

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
H 27,20 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, Bezug NHN

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

oberirdische Hochspannungsleitungen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 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

7. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplans

festgesetzte Höhe der Oberkante Gelände in m, Bezug NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Abgrenzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand gem. § 20 WaldG

III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zufahrt

Ver- und Entsorgungsleitungen

künftig fortfallender Leitungsbestand

IV. Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Flurgrenzen

Böschungen

Geländehöhen (in m, Bezug NHN)



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 23.01.2014 und vom 16.07.2015. Die ursprüngliche Bekanntmachung der Beschlüsse ist durch Abdruck in den Amtsblättern der Hansestadt Stralsund, Nr. 4/2014 vom 14.03.2014 und Nr. 10/2015 vom 30.07.2015 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 12. Aug. 2016
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 30.07.2015 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 31.07.2015 bis 14.08.2015 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 30.07.2015 und 28.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 21.01.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 04.02.2016 bis 04.03.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 23.01.2014 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechts- verbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:200 bzw. 1:1.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 26.09.2016
Öffentlich bestellter Vermesser

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 09.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 26.07.2016 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 09.06.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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, sind am 30.11.2016 im Amtsblatt Nr. 10 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 6.2.2016
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetz- buches gemäß Bekanntmachung vom 23. Sep- tember 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landes- bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtet am 20. Januar 2016 (GVBl. M-V S. 28/29),

wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 09.06.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 für die „Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84-85“, gelegen im Stadtteil Frankensiedlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH Greifswalder Chaussee 84-85

April 2016

Teil B - Text

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

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO):

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB und § 8 BauNVO):

1.1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Die gewerbliche Nutzung ist insoweit nur zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist.

1.1.2 Zulässig sind folgende Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans:
- Verlade-, Sortier- und Verpackungszentrum
- Abfüllanlagen
- Lagerhäuser, Lagerplätze

1.1.3 Die weiteren nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung im Gebiet GE sind unzulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen:
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höheniveau NHN (Höhenreferenzsystem DHHN02). Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Dachaufbauten auf maximal 10% der Fläche der jeweiligen Dächer sowie mit den Gebäuden verbundenen Fährnennstufen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist ausnahmsweise ebenfalls durch Anlagen zur Besucherführung zulässig, deren den Besuchern zugängliche Flächen nicht höher als 20,20 m NHN liegen.

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 Gebäude- längen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):
Für untergeordnete bauliche Anlagen zur Besucherführung, wie Brücken zu Gebäuden und Außentritten an Gebäuden, sowie für einzelne mit den Gebäuden verbundene Werbeanlagen können Ausnahmen von den Baugrenzen zugelassen werden.

3.3 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 zu- lässig sind oder zugelassen werden können, sind bis auf Stütz- wände, Lärmschutzwände und Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

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

4.1 L1: Die als Leitungsrecht L1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der REWA GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, die unterirdische Leitung für Abwasser zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

4.2 L2: Die als Leitungsrecht L2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der E.D.S. AG sowie deren Rechtsnach- folger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, die Hochspannungsgleitung zu erhalten und zu erneuern.

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

5.1 Auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest- gesetzten Fläche sind Bodenbefestigungen unzulässig, deren den Besuchern zugängliche Flächen nicht höher als 20,20 m NHN liegen.

5.2 Pflanzgebiet am südlichen Rand des Plangebiets:
Am südlichen Rand des Plangebiets sind auf der in der Plan-

zeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche 20 standortgerechte Bäume der Qualität Baumschul- weise, HST, 3xv, DB, SIU 14-16 cm zu pflanzen. Auf einer Fläche von 300 m² sind standortgerechte Strauchpflanzungen der Qualität 100-150 cm, 2xv, mÜ, mit 1 St./1,5 m² anzu- pflanzen. Einzelne Bäume können als Überhälter gepflanzt werden. Die restliche Fläche ist als Wiesenschilf durch Ansaat mit der Regelsaatmischung RSM 8.1 Variante 4 Biotopflächen Halb- und Teilschattenbereiche anzulegen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

5.3 Pflanzgebiet am Bergener Weg: Entlang des Berge- ner Weges ist auf der in der Planzeichnung mit dem Plan- zeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecke ist zweireihig auszubilden. Es sind Sträucher in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m in der Qualität 60-100 cm, 2xv, mÜ, zu verwenden. Dabei sind Pflanzabstände von 1 m innerhalb der Reihe einzuhalten.

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

6.1 Alle nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen sind, sofern nicht anders angegeben, in der Qualität Baum- schulweise, HST, 3xv, DB, SIU 16-18 cm, auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Von den in der Plan- zeichnung festgesetzten Standorten darf nur einhelflich für alle Bäume gemäß den jeweiligen Bestimmungen der textlichen Festsetzung um ca. 2 m abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestände es erfordern. Die Baum- schoben sind wasserdurchlässig und mit einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

6.2 Am Bergener Weg sind straßenbegleitend insgesamt 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.3 An der Straße Franzeshöhe sind straßenbegleitend insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.4 Östlich der Zufahrt Franzeshöhe sind insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Grundflächen der Baumpflanzungen sind mit Rasen zu begrünen.

6.5 Westlich der Zufahrt Franzeshöhe sind insgesamt 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Grundflächen der Baumpflanzungen sind mit Rasen zu begrünen.

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

7.1 Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen ist der Baumbestand zu er- halten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdrichtungen und -versiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zu ersetzen.

7.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdrichtungen und -versiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zu ersetzen.

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

1. Oberflächen:
Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen sind in Grauweiß, hell- bis dunkelgrauen Farbtönen und Anthrazit zulässig.
Bei Oberflächen von Fassaden mit einer Höhe von über 20,20 m NHN sowie Dächern und Dachaufbauten in einer Höhe von über 20,20 m NHN sind ausschließlich Grauweiß und hellgraue Farbtöne zulässig.
Bei Firmierung und Werbung sind zusätzlich dunkelrote sowie untergeordnet weitere Farbtöne zulässig.
Firmierung und Werbung dürfen maximal 25 % der jeweiligen Fassade überdecken.
Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Ober- flächen sind ausgeschlossen.
Selbstleuchtende Firmierung und Werbung ist ausgeschlossen.

2. Lärmschutzwände:
Lärmschutzwände sind zu begrünen.

3. 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 beantragen, 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.

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

1. Bodenkernschutz:
Wenn während der Erdbearbeitung Funde oder auffällige Boden- veränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DShG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benach- richtigten und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in un- veränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 9 Abs. 1 DShG 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.

2. Artenschutz:
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

IV. Hinweise

1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen:
Auf die im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzlisten wird ausdrücklich hingewiesen.
Geplant sind Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Höhe von 3 764 KfA und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Höhe von 18 713 KfA.

2. Alleinstecher:
§ 19 Abs. 1 NatSchG M-V sind Alleinstecher und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.
Die Beseitigung von Alleinstecher- und einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Vorgaben der DIN 18520 und der RAS-LP 4 sind einzuhalten. Die Wurzeln der Alleinstecher sind mit einem Wurzelvorhang gem. RAS-LP 4 zu schützen. Der Schutz- abstand der bestehenden Baumreihe am Bergener Weg ist als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

3. Baumschutzsatzung:
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

4. 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.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
Zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

V1 Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelnistzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar.

V2 Abbruchmaßnahmen sind in den Wintermonaten Oktober bis März durchzuführen.

V3 Lichtemissionen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, im Außenraum sind insekten-/ledermat- senfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

V4 Es sind Amphibienschutzzäune anzulegen. Alternativ muss die Anlage von Baugruben im Zeitraum Sep- tember/ Oktober bis März/April vermieden werden.

6. Nicht überbaute Grundstücksflächen:
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen. Ausgenommen sind bis zu 3 m breite Streifen an Spundwänden und Gebäuden.

7. Bodenschutz:
Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugbiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

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 da- rin enthaltenen Vorschriften, die unter anderem Bauvorhaben und Anpflanzungen betreffen, wird ausdrücklich hingewiesen. Das festgesetzte Leitungsrecht L2 für die Hochspannungs- freileitung ist nach den Freileitungsschutzbestimmungen gemäß DIN EN 50341 bemessen.

9. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter:
Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Stadt- grundkarte der Hansestadt Stralsund unter Einbeziehung der digitalen Liegenschaftskarte des Landrates Vorpommern- Rügen, Stand Januar 2016, und die Vermessung des Vermessungsbüros Andreas Klug, Ramin, Stand November 2014.
Hinsichtlich möglicher Lageungsabweichungen, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

