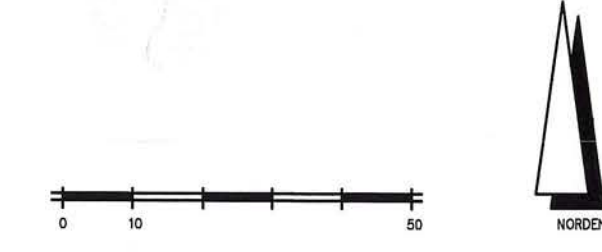
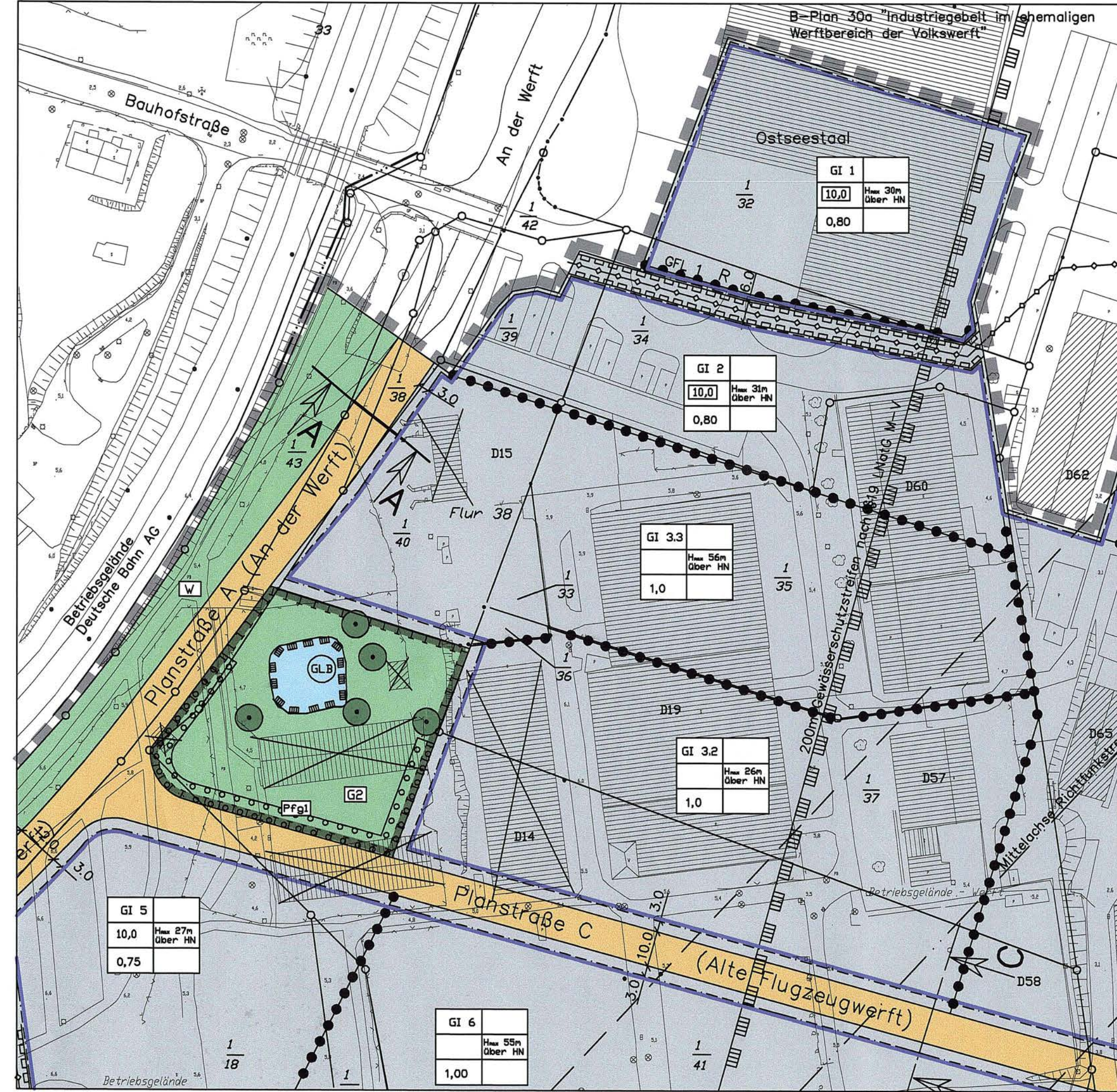


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30c DER HANSESTADT STRALSUND "MARITIMER GEWERBEPARK FRANZENSHÖHE"

Vereinfachtes Verfahren nach § 13



Alt:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe"
Stand: Rechtsverbindlich ab 16.07.2006



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Z.B. I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Baumassenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Nähere Bestimmung Gestalterische und Grünordnerische Maßnahmen lt. Textlichen Festsetzungen:	
Sonstige Erhalt- und Entwicklungsmaßnahmen	
Pflanzgebiete	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (s. Nachrichtliche Übernahme Abs. 1)	
Schutzgebiete:	
Geschützter Landschaftsbestandteil	
öffentliche Grünflächen	

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL 1 R	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 30c	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 30c	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 2 und 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
Planzeichen ohne Normcharakter	
Flurbezeichnung	
Flurgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
Flurstücksabgrenzung	
vorhandene Gebäude	
Zur Realisierung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlicher Gebäudeabrisse	
Mittellachse Richtungstrecke	
Abgrenzung des Korridors der Richtungstrecke	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 30c	
Baumverlust	

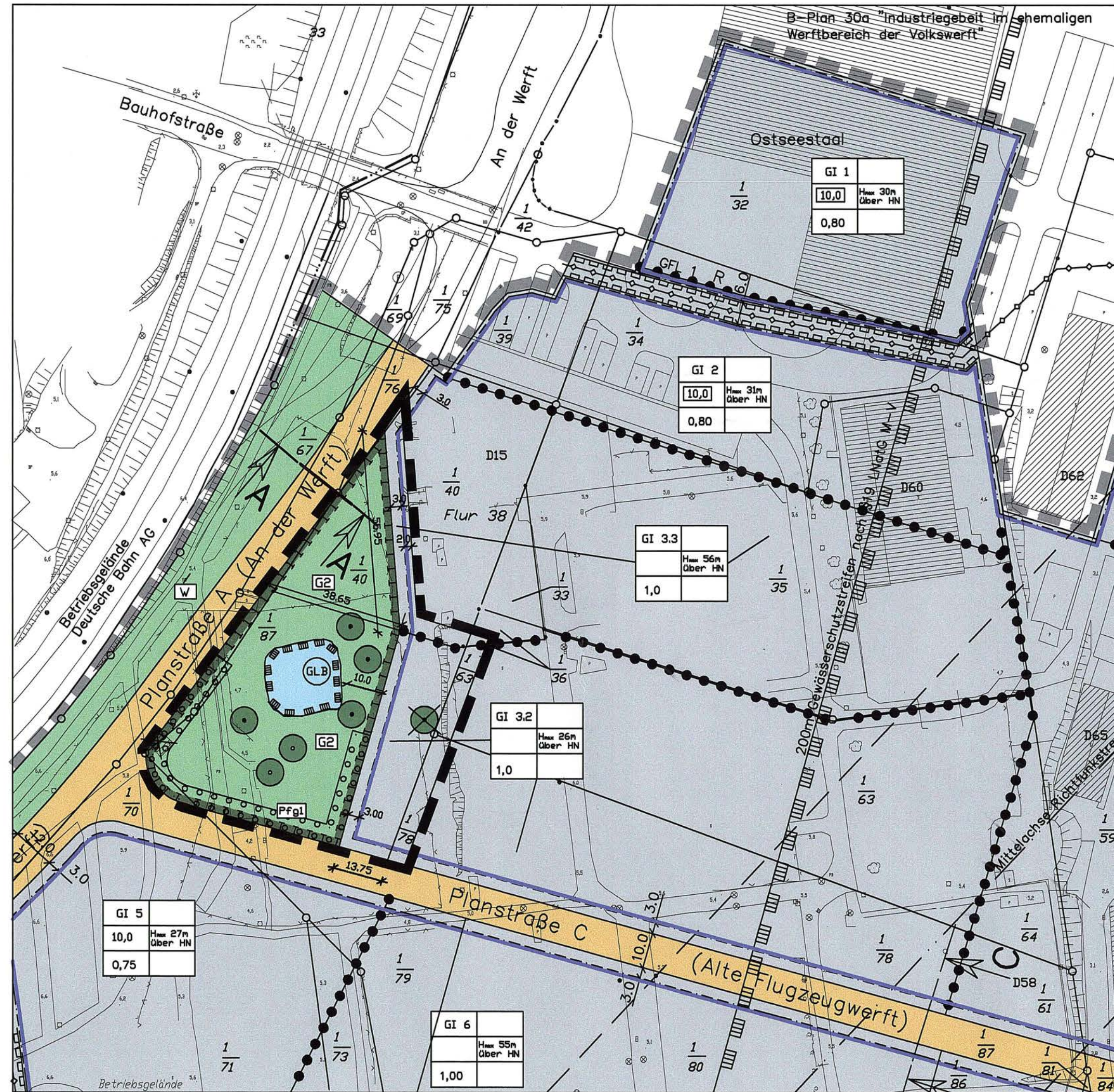
TEIL A – PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V 2006 S.102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 09.12.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe", gelegen im Stadtgebiet Franken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Neu:
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe"
Stand: Juni 2008 Oktober

GEMARKUNG STRALSUND

Flur 38 – Flurstücke der 1. Änderung
Teilweise 1/36, t. 1/40, t. 1/63, t. 1/70, t. 1/87, t. 1/78



TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1.ÄNDERUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), die Landesbauordnung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006 S.102), die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 und das Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22.10.2002, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Industriegebiete § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gliederung der Baugebiete nach deren besonderen Eigenschaften § 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 11 BauNVO

Zur Begrenzung der Schallemissionen werden für die Flächen des Baugebietes Emissionskontingente festgesetzt. In nördlicher Richtung können die Emissionskontingente einiger Flächen für den Nachtzeitraum um die angegebenen Zusatzkontingente erhöht werden. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Flächen mit nächtlichen Zusatzkontingenten (LEK_zus.Nacht) in nördlicher Richtung, Emissionskontingente (LEK) und resultierende Emissionskontingente (LEK_g) bei Wohnnutzung im GE 2

Bezeichnung	Fläche	Emissionskontingente [dB(A)/m²]	
		LEK (T/N)	LEK (T/N) mit Zuschlägen
GI 3,2/3,3	9	62/50	62/59

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf das amtliche Höhensystem NN als untere Bezugsebene gem. § 18 Abs. 1 BauNVO.

3. Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtfelder an den Einmündungen ist jede Nutzung bzw. Gestaltung unzulässig, welche einer freien Einsichtbarkeit des Straßenraumes zuwiderläuft.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenbelag auf Wegen und Plätzen
Stellplätze und Fußwege auf den Straßenverkehrsfächen sind in einem wasser- und lurchdurchlässigen Material auszuführen.

Nisthilfen
Auf den Baufeldern GI 3.1, GI 3.2, GI 3.3, GI 4.1, GI 4.2 und GI 6 sind an den errichteten Gebäuden mit einer Traufhöhe > 7 m Nisthilfen für Mauersegler anzubringen. Dabei ist ein freier An- und Abflug der Nester zu gewährleisten. Insgesamt sind mindestens 90 Nisthilfen anzubringen, davon im GI 3 (3.1 bis 3.3), im GI 4 (4.1-4.2) und im GI 6 jeweils 30 Nisthilfen.
Die Nisthilfen für Mehlschwalben und Mauersegler sind in Gruppen von mindestens 5 Nestern anzuordnen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Beschädigung oder Zerstörung zu ersetzen.

Grünflächen
Die Grünfläche G2 ist ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen. Zuvor sind sämtliche baulich übergrünte Bereiche zu reaktivieren. Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Lediglich im Bereich des Röhrichts ist der konkurrierende Brombeerbewuchs zu entfernen. Die Schwarzwaldpflaume ist bei Abgang durch verschleiernde Laubbäume zu ersetzen.
Der als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) festgesetzte Teich innerhalb der Grünfläche G 2 ist einschließlich Röhrichtbestand zu erhalten.

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

Pflanzgebiete auf öffentlichen Flächen
Auf der Fläche Pfl 1 ist eine dreireihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten der Pflanzqualität 60/100, 2xv, o.B. anzulegen (1 Stück pro 0,75 m²).

Pflanzgebiete auf privaten Flächen
Bei der Errichtung von Stellplätzen im Bereich der Baugebiete ist für je 5 Stellplätze ein größerer Laubbäum standortgerechter Arten der Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3xv, DB zu pflanzen.

4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Erhaltung von Bäumen
Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18, 3xv, DB zu ersetzen.

4.4 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Verteilungsmäßig für die Kostenübernahme § 1b Abs. 3 BauGB sowie § 135 a und b BauGB

Die öffentliche Grünfläche G 2 wird mit Ausnahme der zwei Baumpflanzungen den Verkehrsflächen als Ausgleich zugeordnet.
Die zwei Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche G 2 werden dem Baugebiet GI 3.2 zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Für Fassaden oberhalb von 35 m über Oberkante Kalmauer gilt die farbliche Gestaltung in den nachfolgend aufgeführten Blauönen der MCS – Farbpalette auszuführen (0020 – B; 1030 – B; 2030 – B; 2040 – R00B; 0020 – B70G; 1020 – R00B; 2030 – R00B; 3030 – R00B; 4030 – R00B; 1020 – B30G).

In den GI-Gebieten mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von max. 50 m sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- An jeder Längsseite der Gebäude ist 1 Schriftzug aus einzelnen Buchstaben in einem der zuvor aufgeführten Farböne zulässig. Die Unterteile des Schriftzuges darf eine Höhe von 40 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der einzelnen Buchstaben beträgt 5 m
- An jeder Schmalseite der Gebäude ist nur jeweils 1 Werbeanlage in einer max. Größe von 10 x 10 m anzuordnen. Die farbliche Gestaltung der Werbeanlage ist in einem der zuvor aufgeführten Farböne auszuführen.
- Außenbeleuchtungen sind oberhalb einer Höhe von 35 m über Oberkante Kalmauer nur zum Zwecke der Flugsicherung zulässig.
- Seblendeckende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Der Teil innerhalb des Plangebietes ist einschließlich des zugehörigen Röhrichtbestandes als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 UNatG M-V eingestuft.

IV. Hinweise

Zeichengrundlagen
Die Eintragungen der vorhandenen Verkehrsfächen, Gebäude, Anlagen und Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Bei den Baumständen und Gehölzflächen können Lagegenauigkeiten auftreten, da sie nicht Bestandteil der Vermessungsunterlagen war. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
Die dargestellten Regelschnitte der Verkehrsfächen sind ohne Normcharakter.

Katasterunterlagen
Die dargestellten Flurstücke entsprechen dem Stand vom Juli 2008. Der Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) wurde vom Landkreis Nordvorpommern und Hansestadt Stralsund Fachgebiet Kataster und Vermessung übernommen.

Sturmschutzanlagen
An diesem Standort sind keine Sturmschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden und auch nicht vorgesehen. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land M-V keine diesbezüglichen Ansprüche abgeleitet werden. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmschäden auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Bodendenkmalschutz
Auszug Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 6.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.), § 11:
(1) Wer Sachen, Sachengsamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht u.a. für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten und den Grundeigentümer.
(2) Die Anzeige hat bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
(3) Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Grünmaßnahmen
Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Anlage zur Begründung. Auf die darin enthaltene Planliste wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich müssen eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Auf den privaten Flächen sind die Pflanzungen eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück herzustellen.
Alle Wiesenflächen sind 2x jährlich (i.d.R. nicht vor dem 15.06. und im Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist während der ersten drei Jahre zu entfernen.
Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen sowie den Teich entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vorzunehmen.

Baumschutzsatzung
Es gilt das Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22.10.2002 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

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-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.05.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7 im Anzeiger vom 25.07.2008 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 und § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 12.08.2008 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Der Oberbürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c am 01.01.2008 wird als richtig festgestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Fachgebiet Kataster und Vermessung

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.12.2008 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Der Oberbürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den text. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 09.12.2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 09.12.2008 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Der Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplanzeichnung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, 07. Jan. 2009
Der Oberbürgermeister

8. 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 09.12.2008 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 09.12.2008 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, 19. Feb. 2009
Der Oberbürgermeister

Ausschnitt aus dem Stadtkartenwerk der Hansestadt Stralsund ca. M 1:8000

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30c
"MARITIMER GEWERBEPARK FRANZENSHÖHE"

rechtsverbindlich mit Ablauf des: 10.02.09

M 1:1000
Oktober 2008