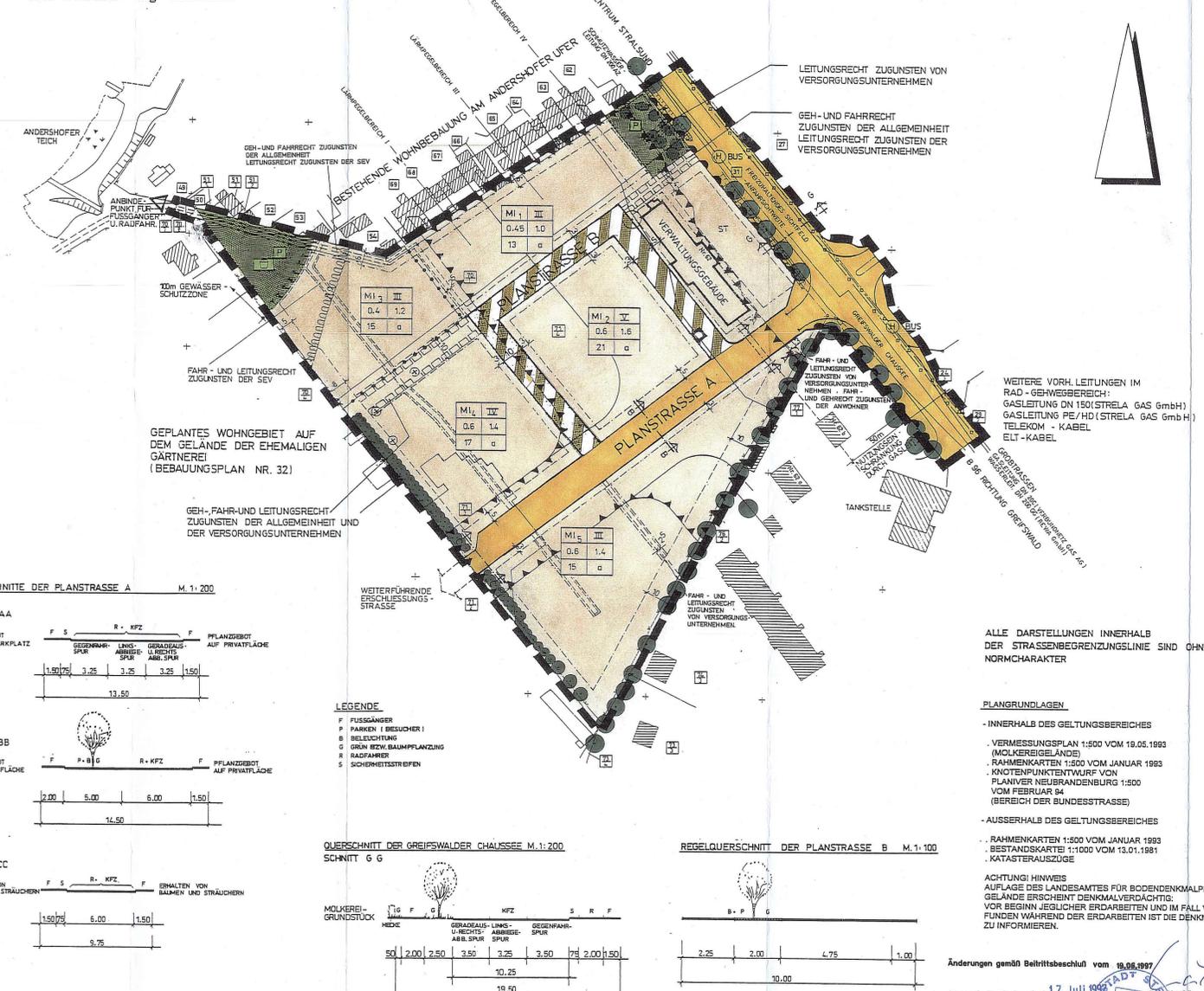


SATZUNG DER HANSESTADT STRALSUND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "MOLKEREI" AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE

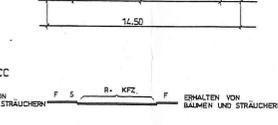
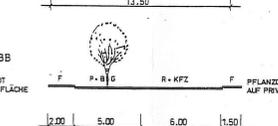
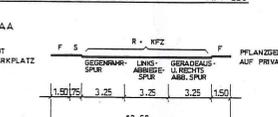
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL 1993 I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (L.BauO M-V) vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 07.12.1995 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26

"Molkerei an der Greifswalder Chaussee" nordwestlich der Dorflage Andershof, nordöstlich der ehemaligen Gärtnerei, südöstlich vom Andershofer Ufer einschließlich der Greifswalder Chaussee im Abschnitt des ehemaligen Molkereigeländes bis Höhe Tankstelle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und Satzung über die örtliche Bauvorschriften erlassen.

Teil A Planzeichnung M 1 : 1000



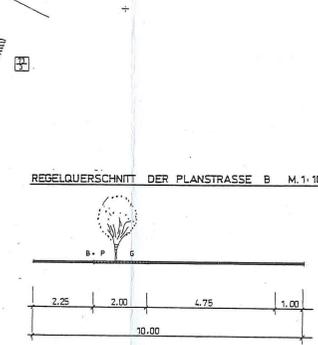
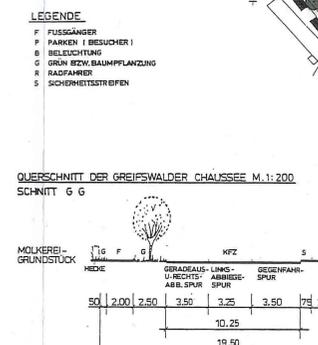
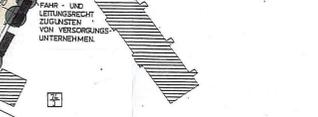
QUERSCHNITTE DER PLANSTRASSE A M 1 : 200



QUERSCHNITT DER GREIFSWALDER CHAUSSEE M 1 : 200



REGELQUERSCHNITT DER PLANSTRASSE B M 1 : 1000



ALLE DARSTELLUNGEN INNERHALB DER STRASSENBELEGUNGSLINIE SIND OHNE NORMCHARAKTER

PLANGRUNDLAGEN

- INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
 - VERMESSUNGSPLAN 1:500 VOM 15.05.1993 (MOLKEREI-GELÄNDE)
 - RAHMENKARTEN 1:500 VOM JANUAR 1993
 - KNOTENPUNKTENTWURF VON PLANVER NEUBRANDENBURG 1:500 VOM FEBRUAR 94 (BEREICH DER BUNDESSTRASSE)
- AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
 - RAHMENKARTEN 1:500 VOM JANUAR 1993
 - BESTANDSKARTE 1:1000 VOM 13.01.1991
 - KATASTERLAUSZUGE

ACHTUNG! HINWEIS
AUFLAGE DES LANDESAMTES FÜR BODENKONSERVIERUNG:
GELÄNDE ERSCHEINT DENKMALVERDÄCHTIG.
VOR BEGINN JEGLICHER ERDARBEITEN UND IM FALL VON FUNDEN WÄHREND DER ERDARBEITEN IST DIE DENKMALBEHÖRDE ZU INFORMIEREN.

Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss vom 19.08.1997
Hansestadt, Stralsund, den 17. Juli 1998
Der Oberbürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauvorschriften (BauV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenerklärung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dez. 1990

Planzeichen, Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 1 BauNVO)

MI	Mischgebiet (siehe PlanZV B Punkt 1.1.)	(§ 6 BauNVO)
----	---	--------------

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

MI 1	Beispiel für Nutzungsabgrenzung	
z. B. MI	Art der baulichen Nutzung	(§ 6 BauNVO)
z. B. V	Max. Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 und § 20 BauNVO)
z. B. 0.6	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z. B. 1.6	Geschossflächenzahl (GFZ)	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
z. B. 21	Flächenhöhe (FH) über Oberfläche des angrenzenden Geländes bis Höchsthöhe in Metern	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
z. B. 13	Flächenhöhe (FH) über Dachhöhe	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
z. B. a	Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Bauweisen (§ 23 BauNVO)

—	Bauweise	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Masse der Nutzung	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
—	Abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

—	Straßenbegrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen	
—	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
—	Mischverkehrsfläche (Verkehrsberechtigter Bereich)	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Private Grünfläche	
—	Spielfläche	

6. Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 Naturschutzgesetz MV)

—	zu erhaltende Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
—	zu erhaltende Sträucher	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

—	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
---	--	--

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—	unterirdische Haupt- und entzweigleitungen	
---	--	--

9. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
—	Umgrenzung von Flächen zum Schutz für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen	

10. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Grundstücksgrenzen	
—	Flurstücksgrenzen	
—	vord. bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches	
—	vord. bauliche Anlagen	
—	Standort für Recycling-Behälter	
—	vorhandener Zaun	
—	Anbindepunkt für den das Plangebiet querenden Rad- und Gehweg	
—	Straßenquerschnitt	
—	Begrenzung der Lärmpegelbereiche	
—	Markierung von Flächen mit Nutzungseinschränkungen	
—	Standorte von Kleinraumborungen, lokale Bodenkontamination	
—	Bushaltestelle	

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Bauvorschriften (BauV) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990, Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) vom 26. April 1994, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.91, 1. Gesetz zum Naturschutz in M-V vom 18.12.1991, Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1. Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind alle in § 6 genannten Nutzungen, sofern sie nicht unter den Punkten 1.2 und 1.3 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt sind.

1.2. Gartenbetriebe und Tankstellen sind im gesamten Mischgebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1. Im gesamten Plangebiet darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Gärten und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen um max. 0,15 überschritten werden.

2.2. Im Mischgebiet 2 (MI2) und Mischgebiet 4 (MI4), in die Anwendung der Maximalwerte für die Höhen und Geschossigkeit der Gebäude

- bei 4 Geschossen maximal 30 %
- bei 5 Geschossen maximal 15 %

der bebauten Grundfläche zulässig.

2.3. Bei der Ermittlung der Geschossflächen können die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. im Dachgeschoss von ausgebauten Stiehlhöfen ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22 und 23 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Davon abweichend sind im Mischgebiet (MI) Gebäudelängen bis höchstens 40 m, im übrigen Plangebiet bis 80 m zulässig.

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

4.1. Öffentliche Flächen zwischen Fahrtrassen und Grundstückslinien dürfen zum Zweck der Zufahrt unterbrochen werden.

4.2. Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn der Betriebsbedarf dies nachweislich erfordert.

4.3. Innerhalb der Sichtfelder an der Einmündung der Planstraße A in die Bundesstraße 96 (Anfahrungs- und Anfahrtschweife) ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,70 m über beide Fahrtrassen verlaufenden Ebene versperrt.

4.4. An der durch das Plangebiet hindurch führenden öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) können einseitig Besucherparkplätze angeordnet werden.

5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1. Die private Grünfläche an der Greifswalder Chaussee ist neu zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu erweitern.

5.2. Die private Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ist als Spielplatz zu gestalten und einzurichten, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu erweitern.

5.3. Innerhalb des Mischgebietes 1 ist in der Gemeinschafts-Stellplatzanlage je 4 Stellplätze ein Laubbäum als Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4. Innerhalb der Mischgebiete 1 - 5 sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbäum als Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5. Innerhalb der Planstraße A sind einseitig großkronige Laubbäume, Stammumfang 18 - 20 cm, in einem Pflanzenzustand von max. 12,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.6. Innerhalb der Planstraße B sind einseitig Laubbäume, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.05.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der Ostseezeitung vom 26.06.1993 erfolgt. Amtsblatt Nr. 44 vom 20.06.93

6.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind freizuhalten; bestehende Anlagen sind bei Erfordernis umzuverlagern.

6.2. Zwischen Mischgebiet 3 (MI3) und Mischgebiet 4 (MI4) wird Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Greifswalder Chaussee und der Planstraße A werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch geeignete Grundabgesaugung sind die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zu schützen.

Durch eine solche Anordnung der Aufenthaltsräume ist es nicht möglich, maß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Die Außenbauteile sind mit dem Lärmpegelbereich entsprechenden Schalldämmmaß auszuführen:

Lärmpegelbereich I bis 55 dB (A)	Schalldämmmaß 30 dB
Lärmpegelbereich III 61 bis 65 dB (A)	Schalldämmmaß 35 dB
Lärmpegelbereich IV 66 bis 70 dB (A)	Schalldämmmaß 40 dB

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 8 BauGB, § 86 L.BauO M-V)

8.1. Werbeanlagen sind nur an der Stirn der Leistung zulässig.

8.2. Die Einriedung der Grundstück zu öffentlichen Flächen ist mit Zäunen bis 1,20 m Zaunhöhe und mit Hecken zulässig.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 25.03.1994 bis zum 15.04.1994 während folgender Zeiten (14 Tage je 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 2 Abs. 3, § 19 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen G öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.03.1994 in der Ostseezeitung und am 17.03.1994 im Amtsblatt Nr. 3 der Hansestadt Stralsund ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.11.94 und am 07.12.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 30.11.94, 11.01.95 und vom 02.01.1996 mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 07.12.1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 07.12.1995 gebilligt.

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanstraffung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.03.1996 - mit Genehmigung und Hinweis erteilt. Az. 330/200-52-10-05.000128

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den am 20.03.1996 erlassenen Beschluß der Bürgerschaft vom 19.06.1997 erfüllt. Die Hinweise sind gebilligt. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 9.9.1999 Az. 330/231 C-512-715-05/000 (26) mitgeteilt.

14. Die Bebauungsplanstraffung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiernächst aufgestellt.

15. 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 im Amtsblatt Nr. 12 vom 6.10.1997 sowie im OZ vom 4.10.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 344, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.10.1997 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 16. JAN. 1998
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.05.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der Ostseezeitung vom 26.06.1993 erfolgt. Amtsblatt Nr. 44 vom 20.06.93

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 05.07.93 und 14.03.1995 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit einer öffentlichen Versammlung am 30.06.1993 und durch Aushang vom 01.07.1993 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.1993, vom 09.03.94 sowie vom 07.12.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 03.03.1994 den Entwurf des Bebauungsplans in der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 16. JAN. 1998
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 16. JAN. 1998
Der Oberbürgermeister