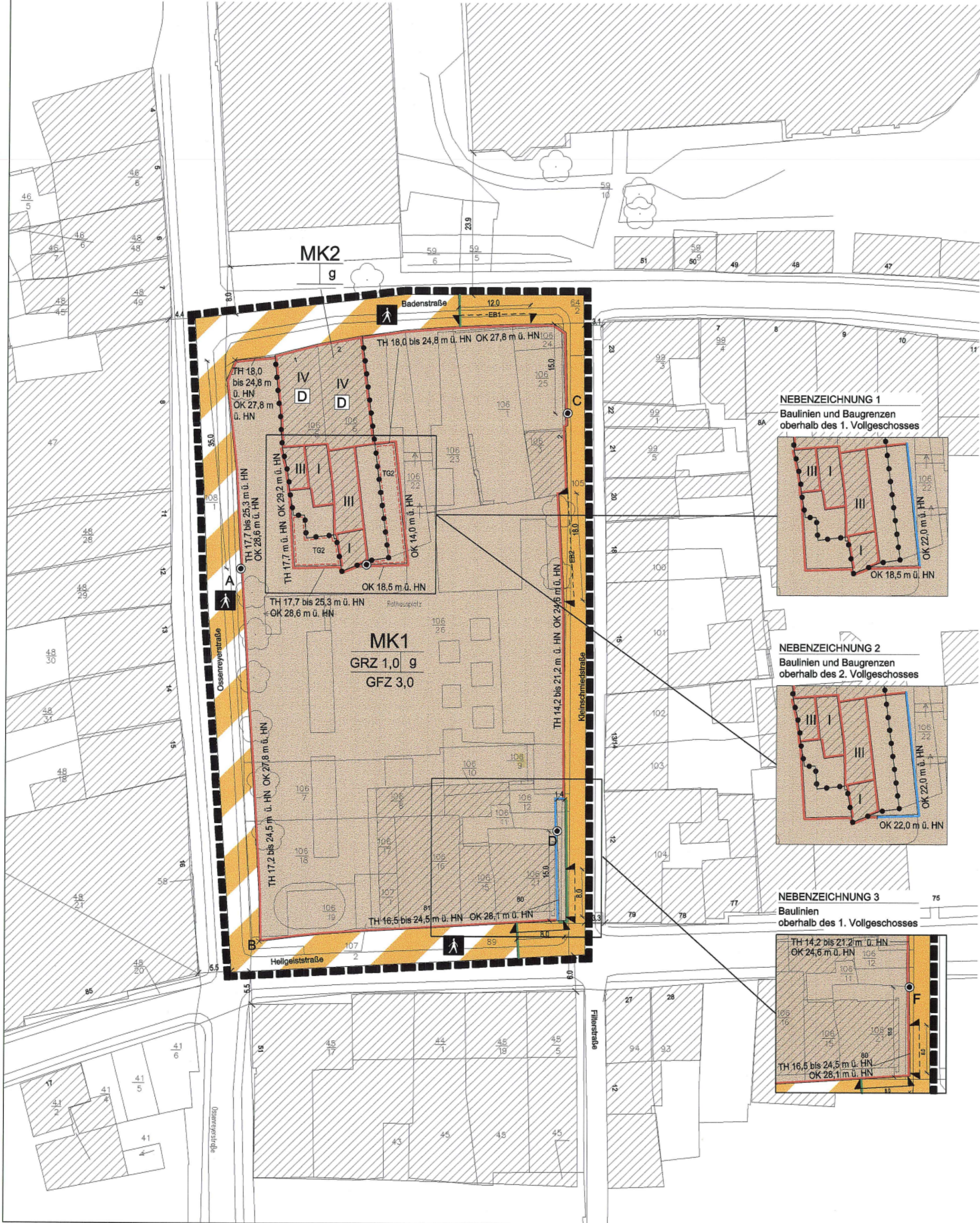


BEBAUUNGSPLAN NR. 117 DER HANSESTADT STRALSUND

"QUARTIER 17, RATHAUSPLATZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 25.01.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 117 "Quartier 17, Rathausplatz", für den Bereich zwischen Badenstraße, Kleinschmiedstraße, Heiligestraße und Ossenreyastraße, gelegen im Stadtgebiet Altstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 64/2 tw., 89 tw., 105 tw., 108/1 tw., 106/1, 106/3, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/11, 106/12, 106/15, 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/26, 107/1 und 107/2 der Flur 23 der Gemarkung Stralsund.



Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 133), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58, BGBl. Teil III 213-1-6).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichenerklärung (Teil A) Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung der unter 1.4 angeführten Einschränkungen,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - In den Kerngebieten MK₁ und MK₂ sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Im Kerngebiet MK₁ sind in Gebäuden mindestens 10 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die überwiegend dem Angebot von Sektierbetrieben und Schaustellung von Personen dienen sowie Spielhallen und Diskotheken (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

- GRZ 1,0** Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß
- GFZ 2,7** Zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- IV** Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- OK 20,0 m** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- TH von 8,5 m bis 16,0 m** Traufhöhe als Mindestmaß und als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird im MK₂ durch Baulinien zeichnerisch festgesetzt.
 - Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl im MK₁ bleiben die Flächen von Garagen, Stellplätzen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre.
 - Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.
 - In den nachfolgend bezeichneten Abschnitten des Kerngebietes MK₁ ist bei baulichen Anlagen, die nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 3.3 von der festgesetzten Baulinie zurücktreten
 - in der Badenstraße eine maximale Traufhöhe von 27,5 m ü. HN,
 - in der Kleinschmiedstraße zwischen den Punkten C und D eine maximale Traufhöhe von 24,3 m ü. HN,
 - in der Heiligestraße eine maximale Traufhöhe von 27,8 m ü. HN,
 - in der Ossenreyastraße zwischen den Punkten A und B eine maximale Traufhöhe von 27,5 m ü. HN, zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Es muss auf der Baulinie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 - Entlang der Kleinschmiedstraße darf ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von 22,0 m maximal 3,0 m von der festgesetzten Baulinie zurückgetreten werden. Die Länge der einzelnen Abschnitte, in denen von der Baulinie zurückgetreten wird, darf 11,0 m nicht überschreiten.
 - Im Kerngebiet MK₁ ist oberhalb der jeweils festgesetzten Mindesttraufhöhe ausnahmsweise ein Zurücktreten des 3. Vollgeschosses um 3,0 m, des 4. Vollgeschosses um 5,0 m und des 5. Vollgeschosses um 7,0 m von der Baulinie zulässig.
 - Die im MK₁ festgesetzten Baulinien gelten für die Bebauung unterhalb der Erdoberfläche als Baugrenzen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- SV** Straßenverkehrsfläche
- AV** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- SB** Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
- EB1** Ein- bzw. Ausfahrtsbereich mit Bezeichnung
- In den mit EB1 und EB2 gekennzeichneten Bereichen darf die Breite der Ein- und Ausfahrten maximal 8,0 m betragen.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauGB)

- TG2** Tiefgarage mit Anzahl der unterirdischen Geschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine maximal zweigeschossige Tiefgarage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Im Kerngebiet MK₁ sind maximal 260 Stellplätze, jedoch nur in der Tiefgarage und innerhalb von Vollgeschossen, zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6. 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)

- Im Kerngebiet MK₁ sind mindestens 950 m² der Dachfläche intensiv zu begrünen, wobei eine Erdschicht von mindestens 0,15 m aufzubringen ist. Weitere mindestens 50 m² sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei den Strauchpflanzungen muss die Erdschicht mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- Im Kerngebiet MK₁ sind die den Straßen abgewandten Außenwandflächen auf einer Fläche von insgesamt mindestens 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- Im Kerngebiet MK₁ sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Fläche von mindestens 70 m² zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

7. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenzpunkt zwischen unterschiedlichen Höhen baulicher Anlagen

II. Sonstige Darstellungen

- 5,70** Vermaßung in m
- Flurstücksgrenzen
- Flur 41** Flurnummern
- 100** Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude

III. Örtliche Bauvorschriften

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 26.04.1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 v. 29.04.1994 S. 518) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 01.07.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.09.1993 eine Gestaltungssatzung erlassen worden, die seit dem 20.05.1994 rechtskräftig ist und auch für das Bebauungsplangebiet mit folgender Ausnahme gilt: In Bezug auf die Traufhöhen und das Zurücktreten von Geschossen oberhalb der Traufe von der Baulinie gelten die von der Gestaltungssatzung abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Ohne plangraphische Darstellung: Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baudenkmäler sind in die Denkmalliste der Hansestadt Stralsund nach § 5 (2) DSchG M-V eingetragen.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Denkmalschutzgebietes "Altstadt Stralsund" gemäß § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

V. Hinweise

- Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich der Sanierungsatzung Altstadt als auch der Erhaltungssatzung Altstadt.
- Die Kartengrundlage setzt sich aus der Stadtgrundkarte (Stand 1998) mit dem im Januar 2006 aktualisierten Gebäudebestand sowie der Flurkarte mit Stand von Januar 2006 zusammen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahme empfiehlt sich die Untersuchung des Bodens insbesondere auf Kerosin und polyzyklische Kohlenwasserstoffe.
- Werden bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
- Baumschutzsatzung: Es gilt die Satzung der Hansestadt Stralsund zum Schutz des Gehölzbestandes vom 22.03.2004.

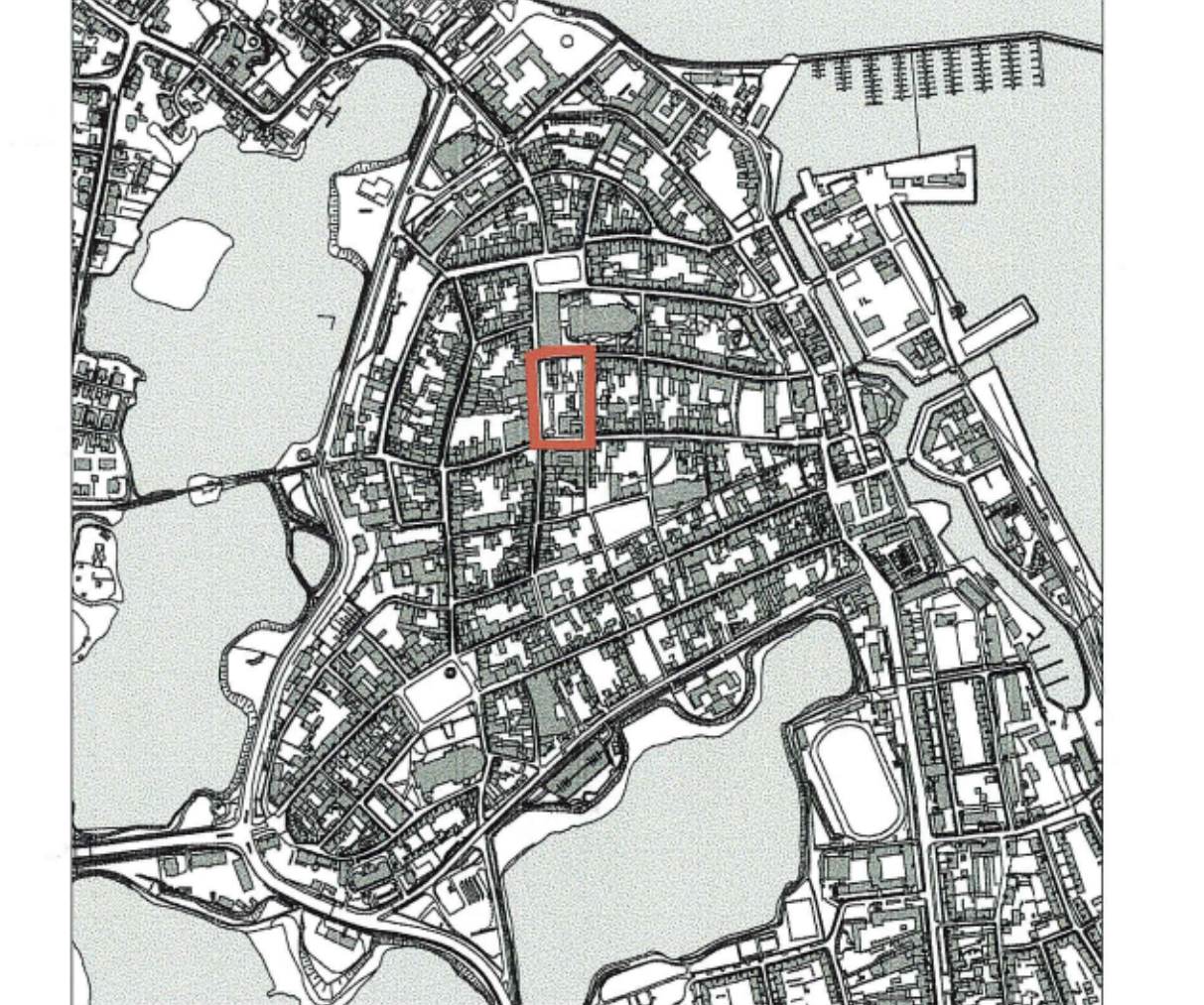
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 5 vom 11.07.1993 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2006 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen vom 21.03.2006 bis 05.04.2006 in der Abteilung Planung und Denkmalpflege durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2006 und mit Schreiben vom 12.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 31.08.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 18.09.2006 bis zum 23.10.2006 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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. 9 vom 08.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.01.2007 wird als richtig dargestellt beschneit. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, den 23.01.2007 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.01.2007 gebilligt. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 30.01.2007 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 117, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 25.01.2007 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, 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 1. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 16.02.2007 im Amtsblatt Nr. 1. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 über den Bebauungsplan Nr. 117 ist mit Ablauf des 16.02.2007 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den 21. Feb. 2007 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
Der Oberbürgermeister
Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege

ÜBERSICHTSPLAN 1: 10.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 117 "QUARTIER 17, RATHAUSPLATZ"

Rechtsverbindlich mit Ablauf des: 16.02.2007

