

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER HANSESTADT STRALSUND

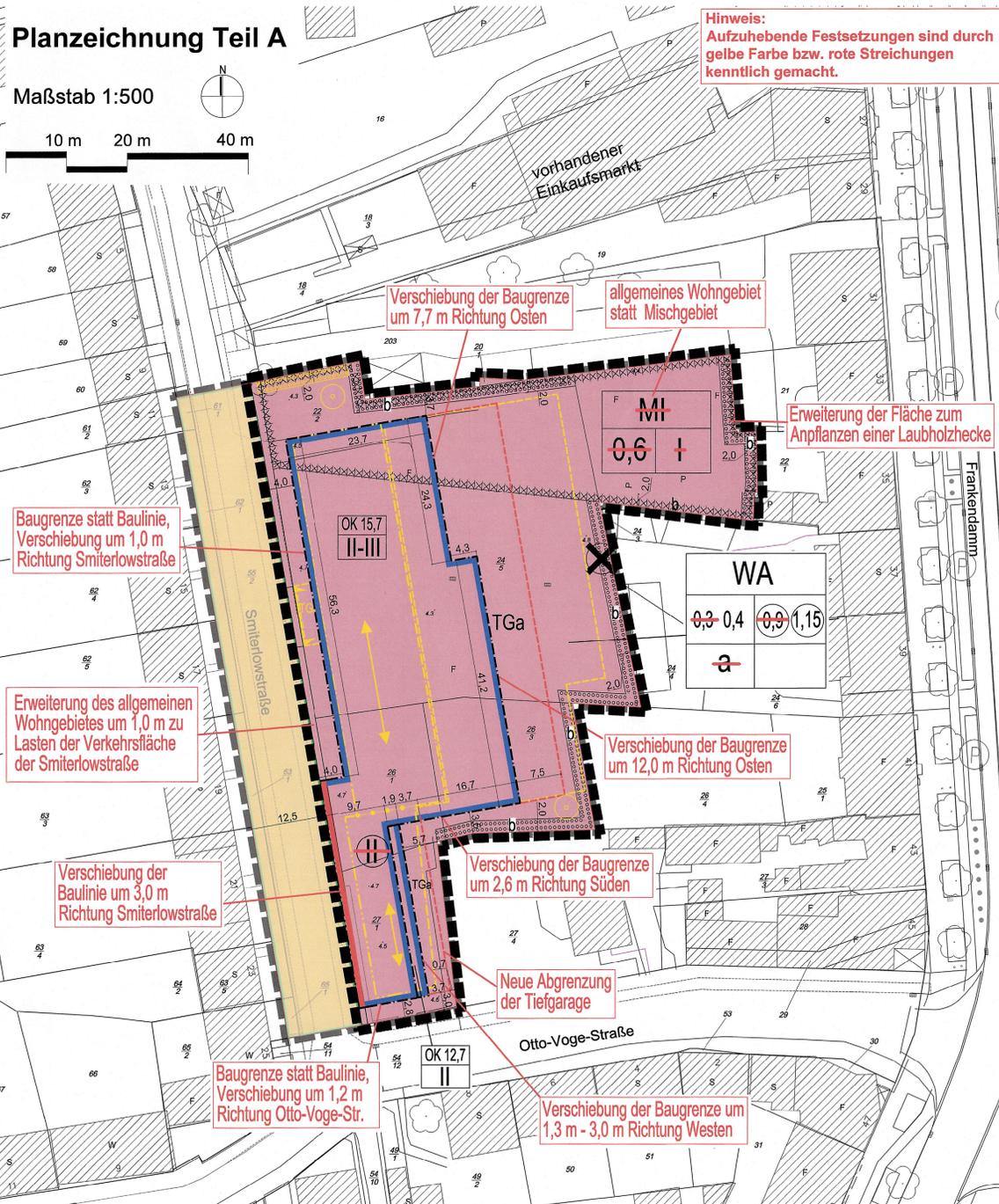
## "Östlich der Smiterlowstraße"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ~~25.09.2022~~ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße", gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt an der Smiterlowstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

### Planzeichnung Teil A

Maßstab 1:500

10 m 20 m 40 m



### Teil A

#### Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

**1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**H** zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

**z.B. OK 15,3** Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN (§ 20 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

**B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**B** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### Stellung baulicher Anlagen

**F** Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Ö** öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**TGa** Einfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Flächen für Stellplätze und Garagen

**TGa** Fläche für eine Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**B** Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**b** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### Grenzen

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

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**G** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Anzahl der Vollgeschosse (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

#### Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**G** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**X** Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

#### Plangrundlage (ohne Normcharakter): Stadtgrundkarte, Stand November 2020

**G** Gebäudebestand

**F** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

**S** Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

**S** Aufteilung des Straßenraumes

**4.6** Höhenpunkt

### Hinweis:

Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch rote Streichungen bzw. fette Schrift kenntlich gemacht

### Teil B

#### I. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig.**

Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme gewerblich betriebener Tiefgaragen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch **Stellplätze mit ihren Zufahrten**, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,46 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9-0,7 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf durch Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

##### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

~~3.1 Für abweichende Bauweise "a" gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 30 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)~~

##### 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 In den mit TGa gekennzeichneten Flächen ist eine Tiefgarage mit dem Zugangsbauwerk zulässig. In der Tiefgarage sind Stellplätze für den Bedarf zulässig, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des benachbarten Wohngebietes verursacht wird. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind **Behinderten- und Kurzzeittelplätze**. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

##### 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

~~5.1 Entlang der Ostseite der Smiterlowstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hohestämme für Straßenbepflanzung (Alleebaumqualität), St. 14/16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 10,0 m. Insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 3 m² groß sein und sind zu begrünen.~~

5.21 Auf der mit "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubholzhecke zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 St. pro m²). Es sind standortgerechte Arten der Pflanzqualität 60/100 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.32 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Fläche für eine Tiefgarage mindestens 2-10 Laubbäume standortgerechter Arten mit der Mindestqualität Hochstamm St. 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

##### 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärm müssen an den der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassaden
  - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
  - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

~~7.1 Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind farblieh einhelllich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten, als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35°-50° auszubilden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)~~

#### 7.21 Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet

- Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze
- Die Vorgärten sind zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden
- Abfallbehälter sind mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

#### 7.32 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

7.43 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschrift Nr. 7.1 bis 7.32 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. und Abs. 3 LBauO M-V)

### II. Hinweis

#### 1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadinsel". (Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadinsel" um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582) hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.) Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.

#### 2. Altlasten

Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MUKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX)) festgestellt, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.

#### 3. Artenschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

#### 4. Baumschutz

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.

#### 5. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DtschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

#### 6. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einbeziehung des ALKIS-Grunddatenbestandes mit Stand vom November 2020. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 01.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 10 am 10.10.2020 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand wurde im Amtsblatt Nr. 11 am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Bürgerschaft hat am 20.05.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 22.06.2021 bis 23.07.2021 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 8 vom 13.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~25.09.2022~~ geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ~~25.09.2022~~ mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den ~~1.8.2022~~ **1.8.2022** Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den ~~1.8.2022~~ **1.8.2022** Der Oberbürgermeister

Die Satzung ist mit Ablauf des ~~25.10.2022~~ **25.10.2022** in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 am ~~30.09.2022~~ **30.09.2022** 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den ~~30.09.2022~~ **30.09.2022** Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße"

September 2021 / Mai 2022

