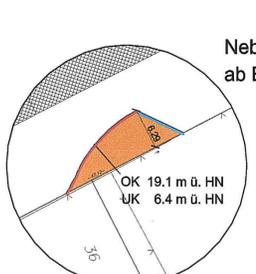


BEBAUUNGSPLAN NR. 166 DER HANSESTADT STRALSUND

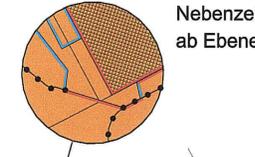
"OZEANEUM AUF DER NÖRDLICHEN HAFENINSEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 23.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 166 "Ozeaneum auf der nördlichen Hafenininsel", 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 30/1, 31, 32/1, 32/3, 32/4, 32/5, 33, 34/1, 35, 36 sowie Anteile der Flurstücke 2/4, 2/5, und 2/13 der Flur 24 Gemarkung Stralsund.



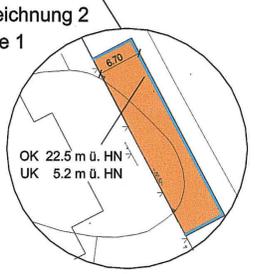
Nebenzeichnung 1
ab Ebene 1



Nebenzeichnung 4
ab Ebene 1



Nebenzeichnung 3
ab Ebene 1



Nebenzeichnung 2
ab Ebene 1

(Teil A)

Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet Meeresmuseum dient der Unterbringung des 2. Standortes des Meeresmuseums / Ozeaneum (§ 11 BauNVO)
 - 1.1 Nachfolgende Nutzungen und Anlagen sind zulässig, sofern sie vorrangig in einem sachlichen und unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb des Meeresmuseums stehen:
 - Anlagen für kulturelle Zwecke, insbesondere Ausstellungsflächen und Aquarien,
 - Technische Anlagen,
 - Lageräume und -flächen, Archive,
 - Werkstätten und Labors,
 - Verwaltungsräume, Büros und Sozialräume,
 - Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Veranstaltungs-, Kino- und Vortragssäle sowie der Öffentlichkeitsarbeit dienende Mehrzweckräume,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.1 Auf der Fläche ABCDA ist ausschließlich die Errichtung eines Fluchttreppenhauses für das Gebäude Hafenstraße 9/10 zulässig.
- MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 - 1.2 Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten unter Berücksichtigung der unter 1.5 angeführten Einschränkungen,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.3 Im MK sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - 1.4 Im MK sind nicht zulässig:
 - Wohnungen jeglicher Art.
 - 1.5 Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungstätigkeiten und sonstige Gewerbebetriebe, die überwiegend dem Angebot von Sexdarbietungen und Schaulagerung von Personen dienen sowie Spielhallen und Diskotheken,
 - Tankstellen.
 - 1.6 Wohnungen nach Nr. 1.3 und Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

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

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl - GRZ (§16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß
 - 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch
 - Stellplätze und ihre Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- OK ... m ü. HN / UK ... m ü. HN** Oberkante über HN als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.2 Im Sondergebiet Meeresmuseum können über die festgesetzte Oberkante hinaus Aufzugschächte und Schutzdächer bis zu einer Höhe von 28,5 m ü. HN zugelassen werden.
- UK ... m ü. HN** Unterkante über HN als Mindestmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.3 Durch die festgesetzten Unterkanten wird in der Neuen Semailower Straße und Am Semailower Kanal ein Lichtprofil von min. 4,5 m und in der Hafenstraße Hafenstraße von min. 3,2 m über der Verkehrsfläche gesichert. Untere Bezugspunkte für die Bestimmung der Lichtprofile sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte der Straßenverkehrsflächen (siehe "II. Sonstige Darstellungen").
- FH ... m ü. HN** Zulässige Firsthöhe über HN (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO) 3.1 Es muss auf der Baulinie gebaut werden.
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 3.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.

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

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Sonstige Darstellungen

- 5,70** Vermaßung in m

(Teil B)

Textliche Festsetzungen

- Flurstücksgrenzen**
- Flurnummern**
- Flurstücksnummern**
- Vorhandene Gebäude**
- geplante Gebäudekontur des Ozeaneums**
- Höhenpunkt 0. HN**
- Höhenfestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.** Dieser darf nicht unbefugt eingebracht, in seiner Lage verändert oder entfernt werden.

III. Kennzeichnungen

1. Hochwasserschutz

- BF** Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, bei erhöhten Außenwasserständen überflutungsfähigstes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB).
- VF** Ungefähre Lage der Standorte, für die der Verdacht einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen besteht.

Hinweis:
Das Plangebiet liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,7 m über NN (ca. 2,8 m über HN). Eine Überflutungsfähigkeit besteht bereits bei 70 % des BHW. Aufgrund des unterhalb dieser Höhe bestehenden erhöhten Hochwasserrisikos sind bei der Errichtung baulicher Anlagen geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen und Anlagen zur Abwehr des Hochwasserrisikos zu treffen. Die Lagerung von gewässergefährdenden Stoffen unterhalb des Bemessungshochwasserstandes ist nicht zulässig.

2. Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen

- BF** Ungefähre Lage der Standorte, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- VF** Ungefähre Lage der Standorte, für die der Verdacht einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen besteht.

Hinweis:
Die Entsorgung des Bodens im Rahmen von Tiefbauarbeiten stellt, aufgrund teilweise vorhandener Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen, ein abfallrechtliches Problem dar. Der konkrete Entsorgungsweg ist mittels einer Deklarationsanalyse des Bodenaushubs zu klären.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

- 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 Hansestadt Stralsund gemäß § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

V. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungssatzung Altstadt

1. Die gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V von der Bürgerschaft beschlossene und am 15.5.1994 in Kraft getretene Gestaltungssatzung findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der bestehenden Gebäude Neue Badenstraße 4, Hafenstraße 9/10 und Hafenstraße 8 - keine Anwendung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Größe, Gestalt und Farbe zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen führen können.

VI. Hinweise

1. Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Altstadt als auch der Erhaltungssatzung Altstadt.
2. Als Plangrundlage dient der am 20.8.2003 vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schöneberg, die Lage- und Höhenplan mit Grenzen. Dabei wurden nur die Außenmünnungs-grenzen des Quartiers festgelegt. Die inneren Flurstücksgrenzen sind der Flurkarte 1:500 der Flur 24 vom 07.05.2004 graphisch entnommen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem u.U. mit Kampfmitteln gerechnet werden kann. Vor Beginn der Bau-maßnahmen sind das Landesamt für Katastrophenschutz und der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen, um Maßnahmen für eine eventuelle Sandlei-erung bzw. Bergung von Kampfmitteln abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 26.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 8 vom 04.10.2003 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2004 und 23.02.2005 beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 05.04.2004 als Bürgerver-sammlung durchgeführt worden. Anschließend hingen die Planunterlagen vom 13.04.2004 bis 28.04.2004 in der Abteilung Planung und Denkmalpflege öffentlich aus.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 27.04.2004, 28.04.2004, 17.05.2004, 03.08.2004 und 03.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.166, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.02.2005 bis zum 17.03.2005 während folgender Zeiten (25 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) 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 vorge-bracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 2 vom 04.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.06.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der-lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß ergebnis korrekt da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, den 28.06.2005 Leiter des Kataster- und Vermessungswesens

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 23.06.2005 mitgeteilt worden.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

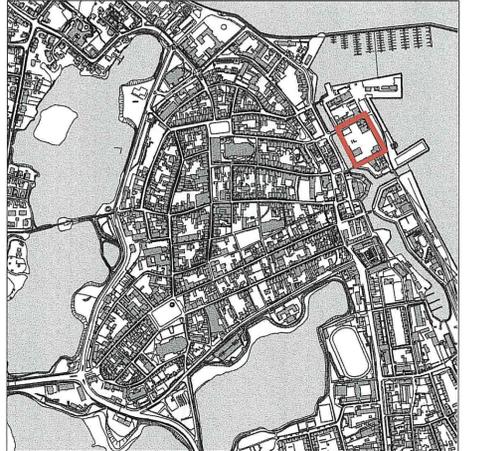
9. Der Bebauungsplan Nr.166, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Fest-setzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 23.06.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bür-gerschaft gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den 01. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

11. 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 23.06.2005 im Amtsblatt Nr. 2 vom 04.10.2003 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 ist mit Ablauf des 26.06.2005 in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den 18. Juli 2005 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
Der Oberbürgermeister
Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 166
"OZEANEUM
AUF DER NÖRDLICHEN HAFENINSEL"