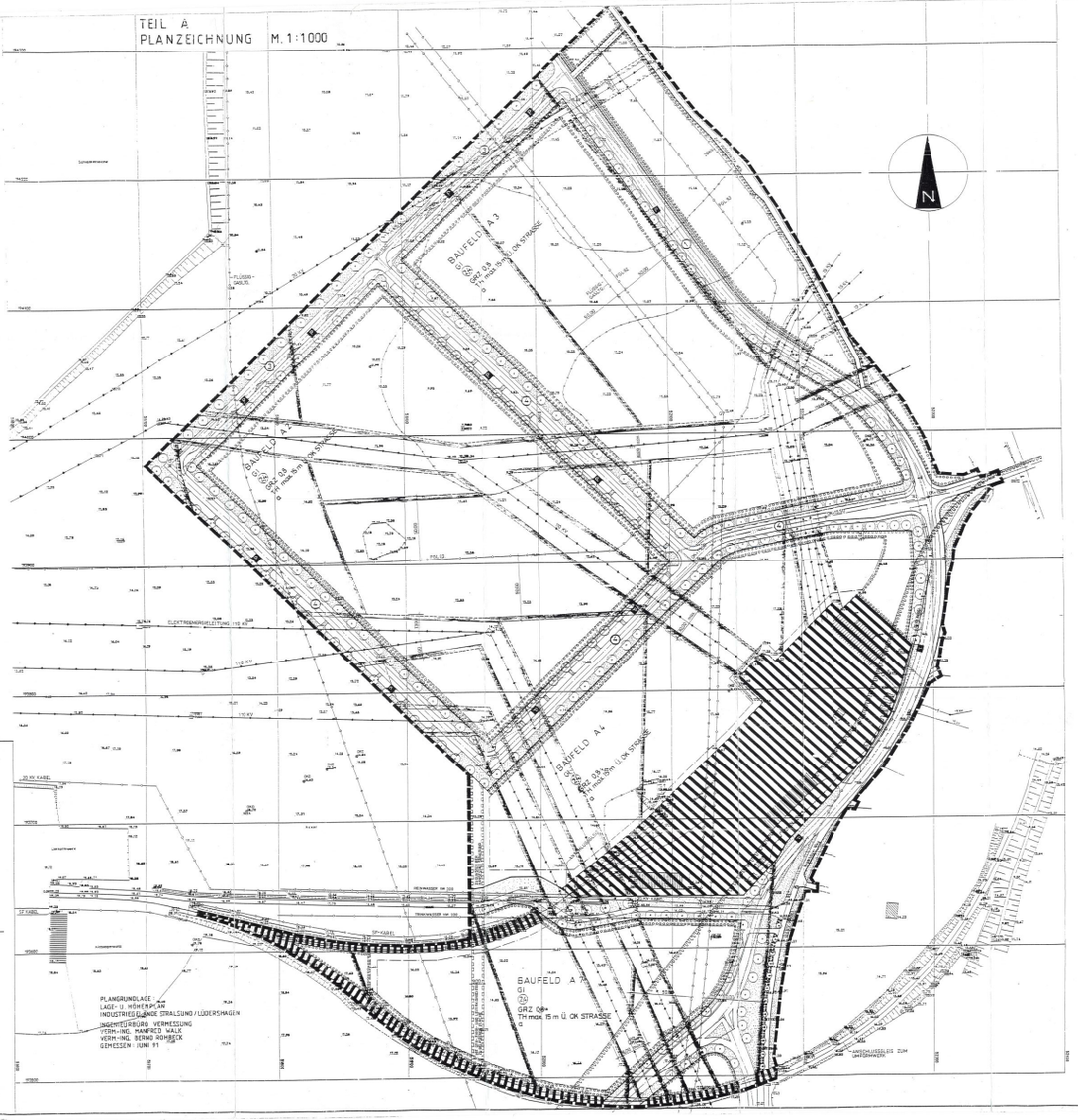


SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 INDUSTRIEGEBIET STRALSUND / LÜDERSHAGEN

IN DEN GRENZEN SÜDÖSTLICH DER ZUCKERTEICHE, NORDÖSTLICH VERLÄNGERUNG FELDSTRASSE, VOIGDEHÄGER WEG AM BAHNSTROMWERK BIS ZUM ANSCHLUSSGLEIS UMFORMWERK

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BUNDESGESETZBLATT I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ANLAGE I KAPITEL III ABSCHNITT II NR.1 DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31.8.1990 (BGBL 1990 II S. 885, 1122) SOWIE NACH § 83 DER BAUORDNUNG VOM 20.7.1990 (BGL. I NR. 50 S. 929) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BÜRGERSCHAFT DER HANSESTADT STRALSUND VOM 2.4.92 UND MIT GENEHMIGUNG DES INNENMINISTERS DES LANDES MECKLENBURG - VORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET STRALSUND / LÜDERSHAGEN TEIL I IN DEN GRENZEN SÜDÖSTLICH DER ZUCKERTEICHE, NORDÖSTLICH VERLÄNGERUNG FELDSTRASSE, VOIGDEHÄGER WEG AM BAHNSTROMWERK BIS ZUM ANSCHLUSSGLEIS UMFORMWERK. BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

TEIL A
Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	NR.	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
		gem. Planv. Übersichtsverordnung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.90
	1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB SO 1 bis 11 BauNVO
GI	1.1.2	Industriegebiete	
	2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
(Z4)	2.1	Geschoßflächenzahl bis Höchstmaß	
GRZ 0,8	2.3	Grundfläche zahl	
TH 15,0m	2.6	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe TH max. über OK Straße	
	3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	3.2	Abweichende Bauweise von "O"	
	3.4	Baugrenze	
	4.	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	4.1	Straßenverkehrsflächen	
	4.2	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	4.3	Öffentliche Parkflächen	
	4.5	Tanken	
	8.	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
		Oberirdisch	
		Unterirdisch	
	9.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB
	10.	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	10.3	Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen. Trinkwasserschutzzone III	
	13.	PLANUNGEN, VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 25 und Abs. 6 BauGB
	13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB und Abs. 6 BauGB
		Fallen die Begrenzungslinien mit Baugrenzen zusammen, sind die Baugrenzen dargestellt.	
		Anzupflanzende Bäume	
	13.2.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB
		zu erhaltende Bäume	

	15.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	15.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
⊕ OK 15,00 m HN	15.10	Höhenlage bei Festsetzungen	§ 9 Abs. 3 und 5 BauGB
	15.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
		DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
		Vorhandene Gebäude	
1830		Vorhandene Geländehöhe	
1		Regelprofil	
BAUFELD A3		Baufelder gem. Rahmenplan	
		Grundstücksgrenze (Fallen Grundstücks- und Straßenbegrenzungslinien zusammen, ist die Straßenbegrenzungslinie dargestellt)	
		Stichstrasse von Bepertem freizuhalten. Einzelne Bäume und Sträucher bis 80 cm Höhe erlaubt.	
		Bereits schlechten Baugründen (Torfflächen)	
		Straßenbeleuchtung	
		Nutzungsbeschränkung durch Hochspannungsleitungen	
		Nutzungsbeschränkung durch Fernmeldeleitungen	

TEIL B
Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 9, 16-21 BauNVO

   In den Grenzen des Bebauungsplanes sind zulässig:

   - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   - Tankstellen

2. Baugrenzen und Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

   Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (bis 1,0 m).

   Bei der Errichtung von GFZ sind Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Rampenlagen, unterirdische bauliche Anlagen mit einzurechnen.

   In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

   Die künftige Bebauung innerhalb der Trinkwasserschutzzone und des Einzellagen für Trinkwasserschutzzonen ist ausgeschlossen.

3. Nebenanlagen

   Werbetafeln sind nur an Stätten der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig, außerdem gilt § 13(1) (2) BauO vom 20.7.1990.

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

   Die notwendigen Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25 BauGB

   - In allen Baufeldern sind die Anpflanzungsmaßnahmen mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind mindestens die vorhandenen Torfflächen zu retten.
   - Es ist ein Gehölzstreifen (mind. 3 m breit) an der Grenze parallel zur Straße, aber innerhalb der Grundstücke, bepflanzt aus einheimischen Sträuchern zu erhalten und innerhalb zu schließen.
   - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
     Baumholz, Hochhalbstrüche, Lückstrüche, Feldgehölze, Baumhecken, Baumreihen, Sträucher, Schilfe, Weidenbäume.
   - Teilflächig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig, wie Betonsteinpflaster, Betonplatten, Betonfertigteile, Kies, Asphalt und kunststoffgebundene Gemenge. Bei Gewölbschichten sind beschädigte Gehölze eines nicht verletzen.
   - In den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils abschnittsweise einheitlich Hochstämme (Alle Gattung) oder Sträucher (Acer-pseudo-platanus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
     Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,5 m² vorzusehen.
   - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. 13.2.1 sowie die Anpflanzung von Parkflächen gem. 4.3 können zum Zweck der Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
   - Abstand der Bäume in Durchschnitt 12 m.

6. Nutzungsbeschränkungen

   - Durch Hochspannungsleitungen
     Abstand zwischen Leiter und nächsten Bauwerksteil:
     Bei Spannungen bis 110 kV (Freileitungen und Kabel): Zeichen der Leitungen an ausgebildeten Leiter und nächsten Bauwerksteil 2 m.
     Raumbeschränkungen in diesem Bereich beschränken sich auf die VDE/VDE bzw. der Deutschen Reichsbahn.
     Bei Spannungen über 110 kV sind Sicherheitsmaßnahmen durch die TÜB bei Leitungsbau zu gewährleisten.
   - Durch Fernmeldeleitungen
     Beschränkt der Fernmeldeleitungen unterliegt ein jeweils 50 m breiter Schutzstreifen (25 m beiderseits der Leitungsachse).
     Baumaßnahmen innerhalb dieses Bereiches sind mit "Verbandnetz Gas AG" des Doberan genehmigt abzustimmen.

7. Baugestalterische Festsetzungen § 83(4) BauO

   - Einfriedungen an Straßenbegrenzungen ohne Pflanzgebot sind als einheimische zweireihige Laubholzhecken auszuführen, in der Zweite ausgerichtete Drahtzäune (nicht näher als Bepflanzung) sind zulässig.
   - Dach- sowie Fassadenbegrünung ist zulässig.
   - Fassaden- und Dachverkleidungen mit metallisch glänzenden und spiegelnden Werkstoffen sind ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.92.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostseezeitung am 14.91 ... Bekanntgemacht am 15.91 ... 1992 am 16.92 erfolgt.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7(4 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1, Bau GB i.F.d.B.) Abs. 2 Bau ZVO beteiligt worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
   Auf Beschluß der Bürgerschaft vom ..8.1992..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
   Hansestadt Stralsund den 15.492 — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.4., 3.5. und 20.5.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am .....14.92..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..7.92.. bis ..7.92.. während folgender Zeiten (2x Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..7.92.. ..... in der Ostseezeitung am ..... im Demmler..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..10.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
   Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... für die Flur ..... vorliegt.
   Ergenansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
   Stralsund, den 5.492 — Amtlicher Leiter Kataster u. Vermessungswesen

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..2.92..... geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Diff. 9) geändert worden.
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 2-BauGB durchgeführt.
   Hansestadt Stralsund, den 30.09.92 — Der Oberbürgermeister

9a. Der Bebauungsplan wurde nach der Genehmigung (Ziffer 11) geändert. Dafür wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 durchgeführt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93 — Der Oberbürgermeister

10a. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) wurde am 17.12.92 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerversammlung vom 17.12.92 gebilligt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93 — Der Oberbürgermeister

11a. Die Genehmigung dieser geänderten Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg Vorpommern vom 29.06.93 (Az: II 600a - 512.113 - 8/92.00 (3.)) erteilt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93 — Der Oberbürgermeister

11a. Die geänderte Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
   Hansestadt Stralsund, den 29.01.93 — Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...3.93..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ...3.93... gebilligt.
    Hansestadt Stralsund, den 15.492 — Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 29.06.93 (Az: II 600a - 512.113 - 8/92.00 (3.)) erteilt.
    Hansestadt Stralsund, den — Der Oberbürgermeister

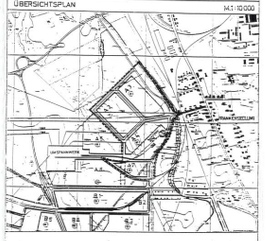
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Hansestadt Stralsund, den — Der Oberbürgermeister

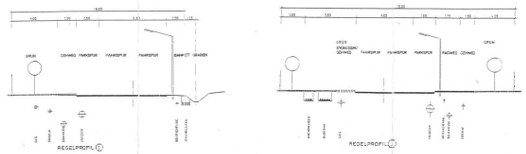
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.09.1993 in der Ostseezeitung, am ..... in Demmler, am 27.09.1993 im Amtsblatt von Mecklenburg-Vorpommern ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtswirkung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 Bau GB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 22.09.1993 mit Schreiben vom 22.09.1993 zur weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 164 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bau GB) hingewiesen worden.
    Hansestadt Stralsund, den — Der Oberbürgermeister

Auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Verfahrensvermerke Ba-13a eingefügt.

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 22.03.1993

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1
INDUSTRIEGEBIET
STRALSUND/LÜDERSHAGEN
MAßSTAB 1:1000
Datum: 20.7.92