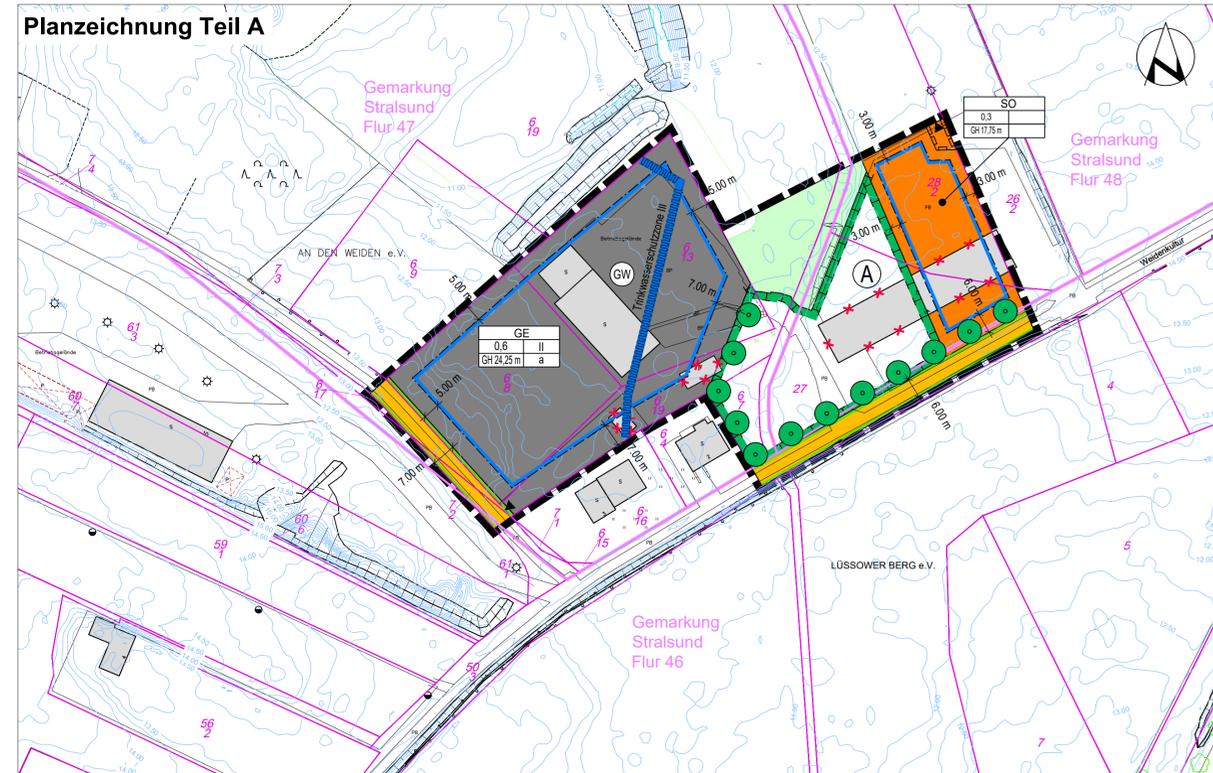


BEBAUUNGSPLAN NR. 89 DER HANSESTADT STRALSUND "GEWERBE- UND SONSTIGES SONDERGEBIET AN DER WEIDENKULTUR"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 „Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet an der Weidenkultur“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung

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

M 1: 1000

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Freizeit (Hobbytierhaltung)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 24,25	maximale Gebäudehöhe (Oberkante bauliche Anlage) in m ü NN

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Bauliche Nutzung Teilbereich
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse (VG)
II	max. Gebäudehöhe (GH)
GH 24,25 m	Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

II. Planzeichen ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
	Flurgrenze
	Bemaßung von Festsetzungen in Metern
	Höhenlinien/ Geländeoberfläche in m Bezug NN (DHHN92)
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Abriss vorhandenes Gebäude
	Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Rückbau vorhandener Halle
	vorh. Kompensationsfläche (nachrichtliche Übernahme)

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 11 BauNVO)

- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet: Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen untergeordnet als Werksverkauf), Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung, Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie sonstige Betriebe für sexuelle Dienstleistungen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe.
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit (Hobbytierhaltung)“ dient insbesondere der Errichtung von Anlagen der Tierhaltung, vorrangig der nicht landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. Pferde, Schafe, Ziegen, Kaninchen. Allgemein zulässig sind: Stallungen, Lagerräume, offene Unterstände, befestigte Freilagerflächen, befestigte Lagerstätten für Festmist, offene und gedeckte Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Gewerbegebiet und im Sondergebiet um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist anzuwenden.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf im Gewerbegebiet durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 3,0 Meter überschritten werden.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3 m zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 45 m nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche im Nordosten des Flurstückes 27 (Einfahrt) geht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der durch diese Fläche erschlossenen Grundstücke Flurstücke 28/1, 28/2, 28/1 und 28/2 (Kleingartenanlage „Deutsche Post“). Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, die belastete Fläche zum Zweck der Grundstückerschließung zu begehen und zu befahren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind die vorhandene Halle sowie sonstige bauliche Anlagen und Einzäunungen zurückzubauen und die befestigten Flächen zu entsiegeln. Anschließend ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern regionaler Herkunft herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst). Das Mahgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Nachmahd im Herbst möglich. Zudem sind auf der Fläche 10 Laubbäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, mB, gemäß Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Wiesenfläche ist die Anlage eines Geh-/Radweges mit wassergebundener Bauart mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die mit A gekennzeichnete Fläche wird als Ausgleichsfläche für den im Geltungsbereich entstehenden Eingriff verwendet.
- Im Bereich des Sondergebietes sind zwei Laubbäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, m, gemäß Planzeichnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Abweichungen des vorgegebenen Standortes, der durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen um bis zu 5 m sind zulässig.
- Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, m oder ein Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 10/12 cm, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 und 86 LBauO M-V)

- Hochglänzende und stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Oberkante von max. 4 m über Gelände haben. Fahnenmasten und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie als transparente Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,7 m verändern sind unzulässig.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone (TWZ) III des Trinkwasserschutzgebietes Lüssow.
- Im Plangebiet befindet sich eine Kompensationsmaßnahme für den 6. Bauabschnitt der Verlängerung des Grünhofer Bogens.

IV. Hinweise

1. Bodenkennkmale

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 sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen.

3. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

4. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

5. Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V)). Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll breitflächig, auf dem jeweiligen Grundstück, möglichst über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

6. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.03.2013 zu berücksichtigen.

7. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von ALK mit Stand vom 27.05.2025. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

8. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und 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 vom Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. am 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 in Form eines öffentlichen Aushangs vom bis durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-nv.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. 89, 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 vom gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

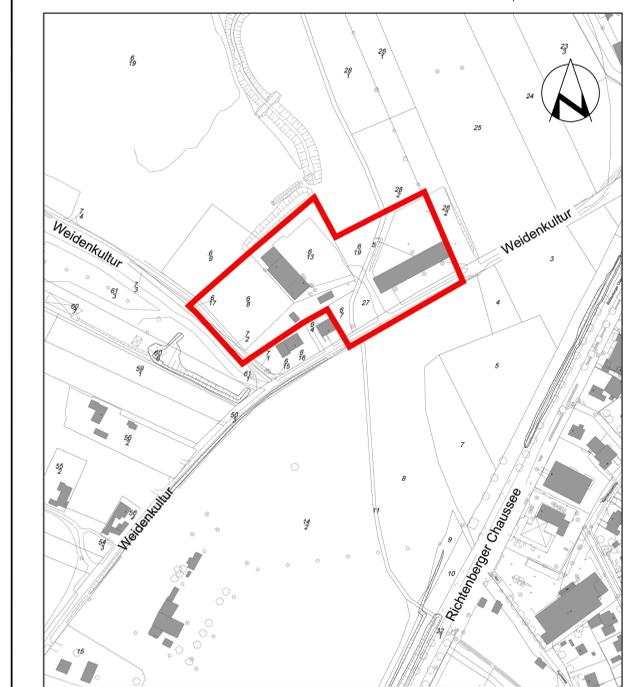
Satzung der Hansestadt Stralsund

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauregung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110, 111), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 „Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet“ gelegen im Stadtteil „Schrammsche Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 89

„Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet an der Weidenkultur“

Vorentwurf, Stand Juni 2025



Übersichtskarte unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte
der Hansestadt Stralsund