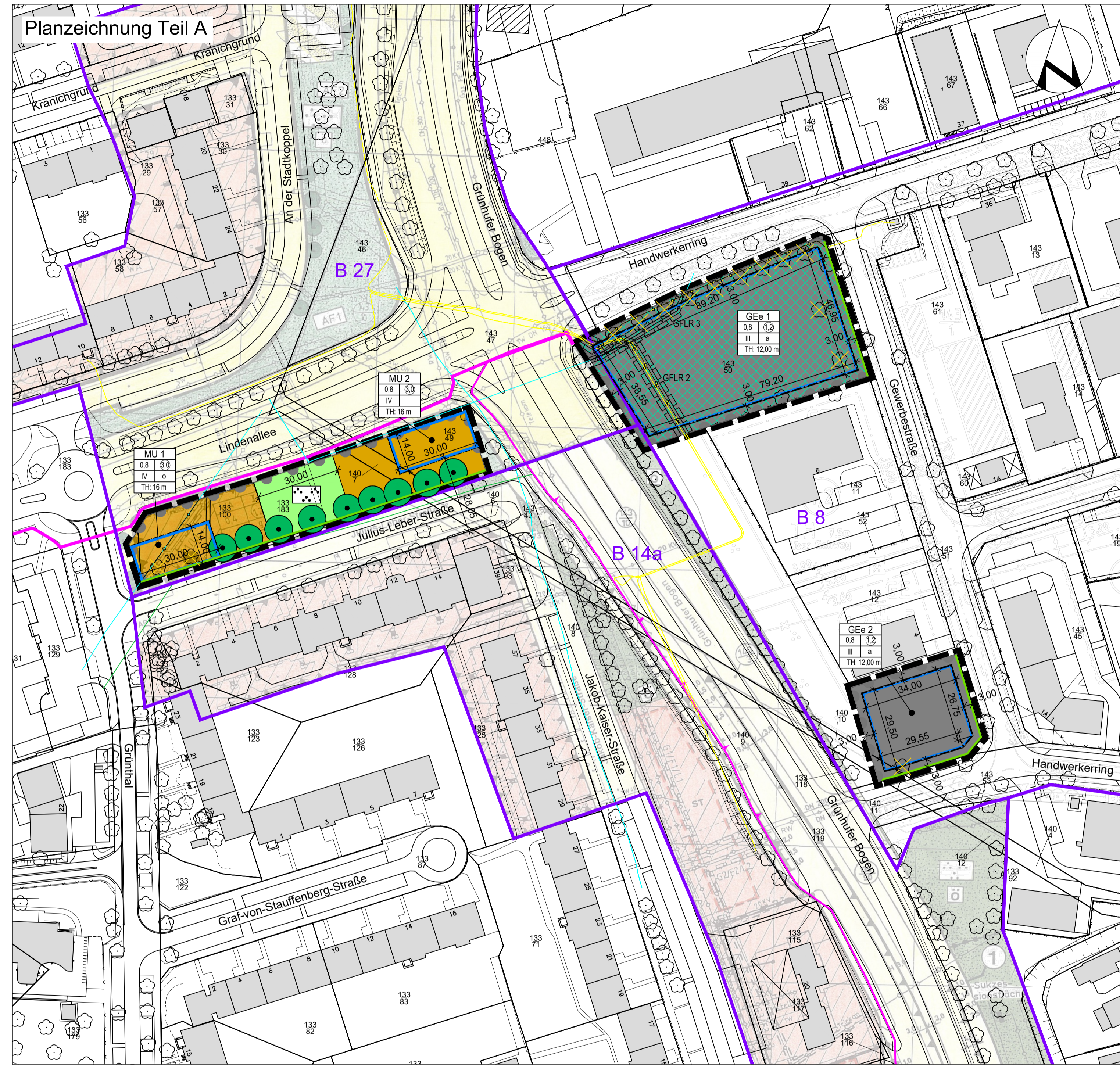


# BEBAUUNGSPLAN NR. 83 DER HANSESTADT STRALSUND "STADTEINGANG GRÜNHUFE"

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 „Stadteingang Grünhufer“, gelegen im Stadtgebiet Grünhufer, Stadtteil ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- |   |      |     |     |                           |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |
|---|------|-----|-----|---------------------------|---------------------------|----|-----|-----|--|------------------------|--|--|--|--|---------------------------|--|--|--|--|--------------------------|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|-----------|--|--|
| <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>1.2.4. <b>Urbane Gebiete</b><br/>(§ 6a BauNVO)</p> <p>1.3. <b>Gewerbliche Bauflächen</b></p> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>3.5. <b>Baugrenze</b> (Urbanes Gebiet)</p> <p>3.5. <b>Baugrenze</b> (Gewerbegebiet)</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr> <td>MU 1</td> <td>0,8</td> <td>0,0</td> <td></td> <td>Art der baulichen Nutzung</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td></td> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Traufhöhe</td> </tr> </table> | MU 1 | 0,8 | 0,0 |                           | Art der baulichen Nutzung | IV | 0,0 | 0,0 |  | Grundflächenzahl (GRZ) |  |  |  |  | Geschossflächenzahl (GFZ) |  |  |  |  | Anzahl der Vollgeschosse |  |  |  |  | Bauweise |  |  |  |  | Traufhöhe | <p><b>6. Verkehrsflächen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>6.2. <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>6.4. <b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b></p> <p><b>8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>8. <b>unterirdisch</b></p> <p><b>9. Grünflächen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>9. <b>Öffentliche Grünflächen</b></p> <p><b>Parkanlage</b></p> <p><b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>13.2.2. <b>Erhaltung: Bäume</b></p> | <p><b>15. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>15.5. <b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b><br/>(§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p><b>Planzeichen ohne Normcharakter</b></p> <p>133/100: Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung</p> <p>umzuwandelnde Waldfläche</p> <p>Geltungsbereich angrenzende rechtswirksame B-Pläne</p> <p>Baumfällung</p> <p>vorhandene Gasleitung</p> <p>vorhandene Trinkwasserleitung</p> <p>vorhandene Stromleitung</p> |
| MU 1  | 0,8  | 0,0 |     | Art der baulichen Nutzung |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |
| IV  | 0,0  | 0,0 |     | Grundflächenzahl (GRZ)    |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |
|   |      |     |     | Geschossflächenzahl (GFZ) |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |
|   |      |     |     | Anzahl der Vollgeschosse  |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |
|   |      |     |     | Bauweise                  |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |
|   |      |     |     | Traufhöhe                 |                           |    |     |     |  |                        |  |  |  |  |                           |  |  |  |  |                          |  |  |  |  |          |  |  |  |  |           |  |  |

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a und 8 BauNVO)**
- 1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1, GEe 2)  
Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- a) Zulässig im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
  - Vergnügungsstätten (ohne solche mit sexuellem Bezug)
- c) Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug, sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen
  - Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtgröße ≤ 6 m²
- 1.2 Urbanes Gebiet
- a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
  - Tankstellen
  - im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22, 23 BauNVO)**
- 2.1 Der untere Höhenbezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen bis maximal 2 Meter überschritten werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe gleich Gebäudehöhe.
- 3. Bauweise**
- 3.1 Für das GEe 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf über 50 Meter betragen.
- 3.2 Für das GEe 2 und das MU wird die offene Bauweise festgesetzt.

### II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86

- Abs. 3 LBauO M-V**  
Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende Bauvorschriften erlassen:
1. Im Urbanen Gebiet sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° auszubilden. Im Gewerbegebiet sind daneben auch Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Attika angebracht werden. Sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtprojektionen und blinkende Lichtreklame, sowie akustische Elemente sind unzulässig.
3. Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

### III. Hinweis

- 1. Planzeichnung**  
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lageunauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- 2. Bodendenkmale**  
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufälligen Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
- 3. Bodenschutz**  
Unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- 4. Besonderer Artenschutz**  
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. wird hingewiesen.  
Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:  
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September  
- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September)
- 5. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 16.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 3 am 08.05.2023 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom ..... bis ..... 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. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter [www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> einzusehen.
  - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom ..... gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister
- Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 83 "Stadteingang Grünhufer"

Vorentwurf, Stand März 2024

