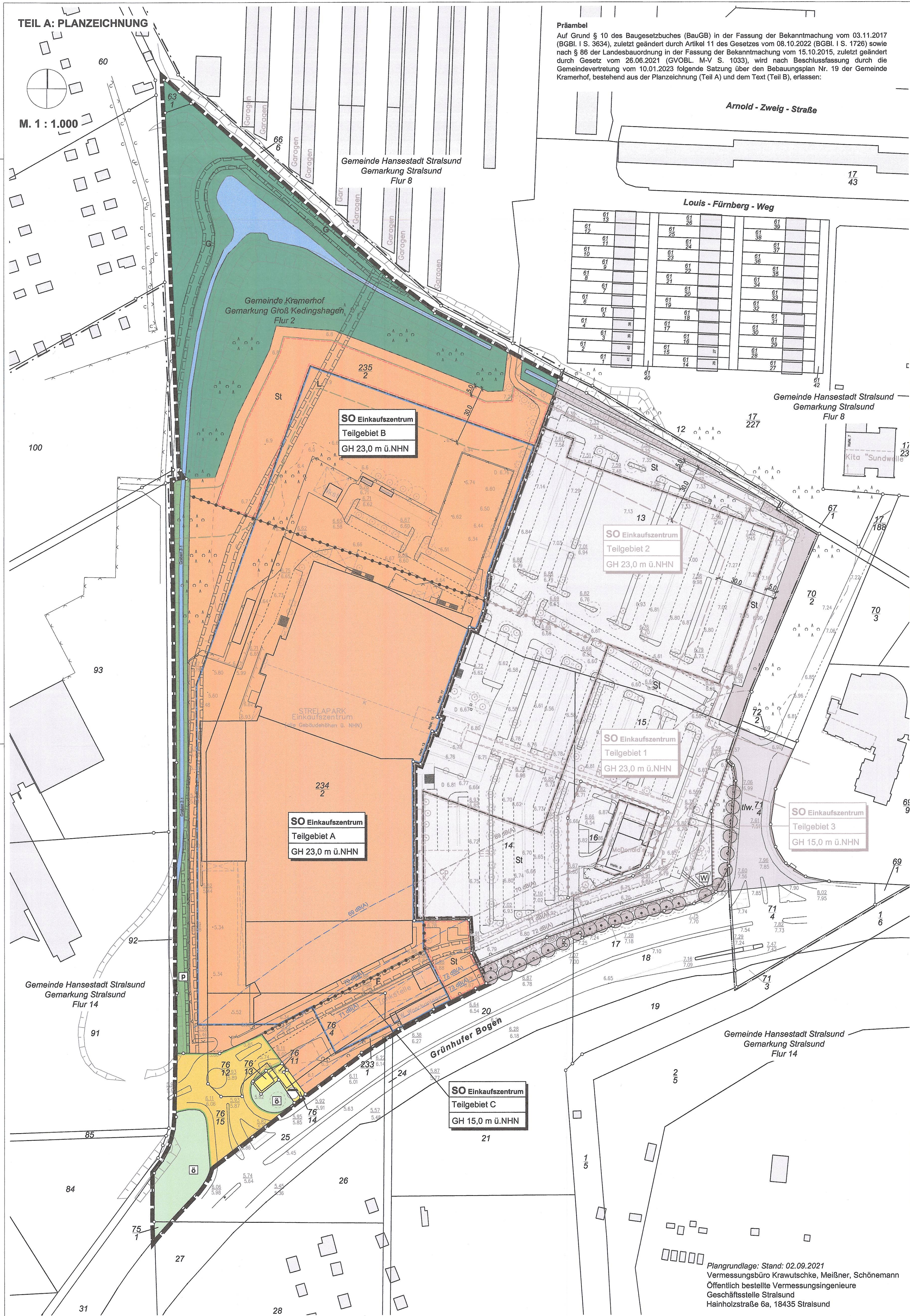


Satzung der Gemeinde Kramerhof über den Bebauungsplan Nr. 19 "Strelapark"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenerklärungen (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bauzeichenerklärung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
Sondergebiet "Einkaufszentrum"		§ 11 Abs. 3 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
Obere bauliche Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß		§ 18 BauNVO
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 23 BauNVO
4 Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
5 Flächen für die Abwasserbeseitigung		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG
Fläche für die Abwasserbeseitigung		
Zweckbestimmung:		
Abwasser		
6 Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG
Öffentliche / private Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
Begleitgrün Graben		
Straßenbegleitgrün		
7 Flächen für Wald		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauBG
Fläche für Wald		
8 Wasserflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG
Wasserflächen		
9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG
Maßgebliche Außenlärmpiegel		
10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		
11 Sonstige Planzeichen		
Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG
Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit		
Leitungsrecht zugunsten der SWS Stadtwerke Stralsund GmbH		
Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		§ 1 Abs. 4 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		§ 9 Abs. 6 BauBG
5 m - Waldbandschneestreifen		
30 m - Waldbandschneestreifen		
III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
vorhandene Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer		
Geländehöhe Bestand über NN		
Gebäude Bestand		
Stadtgrenze		
Flurgrenze		

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

1 Das als Sondergebiet gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet Einkaufszentrum dient der Unterbringung von Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.2 Innerhalb des Teilgebietes A des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind folgende Nutzungen als Bestandteile von Einkaufszentren zulässig:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen,
- Schenk- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten einschließlich kempelbetrieblicher Vergnügungsstätten,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerhäuser und -flächen,
- Tankstellen und E-Ladestationen,
- Stellplätze und gedeckte Stellplätze einschließlich deren Zufahrten,
- Großgaragen (Parkpaleten/Parkhäuser) und
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO,

soweit nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

1.2.1 Innerhalb eines Einkaufszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die gesamte Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen insgesamt 12.000 m² nicht überschreiten. Auf dem einzigen vorhaben geeigneten Grundstücksblock im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Anteilsgesamt Stralsund, Grundbuch von Kramerhof, Blatt 403, lfd. Nr. 4) darf die maximale Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Einkaufszentren insgesamt 17.000 m² nicht überschreiten.

1.2.2 Verkaufsfläche ist die gesamte den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Fure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsfläche mit Ausnahme der Kundenenträume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés u.ä.), Nebenfächern der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Ladenpassagen, Malls), Kinderspielflächen, Kinderbetreuungsfächen und Verwaltungsfächen (Büros etc.).

1.2.3 Die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (vgl. Ziff. V „Sortimentliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund“) dürfen in Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt nicht überschreiten:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente 5.500 m²
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren 3.850 m²
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) 2.210 m²
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse 3.080 m²
- Bodenelemente 1.810 m²

1.2.4 Eine Überschreitung der jeweiligen Verkaufsflächen der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Sortimente ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, soweit und solange die nachfolgend dargestellten maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen (vgl. Ziff. V „Sortimentliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund“) innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Stralsund“ der Hansestadt Stralsund insgesamt nicht überschritten werden:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente 7.500 m²
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren 6.850 m²
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) 2.700 m²
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse 3.900 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente 2.500 m²

(davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik 1.500 m²)

Hinweis: Die Addition dieser Sortimente übersteigt die nach Ziff. 1.2.1 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Einkaufszentren von 22.500 m².

Nach der Einhaltung dieser festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Stralsund“ der Hansestadt Stralsund ist zur Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

1.2.5 Gemäß der Sortimentliste des Stadt-Umland-Raumes Stralsund als nicht-zentrenrelevant definierte Sortimente (vgl. Ziff. V „Sortimentliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund“) sind ohne sortimentspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen unter Beachtung der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.3 Innerhalb des Teilgebietes B des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind offene Stellplätze, gedeckte Stellplätze, Großgaragen (Parkpaleten/Parkhäuser) mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO, E-Ladestationen und sonstige der Nutzung dienende bauliche Anlagen zulässig.

1.4 Innerhalb des Teilgebietes C des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Tankstellen, Autowaschen, E-Ladestationen und nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit deren Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser, Aufzüge und Photovoltaikanlagen durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas zu vermeiden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balken- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von habraunfarbenen Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.

Minimierung von Lichtemissionen

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu minimieren und insekten-fledermausundichtungen Lichtquellen zu verwenden. Es sind bei Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit ambrafarbenem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 BauNVO

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer oder Werbeanlagen) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

4 Garagen, Stellplätze und gedeckte Stellplätze (Carports)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauBG

5.1 Das auf den Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen.

5.2 Bei mehr als 10 offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angelegten 10 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzliste A in der Mindestqualität Hochstamm, zu verpflanzen, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m² zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den Randbereichen zu pflanzen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gedeckte Stellplätze und Stellplätze in Großgaragen (Parkpaleten/Parkhäuser).

Unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze sind mindestens 74 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A in der zuvor genannten Mindestqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die vorhandenen Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die im Zuge der Realisierung erhalten werden können, sind der Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume gegenzurechnen.

5.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

- Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs. Dieses Recht schließt die Befahrbarkeit in beide Richtungen und die Errichtung von Haltestellen und Bereitstellungsplätzen ein.

7 Immissionschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bauseitigen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2016) nachzuweisen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Werbeanlagen

Fahren sind innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ bis zu einer Größe von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 17,0 m b. NNH nicht überschreiten.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauflächenbeschränkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Baubeschränkungsgebiet des Sonderlandesplatzes Stralsund - Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhenbegrenzung liegt bei 60,0 m ü. NNH. Für jede - auch zeitweilige (z.B. Baukräne) - Überschreitung ist die Genehmigung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern als Luftfahrtsicherheitsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Waldflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald ein Abstand von 50,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 LWaldG können u.a. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO ausnahmsweise sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldbestand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Die jeweils erforderlichen Waldbandschneidungen gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

IV HINWEISE

1 Abfluss des Niederschlagswassers

Nach § 1 Abs. 1 des Niederschlagswassers

Die natürliche Abfluss wird auf dem tieferliegenden Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Abfluss wird abfließendes Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verlässt oder auf andere Weise behindert werden (§ 3 Abs. 1 des Niederschlagswassers (NHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (SWG-MV)).

2 Bodenelemente

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStGH M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle 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 zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Bodenschutt

Nach § 202 BauGB ist unbelebter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubetrieb wieder zu verwenden.

Anfallendes Bodenaushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II, 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Aushubboden, der den Zuordnungswert 2 Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bundesländer Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzusortieren und fachgerecht zu entsorgen.

Vor Aufnahme der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen ist (z.B. Pechhaltiges Material). Anfallende Baus- und Abbruchabfälle sind gemäß den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV vom 18. April 2017) getrennt zu sammeln, zu befördern und zu verwerten/beseitigen.

Eine Verwertung hat gemäß den Vorgaben der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu erfolgen. Kannen schädliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden (z.B. nach organologischen Materialprüfung während der Bauarbeiten), ist zur Entscheidung über die weitere Verwertung das betreffende Material gemäß LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen) zu untersuchen. Schwermetallbelastung Bauschutt (bis LAGA 2.1.1) und geotechnisch geeignete Bodenschichten können im Plangebiet verbieten, sofern Sie den Einbauvorschriften der LAGA M 20 entsprechend eingebaut werden und versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraße, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Treppen, etc.)

4 Wasserwirtschaft

Erdarbeitsarbeiten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind unter Wasserbehörden gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.

Im Zusammenhang mit der Bauphase sind Wasserarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorflut vor zu klären.

5 Externer Ausgleich

Der Kompensationsbedarf des Bebauungsplans wird aus dem Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Förstehorst Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2).

6 Artenschutz

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln

Nörrdliche Gehölzstrungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld erfolgt eine erneute Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung einer fachkundigen Person.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind, die durch den Landesforst M-V definierten und im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen.

Gebäudearbeiten oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld erfolgt eine erneute Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung einer fachkundigen Person.

Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Die Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas zu vermeiden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balken- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von habraunfarbenen Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.

Minimierung von Lichtemissionen

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu minimieren und insekten-fledermausundichtungen Lichtquellen zu verwenden. Es sind bei Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit ambrafarbenem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

7 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 Verleserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

8 Regelungen aufgrund der räumlichen Nähe zur Grenze

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZoilVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzV -). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZoilVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptkolonial verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzschutz festzusetzen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptkolonial kann solche Einrichtungen auch selbst einrichten.

9 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien werden im Baumst des Amtes Allergien, Parkstraße 2, 19445 Altentreptow zur Einsicht bereitgehalten.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Einzelbaumpflanzungen für Stellplätze

Feldsorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avestris
Silberbirne	Quercus robur
Mehlbirne	Sorbus aria
Winterlinde	Tilia cordata

VI SORTIMENTSLISTE FÜR DEN STADT-UMLAND-RAUM STRALSUND

Zentrenrelevante Sortimente

davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Drogerien (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- pharmazeutische Artikel
- Schreibwaren
- Tierhaltung
- Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Elektrogeräte (ohne Elektrogrößgeräte, Lampen/Leuchten),
- Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten
- medizinische, orthopädische Artikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik / Akustik
- Uhren, Schmuck
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Auto- / Motorradzubehör
- Baustoffe, Bauelemente
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u. a. Aufbewahrungsböden, Wäscheständer, Latern)
- Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Büromaschinen, Büromaschinenmaterial
- Eisenwaren und Werkzeuge
- Elektrogrößgeräte
- Elektroinstallationsbedarf
- Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gardinen und Zubehör
- Gartengeräte, Pflanzen, Düngemittel, Gartengeräte (z.B. Rasenmäher)
- Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Installationsmaterial, Beschläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Matratzenschoner
- Möbel, Küchen, Badmöbel-ausstattung, Büromöbel, Gartentisch
- Sportgrößgeräte
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 10.01.2022 bis 25.01.2022.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPBG M-V mit Schreiben vom 05.01.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG ist vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauBG am 05.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und den Anlagen haben in der Zeit vom 08.11.2022 bis einschließlich 04.12.2022 nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, wurden in der Zeit vom 13.10.2022 bis 28.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung im Internet und durch Aushang erfolgt vom 02.11.2022 bis 04.12.2022 öffentlich. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauBG ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-altentreptow.de/ins Internet eingestellt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG mit Schreiben vom 28.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.01.2023 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), am 10.01.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Anlagen wurden mit Beschluss gebilligt.

Gemeinde Kramerhof, den 10.01.2023

Der Bürgermeister

10. Der Katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 wird am 26.01.2023 als legerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Stralsund, den 26.01.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuerin

11. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Kramerhof, den 03.02.2023

Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 19 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.02.2023, im Amtsblatt Nr. 19, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauBG sowie § 5 IV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 19 ist mit Ablauf des 28.02.2023 in Kraft getreten.

Gemeinde Kramerhof, den 28.02.2023

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kramerhof über den Bebauungsplan Nr. 19 "Strelapark"

für das Gebiet nördlich des Grünhufers Bogens, westlich der Gemeindegrenze zur Hansestadt Stralsund, östlich des Erlebnis- und Freizeitparks Hansedom und südlich des Garagenhofes der Arnold-Zweig-Straße in der Gemeinde Kramerhof

