# Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße" der Hansestadt Stralsund

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO)**

- GI – Industriegebiet
- GIb – Industriegebiet aufschiebend bedingt

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

- GFZ 2,4 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl
- H 38,00 – maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter (bezogen auf HN)

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**

- Elektrizität

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- oberirdische Hochspannungsleitungen

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Wasserflächen
- (R) Regenrückhaltebecken

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- AF – Ausgleichsfläche

**9. Sonstige Planzeichen**

- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- L – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Baugebieten (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 70/60 dB(A)/qm – maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) tags / nachts

### II. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen - vorhandenes Zuführungsgleis / Anschlussgleis (AEG i.V.m. BEZNG)
- (TW III) – Trinkwasserschutzgebiet - Schutzzone III (§§ 51 und 52 WHG)
- (BD) – Bodendenkmale (DSchG M-V)
- (BDa) – Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist (DSchG M-V)
- (B) – gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- Abgrenzung Korridor Richtfunktrasse (§ 55 TKG)

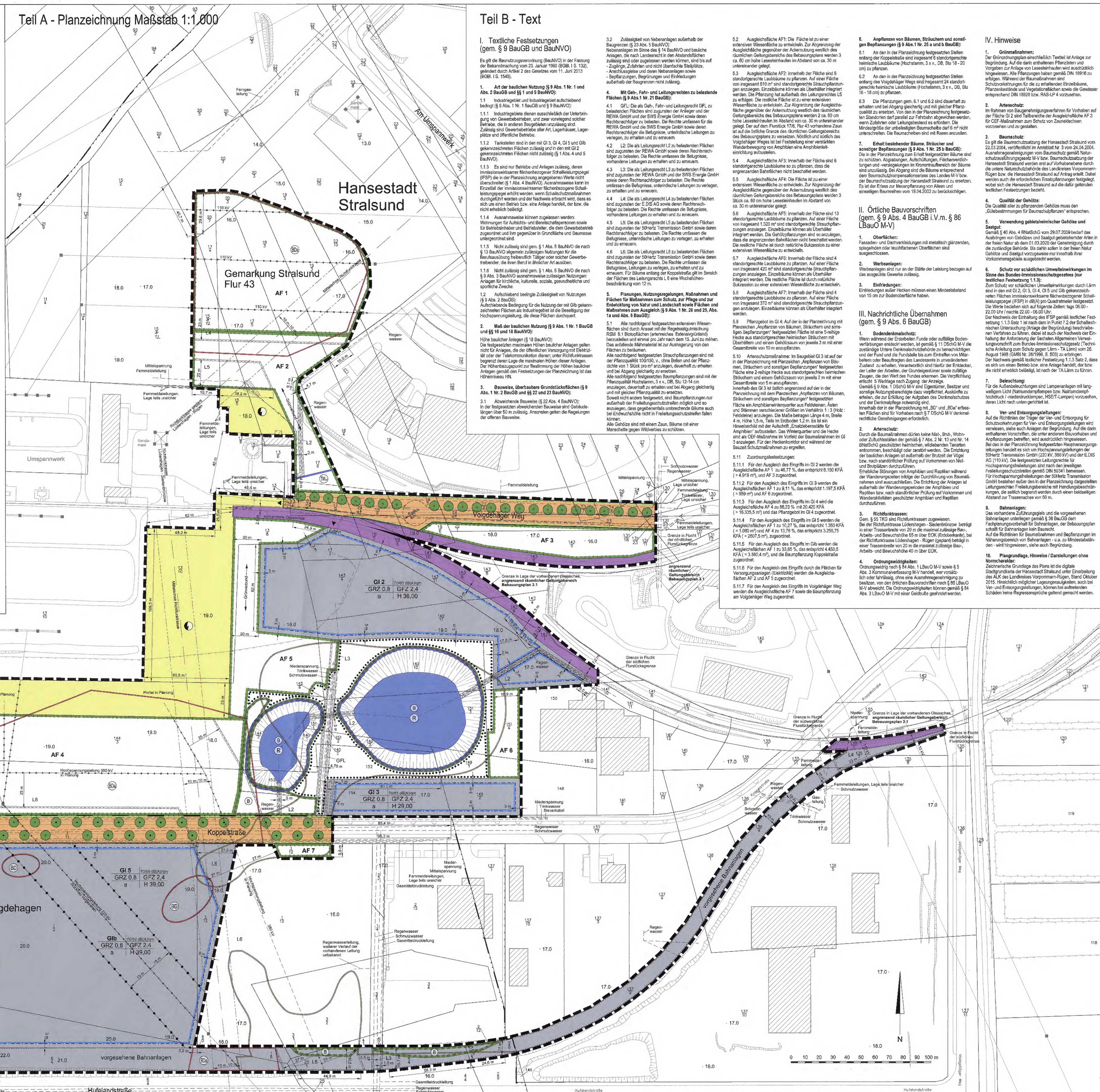
### III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- 6,0 m – Fahrbahn
- Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen
- vorgesehene Bahnanlagen – Abgrenzung vorgesehener Bahnanlagen - Anschlussgleise (nicht Deutsche Bahn AG)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Bereich mit schlechtem Baugrund - organogene Ablagerungen

### IV. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 19/3 – Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenzen, Gemarkungsgrenzen
- Gleisachsen
- Böschungen
- Einzäunung
- · 18.0 – Geländehöhen (in m, Bezug: HN)

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000




## Teil B - Text

### I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO):**

1.1 Industriegebiet und Industriegebiet aufschiebend bedingt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO):

1.1.1 Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

1.1.2 Tankstellen sind in den mit GI 3, GI 4, GI 5 und GIb gekennzeichneten Flächen zulässig und in den mit GI 2 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).

1.1.3 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) die in der Planzeichnung angegebenen Werte nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise kann im Einzelfall der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden und der Nachweis erbracht wird, dass es sich um einen Betrieb bzw. eine Anlage handelt, der bzw. die nicht erheblich belästigt.

1.1.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.5 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 13 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.1.6 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB): Aufschiebende Bedingung für die Nutzung der mit GIb gekennzeichneten Flächen als Industriegebiet ist die Beseitigung der Hochspannungsleitung, die diese Flächen durchquert.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität oder der Telekommunikation dienen; unter Richtfunktrassen begrenzt deren Lage die maximalen Höhen dieser Anlagen. Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höhenniveau HN.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO):**

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO): Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind bis auf
- Zugänge, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze,
- Anschlussgleise und deren Nebenanlagen sowie
- Bepflanzungen, Begrünungen und Einfriedungen

außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

**4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB):**

4.1 GFL: Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der REWA GmbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen für die REWA GmbH und die SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

4.2 L2: Die als Leitungsrecht L2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der REWA GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

4.3 L3: Die als Leitungsrecht L3 zu belastenden Flächen sind zugunsten der REWA GmbH und der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

4.4 L4: Die als Leitungsrecht L4 zu belastenden Flächen sind zugunsten der E.DIS AG sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

4.5 L5: Die als Leitungsrecht L5 zu belastenden Flächen sind zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

4.6 L6: Die als Leitungsrecht L6 zu belastenden Flächen sind zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern. Für Bäume entlang der Koppelstraße gilt im Bereich der Flächen des Leitungsrechts L 6 eine Wuchshöhenbeschränkung vom 12 m.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB):**

5.1 Alle nachfolgend festgesetzten extensiven Wiesenflächen sind durch Ansaat mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) herzustellen und einmal pro Jahr nach dem 15. Juni zu mähen. Das anfallende Mähmaterial ist zur Aushagerung von den Flächen zu beräumen.
Alle nachfolgend festgesetzten Strauchpflanzungen sind mit der Pflanzqualität 100/150, v., ohne Ballen und der Pflanzdichte von 1 Stück pro m² anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Alle nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen sind mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., DB, Stu 12-14 cm anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
Soweit nicht anders festgesetzt, sind Baumpflanzungen nur außerhalb der Freileitungsschutzstreifen möglich und so anzulegen, dass gegebenenfalls umbrechende Bäume auch bei Endwuchshöhe nicht in Freileitungsschutzstreifen fallen können.
Alle Gehölze sind mit einem Zaun, Bäume mit einer Manschette gegen Wildverbiss zu schützen.

5.2 Ausgleichsfläche AF1: Die Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 3 ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt.

5.3 Ausgleichsfläche AF2: Innerhalb der Fläche sind 8 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf einer Fläche von insgesamt 810 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Einzelbäume können als Überhälter integriert werden. Die Pflanzung hat außerhalb des Leitungsrechtes L5 zu erfolgen. Die restliche Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 2 ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt. Der auf dem Flurstück 17/6, Flur 43 vorhandene Zaun ist auf die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu versetzen. Nördlich und südlich des Voigdehäger Weges ist bei Feststellung einer verstärkten Wanderbewegung von Amphibien eine Amphibienleiteinrichtung aufzustellen.

5.4 Ausgleichsfläche AF3: Innerhalb der Fläche sind 6 standortgerechte Laubbäume so zu pflanzen, dass die angrenzenden Bahnflächen nicht beschattet werden.

5.5 Ausgleichsfläche AF4: Die Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Zur Abgrenzung der Ausgleichfläche gegenüber der Ackernutzung westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden 3 Stück ca. 60 cm hohe Lesesteinhaufen im Abstand von ca. 30 m untereinander gelegt.

5.6 Ausgleichsfläche AF5: Innerhalb der Fläche sind 13 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf einer Fläche von insgesamt 1.320 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Einzelbäume können als Überhälter integriert werden. Die Gehölzpflanzungen sind so anzulegen, dass die angrenzenden Bahnflächen nicht beschattet werden. Die restliche Fläche ist durch natürliche Sukzession zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln.

5.7 Ausgleichsfläche AF6: Innerhalb der Fläche sind 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf einer Fläche von insgesamt 420 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Einzelbäume können als Überhälter integriert werden. Die restliche Fläche ist durch natürliche Sukzession zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln.

5.8 Ausgleichsfläche AF7: Innerhalb der Fläche sind 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Auf einer Fläche von insgesamt 370 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Einzelbäume können als Überhälter integriert werden.

5.9 Pflanzgebot im GI 4: Auf der in der Planzeichnung mit Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche ist eine 5-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit Überhältern und einem Gehölzsaum von jeweils 3 m mit einer Gesamtbreite von 10 m anzupflanzen.

5.10 Artenschutzmaßnahme: Im Baugebiet GI 3 ist auf der in der Planzeichnung mit Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern und einem Gehölzsaum von jeweils 2 m mit einer Gesamtbreite von 5 m anzupflanzen.
Innerhalb des GI 3 ist östlich angrenzend auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche ein Amphibienwinterquartier aus Feldsteinen, Ästen und Stämmen verschiedener Größen im Verhältnis 1 : 3 (Holz : Feldsteine) anzulegen. Die Maße betragen Länge 4 m, Breite 4 m, Höhe 1,5 m, Tiefe im Erdboden 1,2 m. Es ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Ersatzlebensstätte für Amphibien" aufzustellen. Das Winterquartier und die Hecke sind als CEF-Maßnahme im Vorfeld der Baumaßnahmen im GI 3 anzulegen. Für den Heckenkorridor sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

5.11 Zuordnungsfestsetzungen:

5.11.1 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 2 werden die Ausgleichsfläche AF 1 zu 46,77 %, das entspricht 6.150 KFÄ (= 4.919 m²), und AF 3 zugeordnet.

5.11.2 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 3 werden die Ausgleichsflächen AF 1 zu 9,11 %, das entspricht 1.197,5 KFÄ (= 959 m²) und AF 6 zugeordnet.

5.11.3 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 4 wird die Ausgleichsfläche AF 4 zu 86,23 % mit 20.420 KFÄ (= 16.335,5 m²) und das Pflanzgebot im GI 4 zugeordnet.

5.11.4 Für den Ausgleich des Eingriffs im GI 5 werden die Ausgleichsflächen AF 1 zu 10,27 %, das entspricht 1.350 KFÄ (= 1.080 m²) und AF 4 zu 13,76 %, das entspricht 3.258,75 KFÄ (= 2607,5 m²), zugeordnet.

5.11.5 Für den Ausgleich des Eingriffs im GIb werden die Ausgleichsflächen AF 1 zu 33,85 %, das entspricht 4.450,5 KFÄ (= 3.560,4 m²), und die Baumpflanzung Koppelstraße zugeordnet.

5.11.6 Für den Ausgleich des Eingriffs durch die Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) werden die Ausgleichsflächen AF 2 und AF 5 zugeordnet.

5.11.7 Für den Ausgleich des Eingriffs im Voigdehäger Weg werden die Ausgleichsfläche AF 7 sowie die Baumpflanzung am Voigdehäger Weg zugeordnet.

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB):**

6.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Koppelstraße sind insgesamt 6 standortgerechte heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., DB, Stu 18 - 20 cm) zu pflanzen.

6.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang des Voigdehäger Wegs sind insgesamt 24 standortgerechte heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., DB, Stu 16 - 18 cm) zu pflanzen.

6.3 Die Pflanzungen gem. 6.1 und 6.2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 6 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind mit Rasen anzusäen.

**7. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen und -versiegelungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zu ersetzen. Es ist der Erlass zur Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen vom 19.04.2002 zu berücksichtigen.

### II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

**1. Oberflächen:**
Fassaden- und Dachverkleidungen mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder leuchtfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

**2. Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig.

**3. Einfriedungen:**
Einfriedungen außer Hecken müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Bodenoberfläche haben.

### III. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**1. Bodendenkmalschutz:**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.
Innerhalb der in der Planzeichnung mit „BD" und „BDa" erfassten Flächen sind für Vorhaben nach § 7 DSchG M-V denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

**2. Artenschutz:**
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Die Errichtung der baulichen Anlagen ist außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. nach standörtlicher Prüfung auf Vorkommen von Nist- und Brutplätzen durchzuführen.
Erhebliche Störungen von Amphibien und Reptilien während der Wanderungszeiten infolge der Durchführung von Baumaßnahmen sind auszuschließen. Die Errichtung der Anlagen ist außerhalb der Wanderungsperioden der Amphibien und Reptilien bzw. nach standörtlicher Prüfung auf Vorkommen und Wanderaktivitäten geschützter Amphibien und Reptilien durchzuführen.

**3. Richtfunktrassen:**
Gem. § 55 TKG sind Richtfunktrassen zugewiesen.
Bei der Richtfunktrasse Lüdershagen - Siedenbrünzow beträgt in einer Trassenbreite von 20 m die maximal zulässige Bau-, Arbeits- und Bewuchshöhe 65 m über EOK (Erdoberkante), bei der Richtfunktrasse Lüdershagen - Rügen (geplant) beträgt in einer Trassenbreite von 20 m die maximal zulässige Bau-, Arbeits- und Bewuchshöhe 40 m über EOK.

**4. Ordnungswidrigkeiten:**
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### IV. Hinweise

**1. Grünmaßnahmen:**
Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Anlage zur Begründung. Auf die darin enthaltenen Pflanzlisten und Vorgaben zur Anlage von Lesesteinhaufen wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sowie die Gewässer entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

**2. Artenschutz:**
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben auf der Fläche GI 2 sind Teilbereiche der Ausgleichsfläche AF 3 für CEF-Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen vorzusehen und zu gestalten.

**3. Baumschutz:**
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004. Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V bzw. Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. die Hansestadt Stralsund auf Antrag erteilt. Dabei werden auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt, wobei sich die Hansestadt Stralsund auf die dafür geltenden textlichen Festsetzungen bezieht.

**4. Qualität der Gehölze:**
Die Qualität aller zu pflanzenden Gehölze muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.

**5. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut:**
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

**6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (zur textlichen Festsetzung 1.1.3):**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind in den mit GI 2, GI 3, GI 4, GI 5 und GIb gekennzeichneten Flächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A) pro Quadratmeter festgesetzt. Die Werte beziehen sich auf folgende Zeiten: tags 06.00 - 22.00 Uhr / nachts 22.00 - 06.00 Uhr.
Der Nachweis der Einhaltung des IFSP gemäß textlicher Festsetzung 1.1.3 Satz 1 ist nach dem in Punkt 7.2 der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage der Begründung) beschriebenen Verfahren zu führen, dabei ist auch der Nachweis der Einhaltung der Anforderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503) zu erbringen.
Der Nachweis gemäß textlicher Festsetzung 1.1.3 Satz 2, dass es sich um einen Betrieb bzw. eine Anlage handelt, der bzw. die nicht erheblich belästigt, ist nach der TA Lärm zu führen.

**7. Beleuchtung:**
Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdruck / -niederdrucklampen, HSE/T-Lampen) vorzusehen, deren Licht nach unten gerichtet ist.

**8. Ver- und Entsorgungsleitungen:**
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen, siehe auch Anlagen der Begründung. Auf die darin enthaltenen Vorschriften, die unter anderem Bauvorhaben und Anpflanzungen betreffen, wird ausdrücklich hingewiesen.
Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Hauptversorgungsleitungen handelt es sich um Hochspannungsleitungen der 50Hertz Transmission GmbH (220 kV, 380 kV) und der E.DIS AG (110 kV). Die festgesetzten Leitungsrechte für Hochspannungsfreileitungen sind nach den jeweiligen Freileitungsschutzstreifen gemäß DIN 50341 bemessen.
Für Hochspannungsfreileitungen der 50Hertz Transmission GmbH bestehen außer den in der Planzeichnung dargestellten Leitungsrechten Freileitungsbereiche mit Handlungsbeschränkungen, die seitlich begrenzt werden durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von 50 m.

**9. Bahnanlagen:**
Das vorhandene Zuführungsgleis und die vorgesehenen Bahnanlagen unterliegen gemäß § 38 BauGB dem Fachplanungsvorbehalt für Bahnanlagen, der Bebauungsplan schafft für Bahnanlagen kein Baurecht.
Auf die Richtlinien für Baumaßnahmen und Bepflanzungen im Näherungsbereich von Bahnanlagen - u.a. zu Mindestabständen - wird hingewiesen, siehe auch Begründung.

**10. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter:**
Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund unter Einarbeitung des ALK des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Oktober 2015. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ____________ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.2 für das „Industriegebiet Koppelstraße", gelegen im Stadtteil „Am Umspannwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.12.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Tageszeitungen
- in der Ostseezeitung am 14.01.1991, im Demokrat am 15.01.1991 und in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten am 16.01.1991 - erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Ab. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 21.03.2011 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs der Planungsunterlagen vom 07.04.2011 bis 29.04.2011 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.2011, 10.07.2012 und 22.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 14.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 17.07.2012 bis 17.08.2012 während folgender Zeiten
- Montag, Mittwoch von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
- Dienstag, Donnerstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
- Freitag von 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.07.2012 im Amtsblatt Nr. 4/2012 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat am 04.09.2014 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 29.09.2014 bis 03.11.2014 während folgender Zeiten
- Montag, Mittwoch von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
- Dienstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
- Donnerstag von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr,
- Freitag von 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.09.2014 im Amtsblatt Nr. 10/2014 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 01.03.2016 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 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2 500 bzw. 1:4 000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 07.03.2016

Öffentlich bestellter Vermesser

10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.01.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 15.02.2016 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 21.01.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung einschließlich Anlagen zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 08. MRZ. 2016

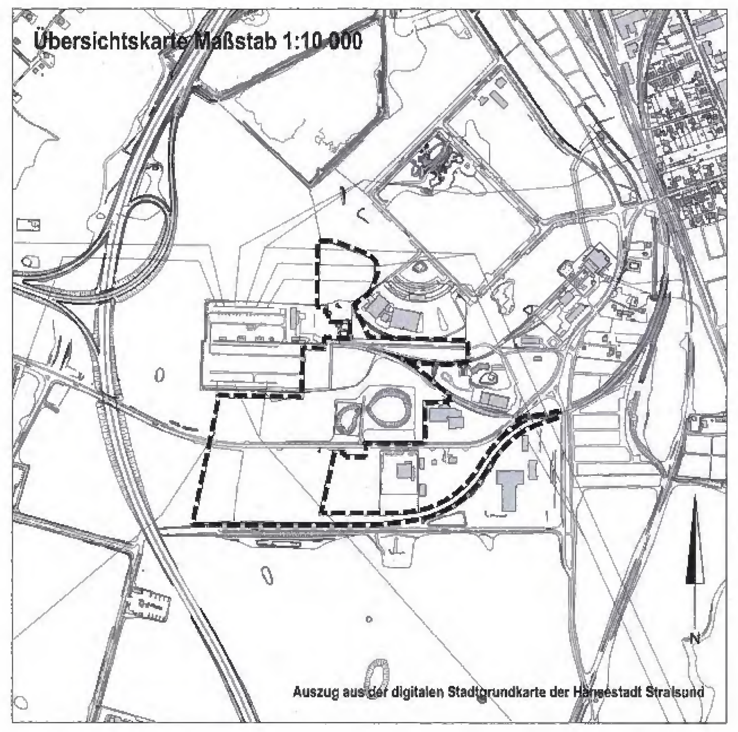
Der Oberbürgermeister

13. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 31.03.2016 im Amtsblatt Nr. 3 der Hansestadt Stralsund.
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 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.03.2016 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den

Der Oberbürgermeister

**HANSESTADT STRALSUND**
**DER OBERBÜRGERMEISTER**
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE




Bebauungsplan Nr. 3.2
„Industriegebiet Koppelstraße"

Datum: Oktober 2015