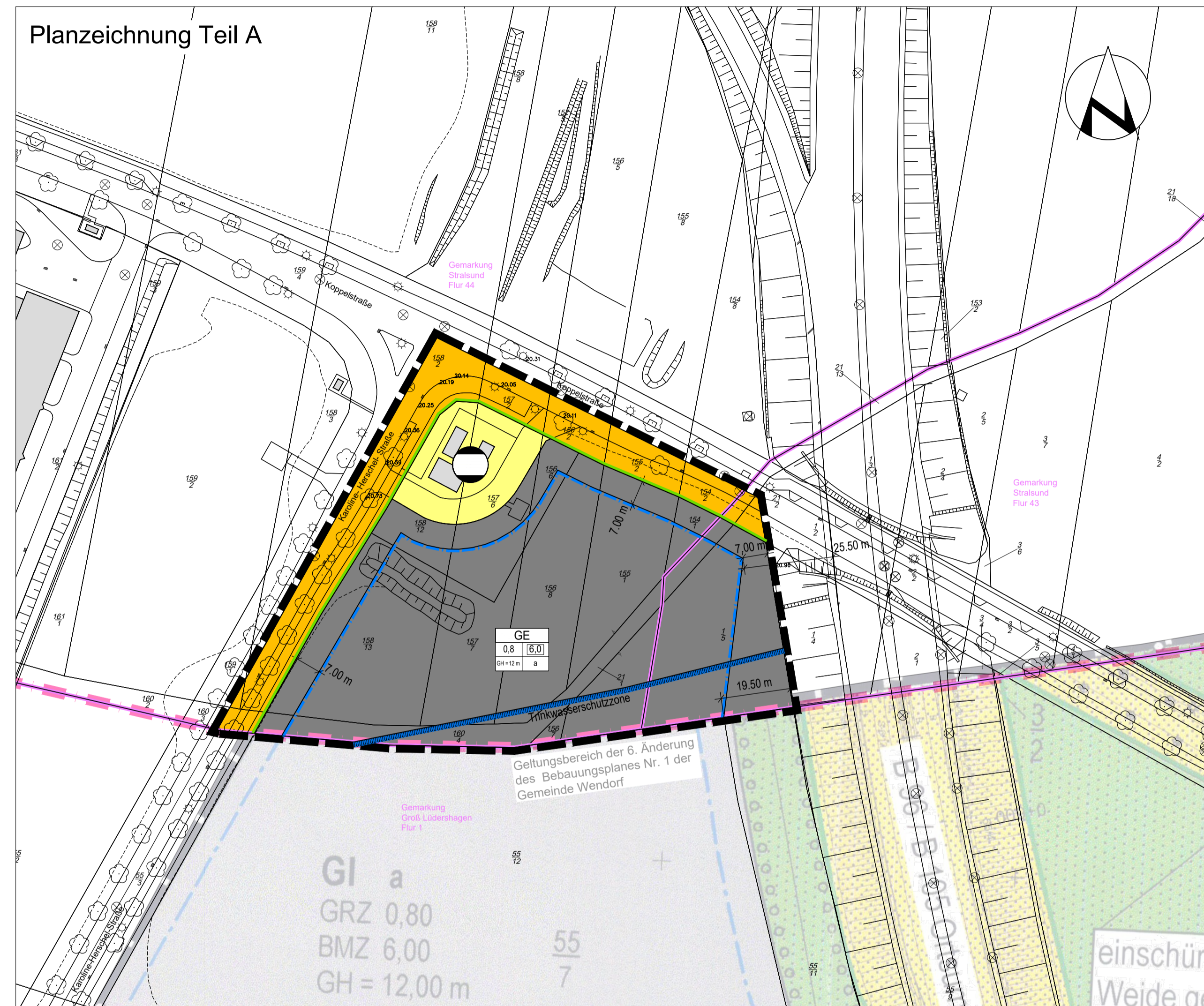


BEBAUUNGSPLAN NR. 88 DER HANSESTADT STRALSUND "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER KOPPELSTRASSE"

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. 88 „Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße“, 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 (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)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

- 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Gas

- 15. Sonstige Planzeichen**

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

Füllschema der Nutzungsschablone

GE 0,8 6,00
GH = 12,00 m

Art der baulichen Nutzung
Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche
Bauweise
Grundflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte)

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Planzeichen ohne Normcharakter

158/13 Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Stadtgrenze

vorhandene Geländehöhen

I. Textliche Festsetzungen Teil B

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

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter Ziff. 1.3 erfassten

1.3 Nicht zulässig sind:

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.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

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

2.2 Der unteren Höhenbezugspunkt ist die Straßengrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante des Daches.

2.3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 10 Meter überschritten werden.

- 3. Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 Meter überschreiten.

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

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Im Baugebiet sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit maximal 30° Neigung auszubilden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb der Attika angebracht werden. Sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtprojektionen und blinkende Lichtreklame, sowie akustische Elemente sind unzulässig.
- 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. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet überlagert sich randlich mit der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III der Wasserfassung Andershof I.

IV. Hinweise

- 1. 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 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. Planzeichnung**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung von ALKIS mit Stand vom 28.12.2023. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

- 5. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 19.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8 am 10.11.2023 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom bis durchgeführt worden.

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

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88, 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 ausgelegen. 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-mv.de/Bauleitplaene> einzusehen.

7. 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.

8. Der Bebauungsplan Nr. 88, 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

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS® - Grunddatenbestand) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

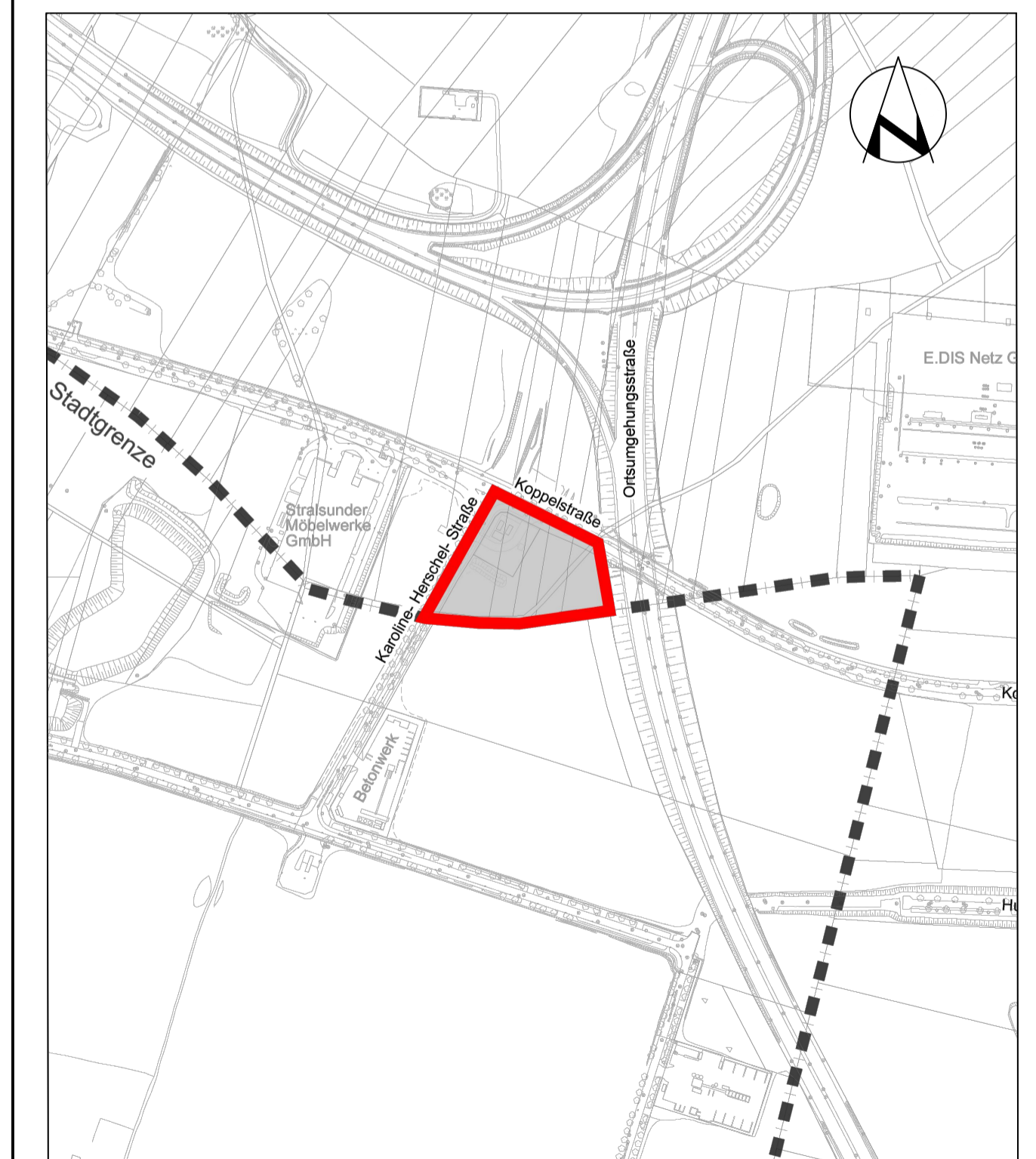
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch 4. ÄndG LBauO M-V vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 "Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage" gelegen im Stadtteil Franken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße"

Vorentwurf, Stand März 2024



Übersichtsplan ummaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte
der Hansestadt Stralsund