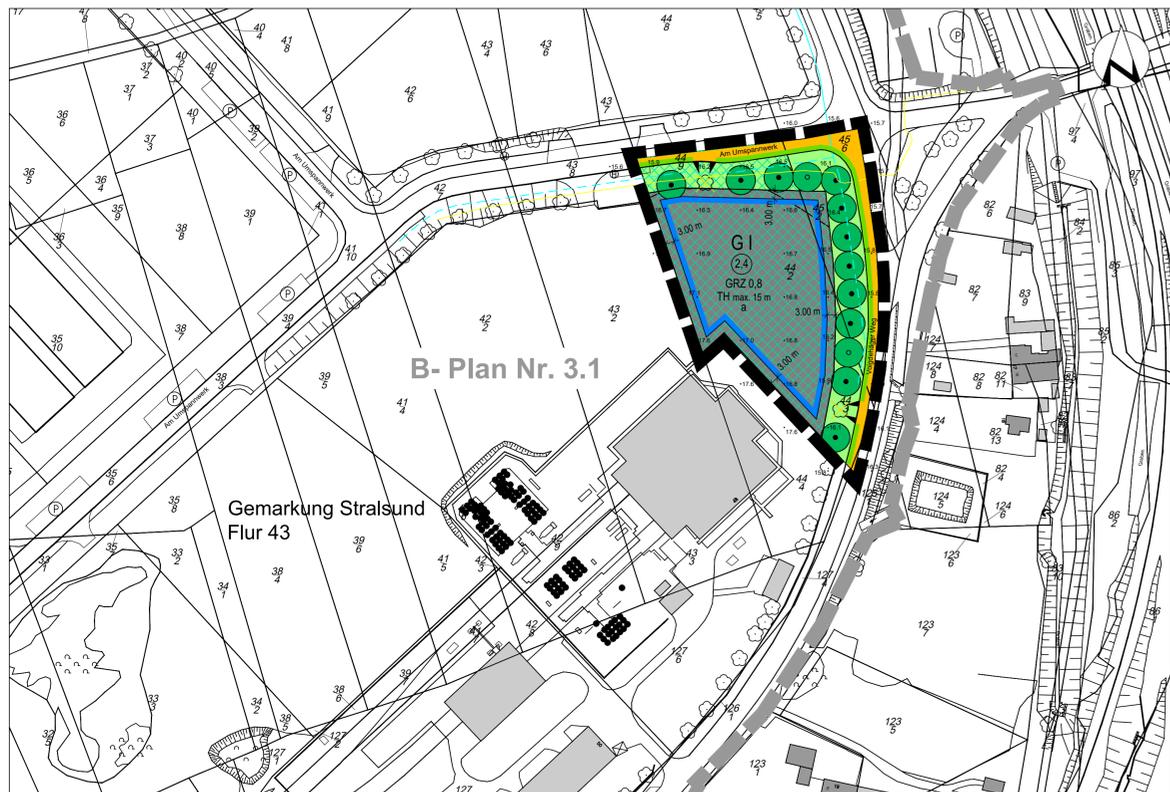


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3.1 DER HANSESTADT STRALSUND "INDUSTRIEGEBIET STRALSUND/ LÜDERSHAGEN"

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



ALT: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.1 Stand: rechtswirksam ab 22.03.1993 M 1: 1000



NEU: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 Stand: März 2024 M 1: 1000

Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (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 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GI 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.4 2.1 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,8 2.5 Grundflächenzahl

TH 15,0m 2.8 Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe TH max. über OK Straße

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

a 3.3 Abweichende Bauweise von "O"

3.4 Baugrenze

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 anzupflanzende Bäume

13.2.2 zu erhaltene Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung

umzuwandelnde Waldfläche im Geltungsbereich

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Hansestadt Stralsund Nr. 3.1

Baumfällung

Gasleitung

Wasserleitung

vorhandene Geländehöhen

Teil B I. Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

2. Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Bei der Ermittlung der GFZ sind Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische bauliche Anlagen mit anzurechnen.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Werbetafeln sind nur an Stätten der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig.

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

Die notwendigen Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

II. Hinweise

1. Plangrundlage

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

2. Waldumwandlung/ Erstaufforstung

Nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung im Waldkompensationspool Ummanz 6 erbracht werden.

3. Ersatzpflanzung

Für den zu fällenden Alleebaum am Voigdehäger Weg erfolgt eine Ersatzpflanzung von 3 Alleebäumen (3xv., DB, STU 16-18) auf der östlichen Seite der Feldstraße, in der Gemarkung Stralsund, Flur 53, Flurstück 25/9.

4. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Die Baufeldfreimachung inklusive Rodung/Baumfällungen und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden (Vermeidungsmaßnahme).
- Vor Rodung/Baumfällungen ist durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB auszuschließen, dass potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse betroffen sind. Bei Funden von Fledermäusen stimmt die ÖBB sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises über das weitere Vorgehen ab.

5. Bodenschutz

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

6. Trinkwasserschutzzone

Im Jahr 2022 wurde die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I unter Berücksichtigung des Grenzverlaufes in der Originalunterlage des Kreisratsbeschlusses 132-23/77 vom 20.09.1977 durch die Untere Wasserbehörde neu digitalisiert. Danach überlagert sich der Bereich der 2. Änderung nicht mit der Trinkwasserschutzzone III.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. ... am erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen durch Einlegen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem 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 Auslegungszeitraums haben die Planunterlagen zusätzlich im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausliegen.
6. 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.
7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, 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 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

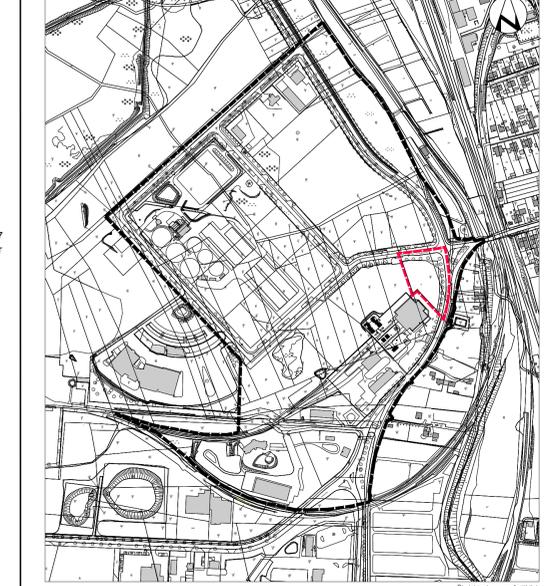
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.1 DER HANSESTADT STRALSUND "Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"

Entwurf Stand März 2024



Übersichtplan unmaßstäblich. Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund.