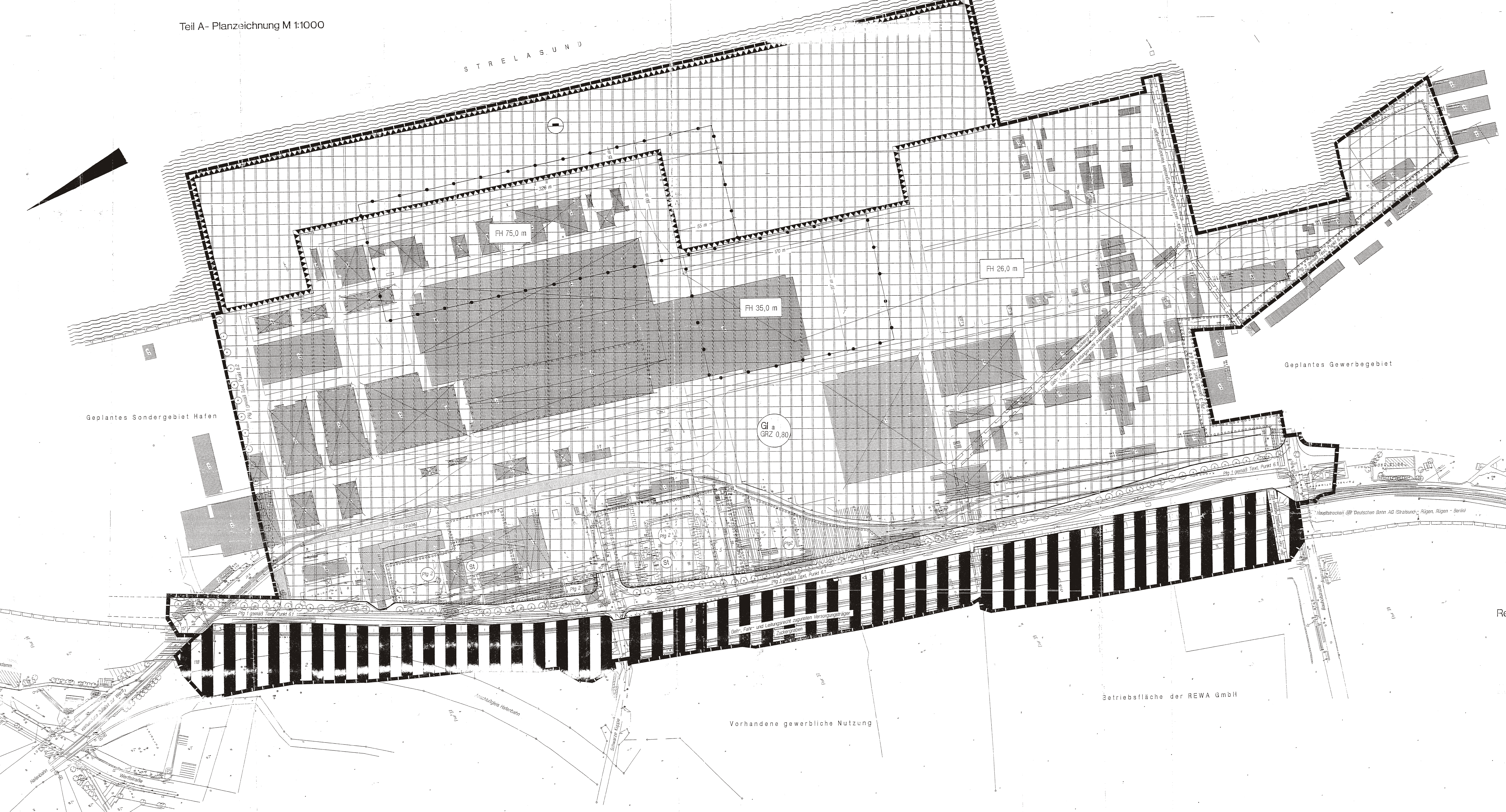
Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 30a für das Industriegebiet im ehemaligen Werftbereich der Volkswerft Stralsund und Satzung über die Örtliche Bauvorschrift

zwischen der künftigen Kaikante am Strelasund im Osten, dem Bahngleis im Westen, der Grenze zum künftigen Umschlaghafen im Norden sowie einer Grenze im Bereich der Bauhofstraße im Süden

Teil A- Planzeichnung M 1:1000



[illegible] des § [illegible] des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. [illegible]) [illegible]ert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom [illegible] 1993 I S. 4[illegible]) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Meckl[illegible] vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der [illegible]alsund vom 13.10.1994 und mit Genehmigung des ~~Innenministers~~ Ministers f. Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes [illegible] Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30a für das Industriegebiet im ehemaligen Werftbereich der Volkswerft zwischen der künftigen Kaikante am Strelasund im Osten, dem Bahngleis im Westen, der Grenze zum künftigen Umschlaghafen im Norden sowie eine Grenze im Bereich der Bauhofstraße im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflangebote) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung v. privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Pfg 1 Pflanzgebot 1 Anpflanzen von Bäumen gemäß Text, Teil B, Punkte 6.1 u. 6.2

Pfg 2 Pflanzgebot 2 Anpflanzen von Bäumen gemäß Text, Teil B, Punkt 6.3

Pfg 3 Pflanzgebot 3 gemäß Text, Teil B, Punkt 6.4

Anpflanzen von Bäumen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30a (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30

St Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei denen der Verdacht besteht, daß die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

künftig fortfallende bauliche Anlagen

2 Flurstücksnummern

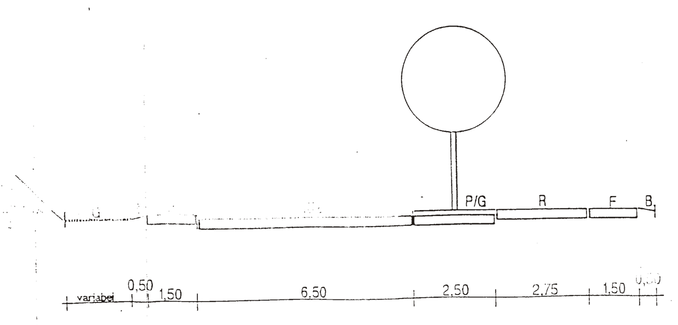
Böschungen

mögliche Spuraufteilung der Verkehrsflächen und mögliche Baumstandorte

Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Änderung gemäß Beitrittsbeschluß Beschluß-Nr. 98-II-06-7424 Hansestadt Stralsund, den 08. Okt. 1998 Der Oberbürgermeister

Regelquerschnitt der "Neuen Werftstraße"



Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl 1 S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Planverfasser:

Planungsgruppe Blanck Architektur + Stadtplanung + Landespflege + Verkehrswesen Frankenstraße 34 18439 Stralsund Tel. (03831) 23 05 22 Fax. (03831) 28 05 23

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994, Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 22. April 1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in M/V vom 18.12.1991, Bundeswasserstraßengesetz (BWaStrG) vom 23.08.1990, BauGB-MaßnahmenG vom 28. April 1993

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5, § 16 Abs. 2 Bau NVO)

(1) In den festgesetzten Industriegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen über 100 qm nicht zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die Oberkante der Kaimauer, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der zum Wasser liegenden Gebäudefront.

Änderung gemäß Beitrittsbeschluß Beschluß-Nr. 98-II-06-7424 Hansestadt Stralsund, den 08. Okt. 1998 Der Oberbürgermeister

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen die Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

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

(1) Geh- und Radwege, Parkstreifen und Grünflächen zwischen Fahrbahn und Straßenbegrenzungslinie dürfen zum Zweck der Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

(2) Innerhalb der Sichtfelder an den Einmündungen ist jede Nutzung bzw. Gestaltung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,70 m über beide Fahrbahnkanten verlaufende Ebene versperrt.

(3) Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

(4) Der notwendige öffentliche Parkraum ist innerhalb des Regelprofils abzudecken. Innerhalb des Regelquerschnittes für die Sammelstraße (Neue Werftstraße) ist ein Grünstreifen von mindestens 2,50 m Breite vorzusehen.

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

Die privaten Grünflächen und Grünflächen innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraumes sind durch Anpflanzen einheimischer Gehölze gemäß Grünordnungsplan zu gestalten. Dabei ist das Pflanzen von Koniferen nicht zulässig.

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

(1) Eine vollständige Versiegelung der privaten Stellplatzflächen und der öffentlichen Parkplatzflächen ist nicht zulässig. Die Befestigung ist als gepflasterte Oberfläche mit wasserdurchlässigen Fugen auszuführen, es sei denn, Belange des Umweltschutzes stehen dem entgegen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Haupterschließungsstraße (Neue Werftstraße) einseitig mindestens 90 Großbäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstreifen muß eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. (Pflanzgebot 1 gemäß Grünordnungsplan)

(2) Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sind an den festgesetzten Stellen Großbäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzgebot 1 gemäß Grünordnungsplan)

(3) Bei der Errichtung von Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzgebot 2 gemäß Grünordnungsplan)

(4) Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist durch Bepflanzung ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen gemäß Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzgebot 3 im Grünordnungsplan)

7. Örtliche Bauvorschrift (§ 86 LBauO M-V)

(1) Für Fassaden oberhalb von 35 m über Oberkante Kaimauer gilt:

- die farbliche Gestaltung ist in den nachfolgend aufgeführten Blautönen der NCS- Farbkartei auszuführen (0020 - B; 1030 - B; 2030 - B; 2040 - R90B; 0020 - B70 G; 1020 - R80B; 2030 - R90B; 3030 - R90B; 4030 - R90B; 1020 - B30G),
- Fenster und andere lichtdurchlässige Fassadenöffnungen sind unzulässig.

Abweichend von Satz 1 sind maximal vier Treppentürme mit Lichtbändern zulässig.

(2) In den GI-Gebieten mit einer festgesetzten Firsthöhe von max. 75 m sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- An jeder Längsseite der Gebäude ist 1 Schriftzug "Volkswerft Stralsund" aus einzelnen Buchstaben in einem der unter Punkt 7(1) aufgeführten Farbtöne zulässig. Die Unterkante des Schriftzuges darf eine Höhe von 55 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der einzelnen Buchstaben beträgt 7 m.
- An jeder Schmalseite der Gebäude ist nur jeweils 1 Werbeanlage in einer maximalen Größe von 15 mal 15 m anzuordnen. Die farbliche Gestaltung der Werbeanlage ist in einem der unter Punkt 7(1) aufgeführten Farbtöne auszuführen.

Außenbeleuchtungen sind oberhalb einer Höhe von 35 m über Oberkante Kaimauer nur zum Zwecke der Flugsicherung zulässig.

(3) entfällt

Hinweise

Regelung des Ausgleichs für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30a und wird gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG über einen städtebaulichen Vertrag mit der Volkswerft GmbH Stralsund geregelt.

Im weiteren Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 30 ist vorgesehen, die Flächen für den Ausgleich des im Bebauungsplan Nr. 30 erfolgten Eingriffs in den Geltungsbereich des Planes zu integrieren. Die Darstellung und Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die einzelnen Baugebiete gelten Schallimmissionswerte, die auf der Grundlage der Nr. 2.32 TA Lärm, der VDI/Richtlinie 2058 Blatt 1 und der DIN 18005 festgesetzt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Ei[illegible] der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

(2) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 21.10.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8 vom 7.11.1993 und im Anzeigenkurier am 7.11.1993 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 23.12.1993 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Bürgeranhörung am 13.12.1993 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 03.03.1994 den Teil A des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.199 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.03.1994 bis zum 11.04.1994 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8.3.1994 in d. Ostseezeitung und im Amtsblatt Nr. 3 vom 17.03.1994 bekanntgemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.11.94 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen könnte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten nur in den Maßstäben 1:1000 und 1:2500 vorliegen. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 15.11.94 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 03.11.1994 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 30a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.10.1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 01.12.1994 Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des ~~Innenministers~~ Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.05.1995 Az: VIII250a - 512.113-05.000(30a) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Stralsund, den 08. Okt. 1998 Der Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 10.09.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des ~~Innenministers~~ Ministers f. Landesentwicklung u. Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 29.10.98 Az. VIII230c-512.113-05.000 (30a) bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den 20. Jan. 1999 Der Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 20. Jan. 1999 Der Oberbürgermeister

13. 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 am 30.12.1998 ~~in "Stralsund extra" und am~~ im Amtsblatt Nr. 16 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, ~~246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9~~ BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31.12.98 in Kraft getreten.

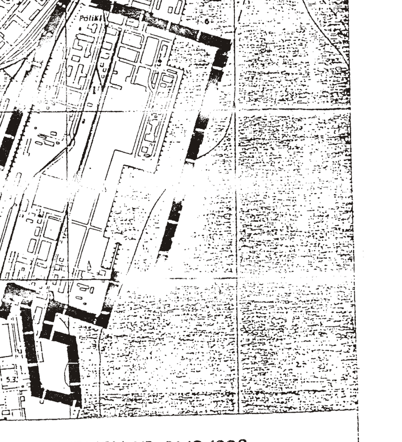
Hansestadt Stralsund, den 20. Jan. 1999 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND

DER OBERBÜRGERMEISTER

BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHTSPLAN MASSTAB 1: 10000



RECHTSVERBINDLICH AB: 31.12.1998

BEBAUUNGSPLAN NR. 30a

INDUSTRIEGEBIET IM EHEMALIGEN WERFTBEREICH DER VOLKSWERFT

MASSTAB 1:1000 12. AUGUST 1994