1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER HANSESTADT STRALSUND "Östlich der Smiterlowstraße"

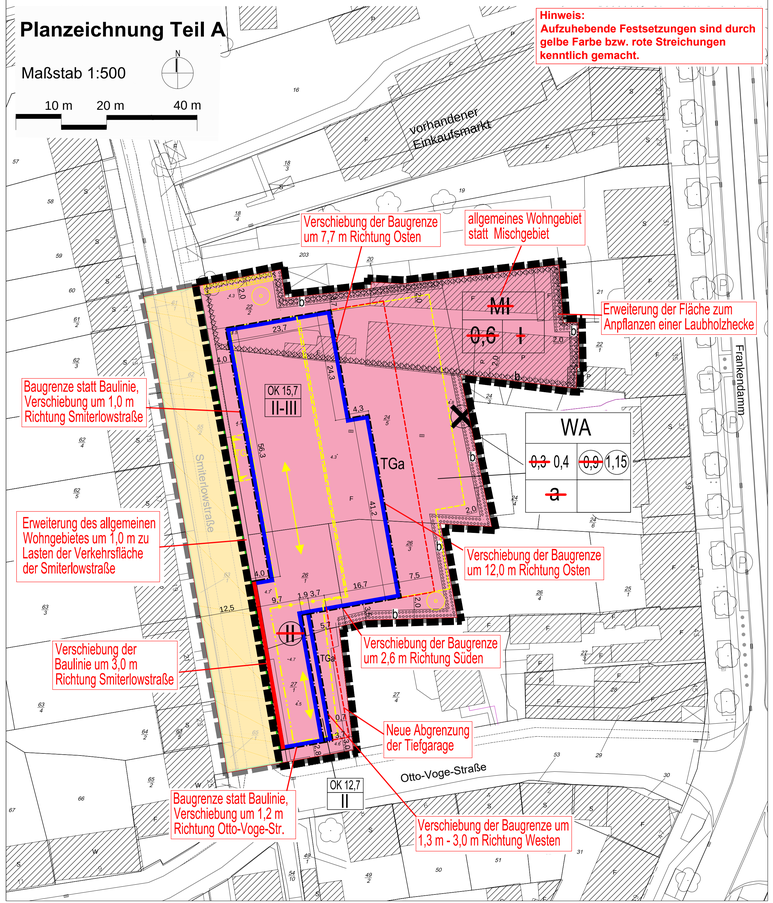
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße", gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt an der Smiterlowstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

Planzeichnung Teil A

Maßstab 1:500

10 m 20 m 40 m

Hinweis:
Aufzuhebende Festsetzungen sind durch gelbe Farbe bzw. rote Streichungen kenntlich gemacht.



Teil A
Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- ~~MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)~~

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- ~~II — zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)~~
- z.B. OK 15,3 — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

- ~~Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen

- TGa — Fläche für eine Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- b — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Anzahl der Vollgeschosse (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Plangrundlage (ohne Normcharakter): Stadtgrundkarte, Stand November 2020

- Gebäudebestand
- 7 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Aufteilung des Straßenraumes
- Höhenpunkt

Hinweis:
Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch rote Streichungen bzw. fette Schrift kenntlich gemacht

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe **mit Ausnahme gewerblich betriebener Tiefgaragen**, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 **und Abs. 9** BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch **Stellplätze mit ihren Zufahrten**, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~bis zu einer GRZ von 0,45~~ sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von ~~0,6~~ **0,7** überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf durch Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

~~**3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**~~

~~3.1 Für abweichende Bauweise "a" gelten folgende Bindungen:~~
~~Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 30 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)~~

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 In den mit TGa gekennzeichneten Flächen ist eine Tiefgarage mit dem Zugangsbauwerk zulässig. In der Tiefgarage sind Stellplätze für den Bedarf zulässig, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des benachbarten Wohngebietes verursacht wird. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. **Davon ausgenommen sind Behinderten- und Kurzzeitstellplätze.** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

~~5.1 Entlang der Ostseite der Smiterlowstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebaumqualität), Stu 14/16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 10,0 m. Insgesamt sind 9 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 8 m² groß sein und sind zu begrünen.~~

5.~~2~~1 Auf der mit "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubholzhecke zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 St. pro m²). Es sind standortgerechte Arten der Pflanzqualität 60/100 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.~~3~~2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Fläche für eine Tiefgarage mindestens ~~2~~ **10** Laubbäume standortgerechten Arten mit der Mindestqualität Hochstamm Stu 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärm müssen an den der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschall-dämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

~~7.1 Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind~~
~~- farblich einheitlich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten,~~
~~- als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° auszubilden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).~~

7.~~2~~1 Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet
- Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze
- Die Vorgärten sind zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden
- Abfallbehälter sind mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

7.~~3~~2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

7.~~4~~3 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschrift Nr. 7.1 bis 7.~~3~~2 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 84 Abs. 1 Nr. und Abs. 3 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Sanierungsgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadtinsel". (Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtinsel" um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582) hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.)
Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.

2. Altlasten
Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX)) festgestellt, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.

3. Artenschutz
Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

4. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 von 24.04.2004.

5. Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom ..... Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 01.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. ..... am ..... erfolgt.

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

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

5.
Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.
Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den..... Der Oberbürgermeister

8.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) , wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

10.
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten 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 die 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 ist nach Ablauf des ..... in Kraft getreten.

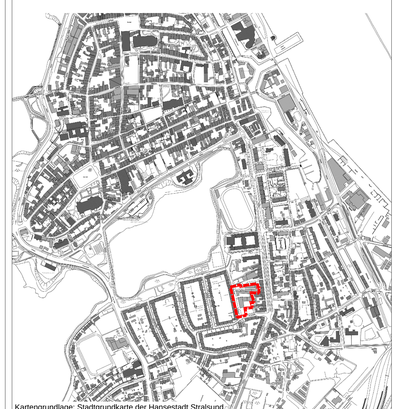
Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 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 (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße“

Entwurf Stand: April 2021



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstadte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund