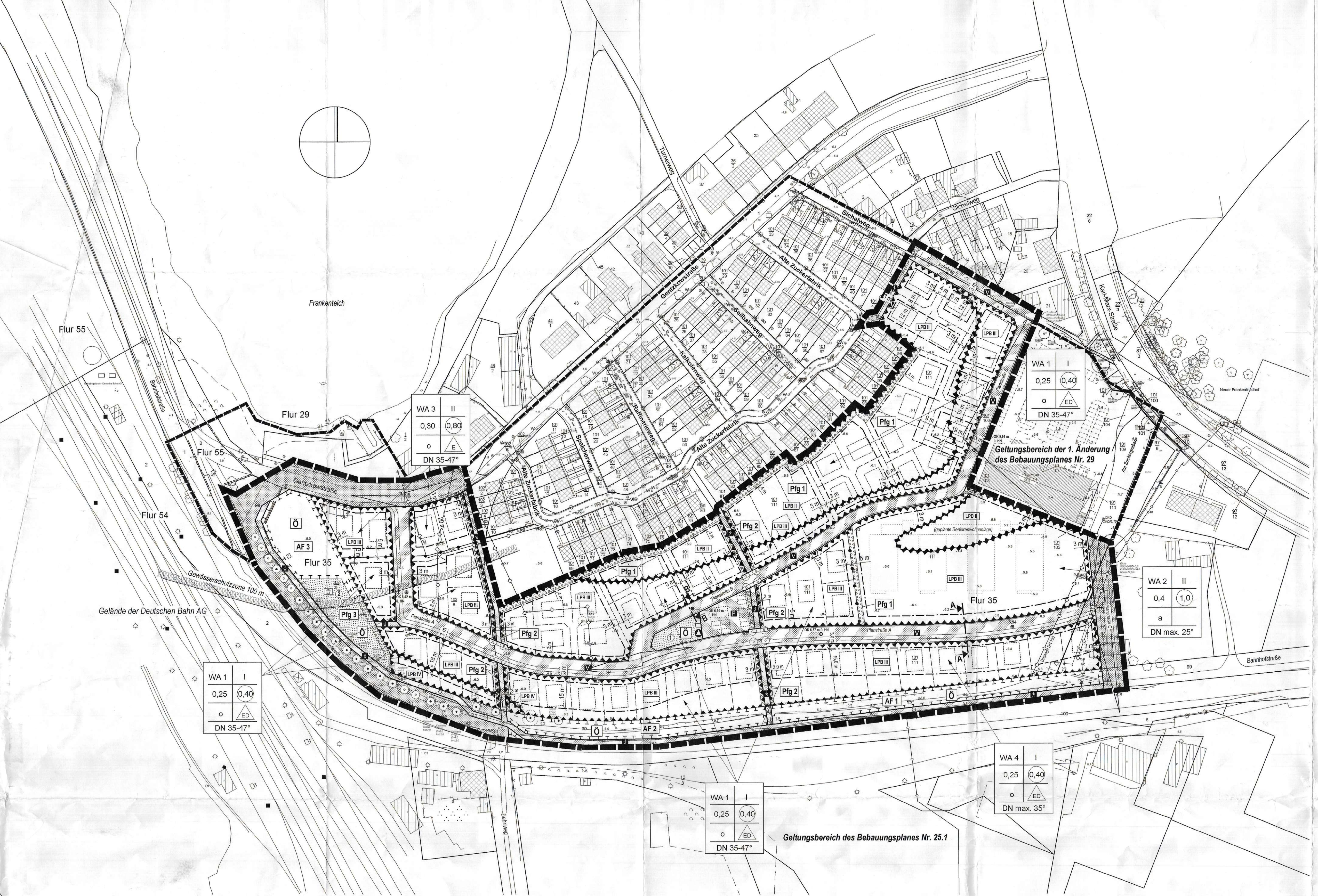
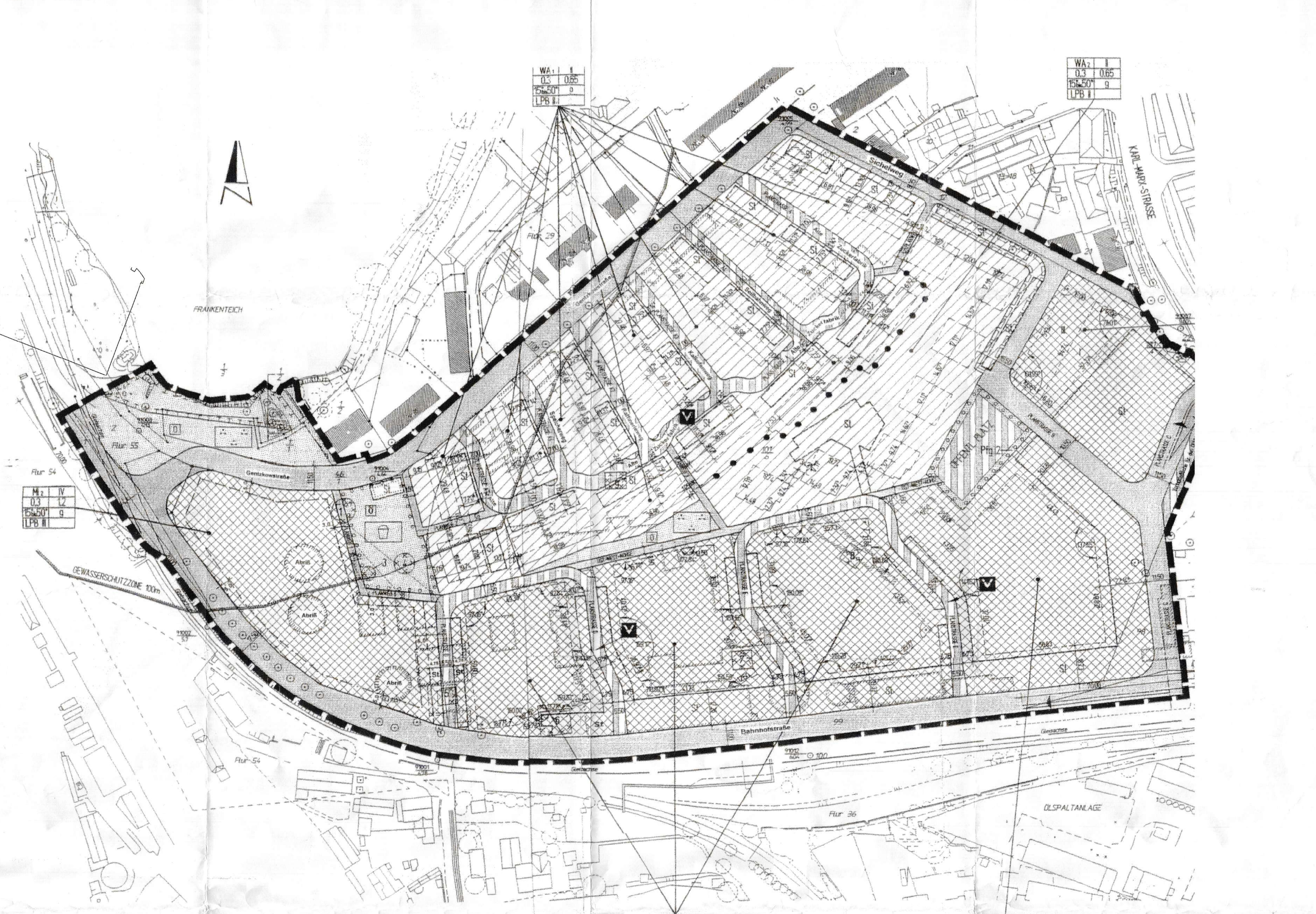
Satzung der Hansestadt Stralsund über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29
M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

(0,40)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,25	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
DN 35 - 47 Grad	Dachneigung als Mindest- und Höchtsmaß

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuss- und Radweg
P	öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Standort für Behälter des Dualen Systems

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
Ö	öffentlich
	Spielplatz
①	Nummerierung Grünfläche gem. Text (Teil B), Punkt 8

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Pfg 1	Pflanzgebot gemäß Text (Teil B)
AF 1	Ausgleichsfläche gemäß Text (Teil B)
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
OK 5,0 m ü. HN	Festgesetzte Höhe der Straße in m über HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 29 und seiner in Aufstellung befindlichen 1. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

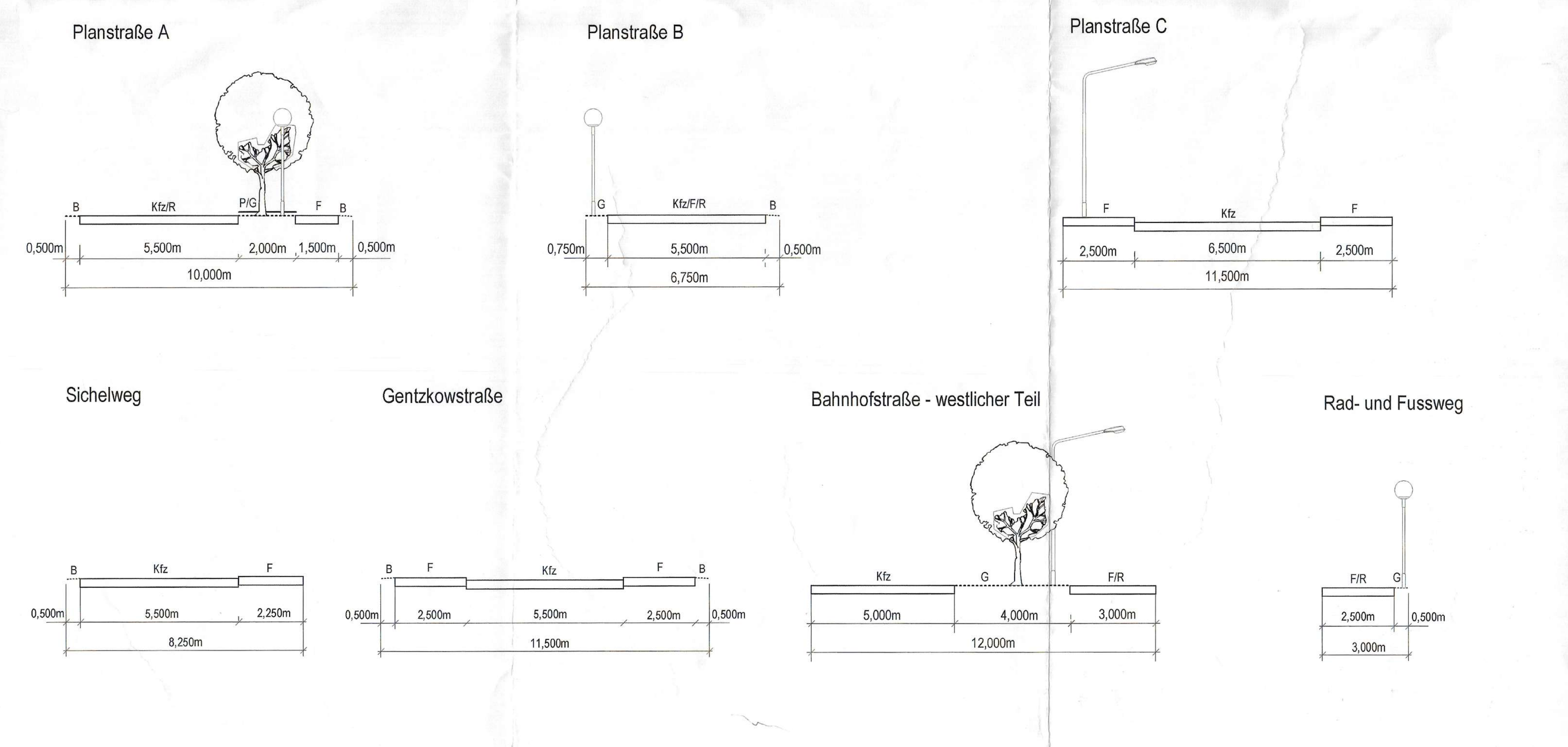
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Flurgrenze
101/103	Flurstücksnummern
	vorhandener Zaun
	vorhandener Baum
	mögliche Grundstücksteilung
	mögliche Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
x	künftig fortfallend
.5.9	Höhenpunkt (Angaben in m über HN)
	Sichtdreieck

III. Nachrichtliche Übernahmen

	Gewässerschutzstreifen 100 m (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 LNatSchG M-V)
	vorhandene unterirdische Leitung
	vorhandene Hochdruckgasleitung

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Straßenquerschnitte, M 1 : 100
(Darstellung ohne Normcharakter)



Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
·Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
·Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Fundmunition:
Das Plangebiet liegt in einem wahrscheinlich mit Kampfmitteln belasteten Gebiet, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden kann. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Hierzu sind vorher mit einem Vertreter des Munitionsbergungsdienstes beim Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz M-V die Vorgehensweise, evtl. Planungszeiträume und technische Details abzusprechen. Zur Durchführung der Sondierungs- und Bergungsarbeiten ist es erforderlich, so zeitig wie möglich, das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu benachrichtigen und dem Munitionsbergungsdienst einen Auftrag zu erteilen. Bei der Bauanlaufbratung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich. Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig. Bauherren tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Altlasten:
Die Flächen innerhalb des Plangebietes gehören zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Stralsund. Das Areal der Zuckerfabrik wies 6 größere Flächen auf, die stark kontaminiert waren. Bis zum Jahr 1999 erfolgte eine Sanierung in Form einer Gefahrenabwehr. Das Sanierungsgebiet umfasste die Flurstücke 101/111 und 102/8 der Flur 35, Gemarkung Stralsund. Im Bereich dieser Flurstücke kann es punktuell zu Bodenverunreinigungen kommen, die jedoch kein Altlastenproblem sondern ein abfallrechtliches Problem darstellen. In dem Teil der heutigen Bahnhofstraße (Flurstück 99 der Flur 35, Gemarkung Stralsund), die eine gepflasterte Oberfläche hat, können durch ausgelaufenes Benzin oder Öl Bodenverunreinigungen auftreten. Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund registriert.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nicht zulässig sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten Räume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl ganz mitzurechnen.

(2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt in den festgesetzten WA 1 und WA 4 8,00 m. In den festgesetzten WA 2 und WA 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzte Straßenhöhe, bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden Straße(n) und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

(2) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen und Wege sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind auch 2 Zufahrten zum Grundstück zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Ausgleichsflächen AF 1, 2 und 3 werden dem Ausgleich von Eingriffen aus anderen Bebauungsplangebieten zugeordnet.

(2) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft AF 1 und AF 2 sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Norden der Flächen AF 1 und AF 2 ist ein 3 m breiter Streifen mit überwiegend kleinwüchsigen Sträuchern (Wuchshöhe bis 1,50 m) zu gestalten. In diesem Bereich ist die Verwendung nicht heimischer Arten zulässig. In einem Abstand von mind. 10 m zu den festgesetzten Baugrenzen der angrenzenden Bauflächen sind auf der Fläche AF 1 mindestens 17 Bäume und auf der Fläche AF 2 mindestens 13 Bäume anzupflanzen.

(3) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft AF 3 sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In dem unmittelbar an die Baugrundstücke und an den öffentlichen Spielplatz angrenzenden Bereich ist auf einer Breite von 3 m die Verwendung von nicht heimischen Arten zulässig. Auf der Fläche AF 3 sind mind. 10 Bäume anzupflanzen.

(4) Hinsichtlich der Pflanzdichte und der Pflanzqualität wird für die Flächen AF 1 bis AF 3 folgendes festgesetzt: Alle Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von 1 Stück/m² anzulegen. Für Strauchpflanzungen sind zu 70% Sträucher der Pflanzqualität 60/100 cm, 2 mal verpflanzt, und zu 30% Sträucher der Pflanzqualität 100/150 cm, 3mal verpflanzt, zu verwenden. Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch, 14 bis 16 cm, 3mal verpflanzt, DB, zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

(1) Entlang der Planstraße A sind insgesamt ca. 40 Stück standortgerechte Bäume in einem Abstand von 8 bis 12 m (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz regelt sich nach § 27 LNatG M-V.

(2) In den Kreuzungsbereichen zwischen den geplanten Rad- und Fußwegen und den Planstraßen A und B sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen jeweils 4 standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(3) Auf den privaten Baugrundstücken innerhalb des festgesetzten WA 2 ist je 350 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(4) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen.

(5) Auf den als Pfg 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite, zweireihige Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. Die Hecke wird mit einem Reihenabstand von 1 m und innerhalb der Reihe mit einem Pflanzabstand von 1 m gepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(6) Auf den als Pfg 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2 m breite einreihige Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. Die Hecke wird innerhalb der Reihe mit einem Pflanzabstand von 1 m gepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(7) Die als Pfg 3 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig wie folgt zu bepflanzen: Sträucher der Qualität 2 mal verpflanzt in einer Höhe von 60 bis 100 cm, 1 Stück/0,75 m². Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(8) Auf dem öffentlichen Parkplatz sind insgesamt 2 Stück Laubbäume (Hochstamm, 16 bis 18 cm Stammumfang, 3 mal verpflanzt, DB) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 10 m² groß sein und ist zu bepflanzen.

(9) Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 sind insgesamt 6 Stück Laubbäume (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, 16 bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(10) Als Ergänzung der vorhandenen und zum Erhalten festgesetzten Bäume entlang der Bahnhofstraße sind insgesamt 7 standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz regelt sich nach § 27 LNatG M-V.

(11) Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 2 ist ein Kinderspielplatz für die Altersklassen 1 und 2 sowie 3 (eingeschränkt) anzulegen. Die Fläche ist mit Spiel- und Gebrauchsrasen anzusäen. Es sind mindestens 3 standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, DB, Stammumfang 18 - 20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(12) Mauern und fensterlose Gebäudewandflächen mit mehr als 50 m² sind, sofern bauliche Besonderheiten wie Vordächer oder befahrbare Erdgeschosse dem nicht entgegenstehen, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen.

(13) Der Ersatz für abgehende Bäume sowie Rank- und Kletterpflanzen regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund. Der Ersatz für Bäume, die noch nicht der Baumschutzsatzung unterliegen, ist in gleicher Pflanzqualität zu leisten.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis IV sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

		Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R_{W, res.}$ [dB(A)]	
maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
bis 55	I	30	-
55 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk und glatt verputzte Fassaden. Holzfassaden sind zulässig.

(2) Die Dächer in den Baugebieten WA 1 sind nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (Dachneigung 35 bis 47 Grad), zulässig. In den festgesetzten Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind außerdem Pult- oder Flachdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig, wenn die Gebäude zwei Vollgeschosse haben oder eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m nicht unterschreiten. Flachgeneigte Walmdächer sind nur in den als WA 4 festgesetzten Baugebieten zugelassen.

(3) Die Dacheindeckung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. In den Baugebieten WA 3 sind Dacheindeckungen der Gebäude ausnahmsweise auch in anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen.

(4) Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in das Gebäude zu integrieren.

(5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.

(6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(7) Sattelitenantennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(8) Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweise

Plangrundlage:
Plangrundlage ist die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes mit Stand vom 21.10.2002 im Maßstab 1 : 1.000. Diese wurde um Angaben zu Geländehöhen und zum Vegetationsbestand aus der Vermessung des Büros Krawutschke, Meißner, Schönemann vom August 2001 ergänzt. Vom Bauamt, Sachgebiet Vermessung der Stadt Stralsund wurde die Darstellung der Umgebung des Plangebietes aus dem Stadtkartenwerk zur Verfügung gestellt. Die außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes dargestellten Geländehöhen entstammen dem Stadtkartenwerk und sind durch eine Überfliegung des Geländes im Jahr 1997 ermittelt worden. Sie dienen nur zu Übersichtszwecken.

Baumbestand:
Die Eintragung der vorhandenen Bäume und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus der Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Schutz des Gehölzbestandes:
Es gilt die Satzung der Hansestadt Stralsund zum Schutz des Gehölzbestandes vom 22.03.2004.

Schutz der Alleen:
Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind gemäß § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Über Ausnahmen und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

Pflanzlisten:
Auf die der Begründung als Empfehlung beigefügten Gehölz- bzw. Pflanzlisten wird hingewiesen.

Ausgleichsflächen:
Auf den gründordnerischen Fachbeitrag mit Kompensationsermittlung für die Ausgleichsflächen AF 1 bis AF 3 sowie deren Pflanzschemata und Pflanzempfehlungen wird hingewiesen.

Verkehrsflächen:
Alle Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen mit Ausnahme der festgesetzten Höhen sind ohne Normcharakter.

Flurstücke:
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke: in der Flur 35, Gemarkung Stralsund: 12 teilweise, 98/1, 99 (Bahnhofstraße) teilweise, 101/105, 101/106, 101/111, 102/8; in der Flur 29, Gemarkung Stralsund: Flurstück 46/1 (Gentzkowstraße) teilweise.

Gewässerschutzstreifen:
Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens nach § 19 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). Zur rechtlichen Sicherheit des Verfahrens bedarf es nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V einer Ausnahmegenehmigung. Diese Ausnamegenehmigung wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 mit Schreiben vom 04.04.1997 von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften:
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-BV mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V Seiten 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 08.06.2006 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt", begrenzt durch den Sichelweg im Norden bzw. Nordosten, die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Alte Zuckerfabrik" im Westen und Nordwesten, die Grenze zum Flurstück 97/6 im Osten sowie der Bahnhofstraße im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft am 04.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPIG M-V mit Schreiben vom 26.08.2005 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Aushangs der Planunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 vom 01.09.2005 bis zum 16.09.2005 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.08.2005 und vom 22.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 02.02.2006 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung 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 27.02.2006 bis zum 28.03.2006 während folgender Zeiten (Mo u. Mi, 07.00 bis 16.00 Uhr, Die u. Do 7.00 bis 18.00 Uhr, Fr 7.00 bis 13.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen (22 Tage). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.02.2006 im Amtsblatt Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20.6.06 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 nur im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 20.6.06 — Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 09.06.2006 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 08.06.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.06.2006 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

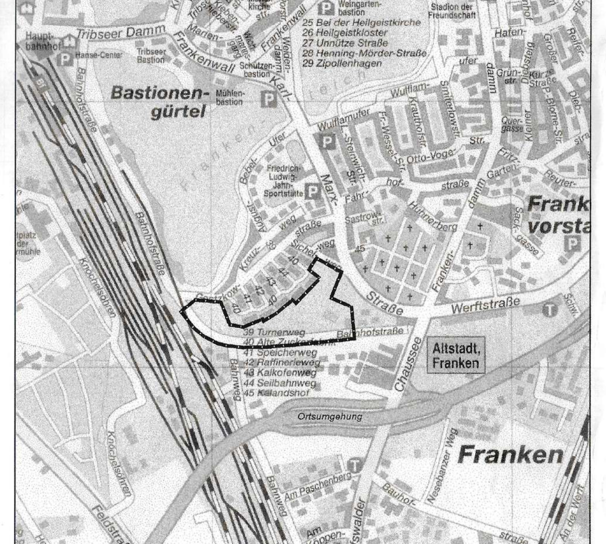
11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 15.7.06 im Amtsblatt Nr. 7 der Hansestadt Stralsund. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsanprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist mit Ablauf des 15.7.06 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 20. Juli 2006 — Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN — MASSTAB 1 : 10.000



RECHTSVERBINDLICH MIT ABLAUF DES: 15.07.06

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
"Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt"

MASSTAB 1 : 1.000 — DATUM: APRIL 2006