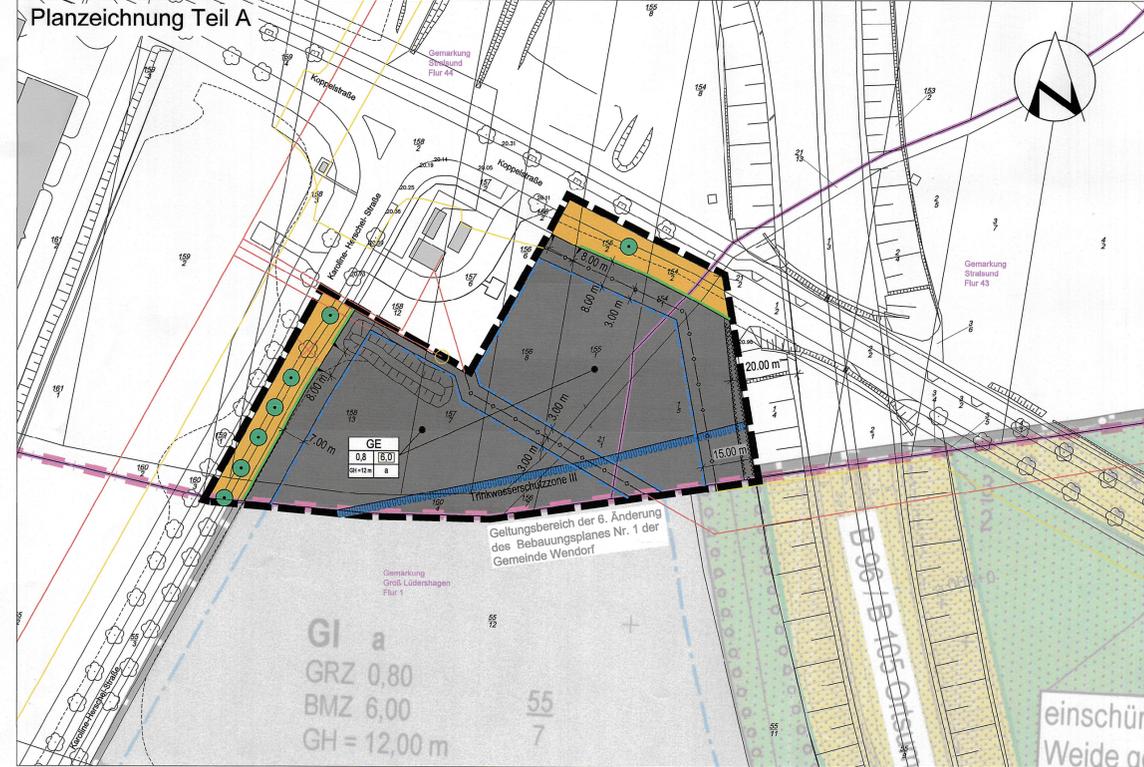


BEBAUUNGSPLAN NR. 88 DER HANSESTADT STRALSUND "GEWERBEBEGEBIET SÜDLICH DER KOPPELSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

M 1: 1000

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

8. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche
Bauweise
Grundflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte)

Nachrichtliche Übernahme

nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe

Planzeichen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Stadtgrenze

Leitungstrasse Bestand ONTRAS (nachrichtliche Übernahme)

vorhandene Geländehöhen

Baumfällung

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig sind (nur außerhalb der Trinkwasserschutzzone): Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten (mit Ausnahme der unter Ziff. 1.3 erfassten).
- Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen untergeordnet als Werksverkauf), Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

- Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (bis 1,0 m).
- Der unteren Höhenbezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante des Daches.
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 10 Meter überschritten werden.

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 Meter überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Im Baugebiet sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit maximal 30° Neigung auszubilden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb der Attika angebracht werden. Sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtprojektionen und blinkende Lichtreklame, sowie akustische Elemente sind unzulässig.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet überlagert sich randlich mit der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III der Wasserfassung Andershof I.

- Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte, nachrichtlich dargestellte Baumreihe ist zu erhalten. Sofern es zum Verlust von Bäumen der Baumreihe kommt, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V zu stellen und ein Ausgleich nach Alleinerlass M-V zu erbringen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln sind die Arbeiten zur Baufeldfreimachung und die nachfolgenden Bautätigkeiten nur zulässig, wenn sie zwischen dem 10. September und dem 01. Februar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden (Bauzeitenregelung). Weiterhin ist im Baufeld die Bodenvegetation außerhalb der Brutzeit zu beseitigen (mittels Pflügen oder Abschieben). Im Falle eines späteren Baubeginns ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) nachzuweisen, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns Brüten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden können. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit (> 5 Tage) unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Brutvögeln im Baufeld nicht auszuschließen ist. Zur Verringerung des Kollisionsrisikos sollen Gebäude mit einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung errichtet werden (vgl. Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022).

3. Gehölzschutz

Während der Bauphase unterliegen die randlich im Gebiet liegenden (Alleen) und an das Gebiet angrenzende (Feldgehölz) Gehölzbiotope einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Die Gehölzbestände werden vor Beginn der Bautätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 geschützt (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Bei entsprechender Entfernung und somit geringerer Gefährdung ist ggf. auch eine Verwendung von Absperrband ausreichend.
- Während der Bauphase unterliegt die an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Baumreihe ggf. einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge und Baumaschinen sind die betroffenen Bäume im Kronentraufbereich von einem Zaun zu umgeben. Der Zaun muss den gesamten Wurzelbereich umfassen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Falls dies aus Platzgründen nicht möglich ist, muss der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung versehen werden. Diese ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.
- Die Baumkronen sind vor Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Geräte zu schützen. Erforderlichenfalls sind gefährdete Äste fachgerecht hochzubinden oder zurückzuschneiden.
- Die Wurzelbereiche sind durch eine druckverteilende Auflage (wasserdurchlässig) vor Lasten zu schützen. Die Baggermatten dürfen nicht auf die Wurzelansätze aufgesetzt werden.
- Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.

4. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

5. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von ALKIS mit Stand vom 01.04.2024. Hinsichtlich möglicher Lageunauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

6. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

7. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende grundsätzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

8. Zollrechtlicher Hinweis

Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 Zoll VG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 19.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8 am 10.11.2023 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 11.03.2024 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 12.03.2024 bis 28.03.2024 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 17.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 17 vom 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einzusehen.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.05.2025 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 05.06.2025 mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15.05.2025 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 15.05.2025 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 11. JUNI 2025.

Der Oberbürgermeister
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den 06.06.2025.

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

Hansestadt Stralsund, den 11. JUNI 2025.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.07.2025 im Amtsblatt Nr. 7... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 ist mit Ablauf des 01.07.2025 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 02. JULI 2025.

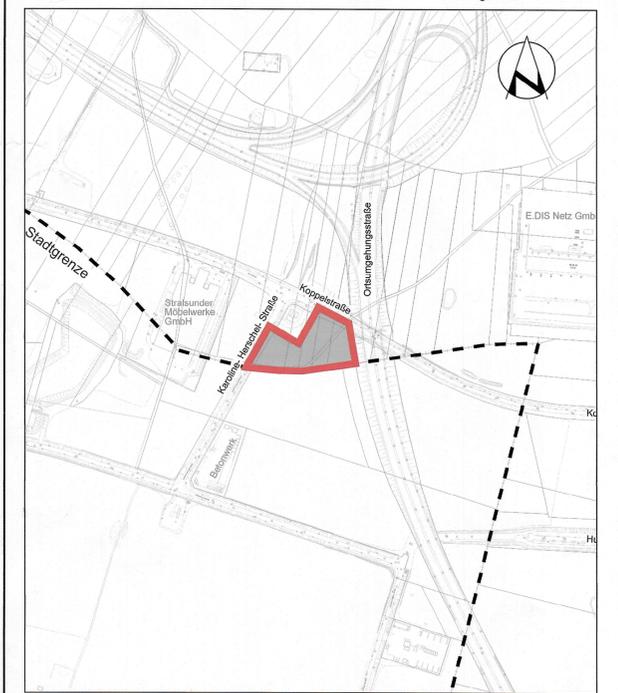
Satzung der Hansestadt Stralsund

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110, 111), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 15.05.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße“ erlassen. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 88

"Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße"

Satzung, Stand März 2025



Übersichtplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund