

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 25.1 "BEREICH DER EHEMALIGEN ÖLSPALTANLAGE"

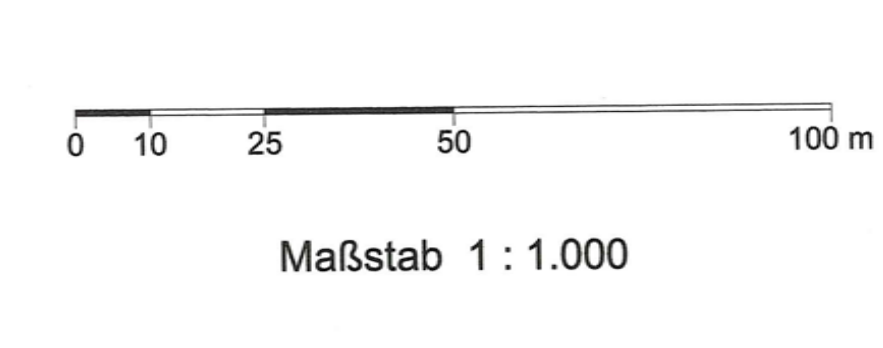
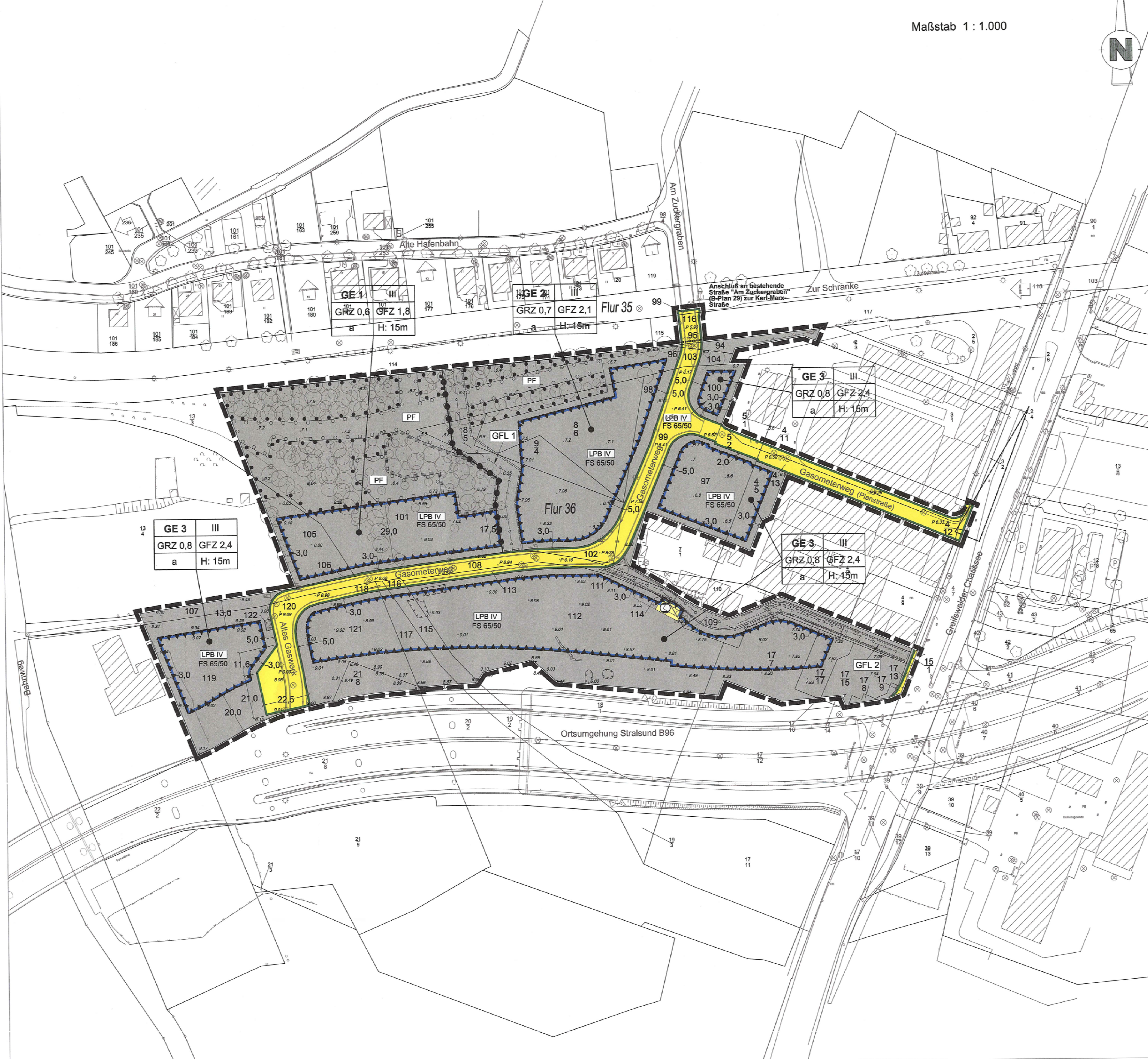
## SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 329), wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft vom 22.11.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25.1 "Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage", gelegen im Stadtgebiet Franken, südlich der Trasse der ehemaligen Hafenbahn an der Bahnhofstraße, westlich der ehemaligen TGA-Flächen und der Flächen der Mobilwerke an der Großsieder Chaussee, nördlich der Bundesstraße 96 und östlich der Flächen der Bahn und der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft am Bahnhofs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.08.95. Die öffentliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 14 vom 12.10.95 erfolgt.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 27.08.02 beteiligt worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist durch einen öffentlichen Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 23.08.02 bis zum 09.09.02 durchgeführt worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.08.02 / 21.07.03 / 14.02.05 / 11.05.07 / 10.07.2012 / 30.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 26.06.03 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.03 bis zum 08.09.03 während folgender Zeiten (31 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 Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, am 19.07.03 im Amtsblatt Nr. 6 der Hansestadt Stralsund öffentlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.02.05 bis zum 15.03.06 nach § 13 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 26.04.07 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 29.05.07 bis zum 29.06.07 während folgender Zeiten (31 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 Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, am 18.05.07 im Amtsblatt Nr. 3 der Hansestadt Stralsund öffentlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 14.06.2012 den 4. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Der 4. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 17.07.2012 bis zum 17.08.2012 während folgender Zeiten (31 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 Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, am 06.07.2012 im Amtsblatt Nr. 4 der Hansestadt Stralsund öffentlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Für den 5. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 30.01.2013 nach § 44 BauGB die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 01.01.13 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
Stralsund, den 07.11.13 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.11.2013 mitgeteilt worden.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 22.11.2013 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen worden. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 22.11.2013 gebilligt.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2013 Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit aufgelegt.  
Hansestadt Stralsund, den 22. Nov. 2014 Der Oberbürgermeister
- Die örtliche Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.12.2014 im Amtsblatt Nr. 12 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gehensrichtung der Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 bis 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Umfang von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25.1 ist nach Ablauf des 02.12.14 in Kraft getreten.  
Hansestadt Stralsund, den 1. Dez. 2014 Der Oberbürgermeister

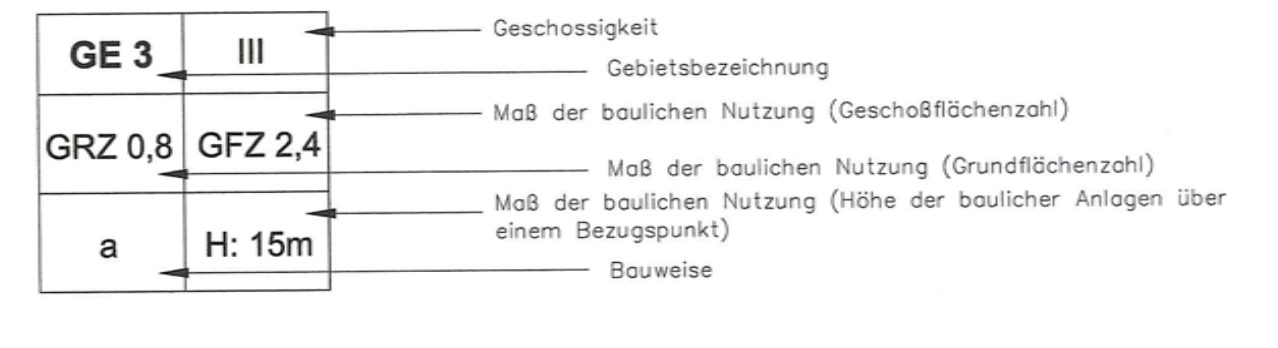
## TEIL A Planzeichnung



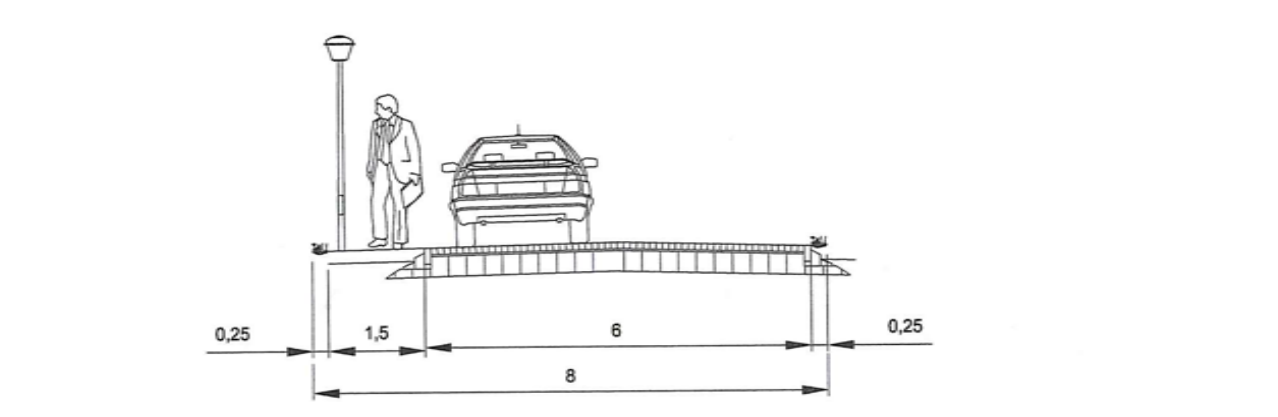
## TEIL A Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
H: 15m Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)  
Zweckbestimmung Gas  
unterirdische Hauptversorgungsleitung außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)  
7. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Lärmpegelbereich IV  
FS 65/50 Flächenbezogener Schallleistungspegel dB(A) tags/ab(A) nachts  
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend textlicher Festsetzungen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (einschließlich Versäufelungen mit Restkonzentrationen größer als die Sanierungszielwerte ab 2,00 m u GOK)

10. Darstellungen ohne Normcharakter
- Mauer
  - Gebäude
  - Zaun
  - Böschung
  - Fundament
  - Flurstück
  - 11,5 Höhenpunkt in Metern über HN
  - 11,0 Höhenpunkt Planstraße bestehende Erschließungsstraße in Metern über HN
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Flur 35 Flurbereinigung
  - Bäume / Bestand
  - Sichtdreieck



## Regelquerschnitt (ohne Normcharakter)



## TEIL B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)  
1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO zulässig:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Tankstellen,  
4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO:  
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsarbeiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
3. Vergnügungsstätten.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5, i. V. m. Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich Verkaufsstellen für betriebsbezogene Waren oder Eigenprodukten eines im Planungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstellen müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Je Betrieb ist eine Verkaufsstelle mit einer Verkaufsfäche von nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)  
2.1 In den Gewerbegebieten GE 3 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ= 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.  
2.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 die maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ= 0,6 und in dem Gewerbegebiet GE 1 die maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ= 0,7 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.  
2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO die Errichtung unterschiedlicher Bauwerke wie Teilanlagen und Kellergeschosse ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
3.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, abweichend davon darf die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen.
- Höhen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO)  
4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen für baulich untergeordnete Gebäude und technisch bedingte Anlagen die festgesetzten Höhen der Anlagen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen dürfen durch Werbeanlagen nur ausnahmsweise überschritten werden. Baupunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist jeweils der im Plan eingetragene Punkt 'P' im Straßenverlauf der nächstgelegenen Erschließungsstraße, bei anstiegsartigem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenbefreienden Gebäudelinie.
- Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)  
5.1 In den nicht überbaubaren Flächen 20 m nördlich der Ortsumgebung sind die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 Abs. 1 und § 6 BauNVO nicht zulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Nr. 6 BauGB)

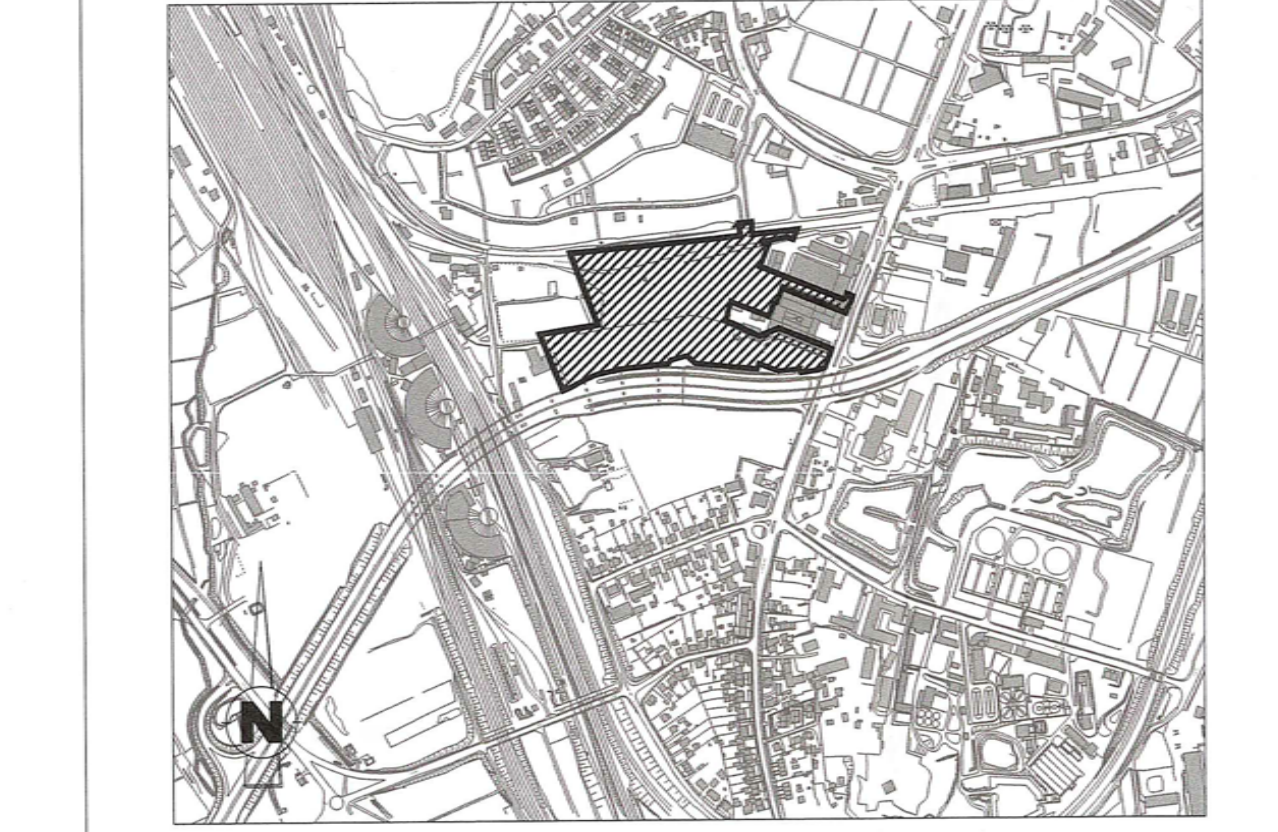
- Schutz von Biotopen - § 20 NatSchG i.V.m. (Auszug):  
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind unzulässig.
- Alltlasten - § 1 BBodSchG (Auszug):  
Zur Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sind der Boden und Alltlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren.

## Hinweise

- Alltlastensanierung: Die Sanierung der Bodenbelastung ist eine gewerliche Nutzung auf den ehemaligen Betriebsflächen der Ölspaltanlage ist abgeschlossen.
- Flangrundlagen sind:  
Digitale Stadtkarte vom 31.12.1997, Ergänzung vom Januar 2012  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom April 2013  
Digitaler Höhenplan vom 31.12.1997, Ergänzung vom Februar 2006  
Hinsichtlich möglicher Lagerungsanforderungen können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Zur Vermeidung unzulässiger Emissionserschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des korrelierten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen vom Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind in einer Entfernung von bis zu 40m von der Ortsumgebung gemäß § 9 Abs. 6 FStG nicht zulässig. Die oberste Landesstellenbehörde kann gemäß § 9 Abs. 6 FStG im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Diese können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG i.V.m. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem 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 fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
- In den entsprechenden Nr. 9 der Planzeichenerklärung gekennzeichneten Flächen sind für Bäume mit einer Tiefe von mehr als 2 Meter Bestimmungungen mit der unteren Bodenschutzbehörde nach § 5 Landesbodenschutzgesetz M-V erforderlich.
- Baustellenregelung aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß §§ 39 und 44 ff. BNatSchG: Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Vögeln sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird eine Baustellenregelung erforderlich. Im Zeitraum von Anfang März bis Ende September sollen auf der Fläche keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen, insbesondere keine Gehölzrücken durchgeführt werden.
- Baumschutzsatzung: Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

## HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER BAUAMT Abt. Planung und Denkmalpflege

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



Rechtsverbindlich mit Ablauf des: 02.12.2014

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 25.1 "Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage"

Stand: Juni 2013