

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen werden in den Abschnitten 1.1 bis 1.5, 1.8.1 und 1.9.1 für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst (Änderungen in *kursiv fett*, Streichungen als solche sichtbar):

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 14

BauNVO) Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „*Feriengebiet* Sportboothafen

„~~Wassersportzentrum~~ Schwedenschanze“ dient ~~ausschließlich~~ der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hafens für Sport- und Freizeitboote ~~sowie einschließlich~~ der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung ~~sowie dem Wohnen und der Beherbergung und dem Ferienwohnen~~.

Im Sondergebiet SO 1, *Fläche A, B und C*, sind landseitig folgende Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens ~~mit maximal 400 Liegeplätzen~~ einschließlich der dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ~~wie und zur Freizeitgestaltung~~, Bootstankstelle, Bootswaschanlage, hafentechnische Funktionsgebäude, Mastenkran, Station für Fäkalien-, Chemie- und Müllentsorgung,
- ~~Einzelhandelsgeschäfte und Schank- und Speisewirtschaften, Läden~~, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

~~Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 1 darf 300 m² nicht überschreiten.~~

- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung ~~einschließlich eines Kinderspielplatzes~~,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ~~und Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 40 Gästebetten~~,

~~Außenwinterlager für Boote in einer Größe bis zu 2.500 m²,~~

- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr ~~einschließlich des Bedarfs der wasserseitigen Nutzungen~~.
~~Abweichend hiervon sind in der Fläche A im Erdgeschoss Ferienwohnungen unzulässig.~~

~~Darüber hinaus sind zulässig:~~

- ~~- in Fläche B: Wohnungen ab ab 2. OG,~~
- ~~- in Fläche C Wohnungen ab 1.OG.~~

Ausnahmsweise zulässig im Sondergebiet SO 1 *Fläche A oberhalb des Erdgeschosses* sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den ~~zulässigen gewerblichen Nutzungen~~ Einrichtungen für den Betrieb des ~~Wassersportzentrums~~ zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Sondergebiet SO 1 ist wasserseitig innerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich die Errichtung von Steganlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V. in. §§ 16- 21a BauNVO)

1.2.1 In dem Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) 4. BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Für das Sondergebiet SO 1 in *der Fläche C dem gekennzeichneten Bereich* wird

eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sowie beidseitige Grenzabstände zulässig sind. *Oberhalb des 1. Obergeschosses bleibt die maximal zulässige Gebäudelänge auf 30 m begrenzt.*

1.3.2 In den als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Bereichen sind überdachte Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis 3 m ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB).

1.4 Höhen / Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Im Sondergebiet SO 1 dürfen die Höhen der baulichen Anlagen die in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung angegebenen Höhen über HN nicht überschreiten. *Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Aufbauten (Masten, Kamine, Fahrstuhlüberfahrten).*

1.4.2 Die festgesetzte Höhe darf im Sondergebiet SO 1 für ein Seezeichen bis zu einer Höhe von bis zu 28 m über HN sowie für Fahnenmaste bis zu einer maximalen Höhe von 17 m über HN ausnahmsweise überschritten werden.

1.4.3 Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss müssen eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von mindestens 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig.

1.5 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

1.5.1 Im Sondergebiet SO 1 sind *auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Terrassen allgemein zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die als von baulichen Anlagen freizuhaltend gekennzeichnet oder mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind.*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den überbaubaren Bereichen allgemein, außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

1.5.2 In dem Sondergebiet SO 1 sind Garagen, *Stellplätze* und überdachte Stellplätze *außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Bereiche* nicht zulässig. *Ausgenommen hiervon sind Behindertenparkplätze, die ausnahmsweise zugelassen werden können.*

1.5.3 GSt: *Die Gemeinschaftsstellplätze werden den Nutzungen im Plangebiet sowie der angrenzenden Wasserfläche zugeordnet. Die Stellplätze sind als überdachte Stellplätze auszubilden.*

1.5.4 *Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): In den als von baulichen Anlagen freizuhaltend gekennzeichneten Flächen sind nur Erschließungswege zulässig.*

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird mit einem *Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zur Regenwasserentsorgung* zugunsten der Hansestadt Stralsund und der REWA als zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet. *Dieses Recht umfasst die Befugnis, hier eine Anlage zur Regenwasserableitung zu bauen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern und die Fläche zu diesem Zweck zu begehen und zu befahren.*

19 Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

19.1 Die resultierenden Schalldämmungen von Fassaden müssen folgende Werte aufweisen

- **Fläche A, nördlich der Zufahrt: Ostfassade erf.Rw \geq 45dB, Südfassade erf.Rw \geq 45dB, Westfassade erf.Rw \geq 35dB, Nordfassade erf.Rw \geq 35dB**
 - **Fläche A, südlich der Zufahrt: Ostfassade erf.Rw \geq 45dB, Südfassade erf.Rw \geq 35dB, Westfassade erf.Rw \geq 35dB, Nordfassade erf.Rw \geq 40dB.**
 - **Fläche B: Ostfassade erf.Rw \geq 35dB, Südfassade erf.Rw \geq 35dB, Westfassade erf.Rw \geq 35dB, Nordfassade erf.Rw \geq 35dB.**
 - **Fläche C: Ostfassade erf.Rw \geq 35dB, Südfassade erf.Rw \geq 35dB, Westfassade erf.Rw \geq 35dB, Nordfassade erf.Rw \geq 35dB**
- Diese erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden dürfen nicht durch die erforderlichen Lüftungsanlagen (gemäß EnEV) reduziert werden.**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert (Änderungen in **kursiv fett**. Streichungen als solche sichtbar):

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 (4) BauGBI

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 86 (4) LBauO M-V in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

11.1.1 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

Dächer überdachter Stellplätze/ Carports sind zu begrünen.

11.1.2 2 Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Asbestzement sind nicht zulässig.

Stellplätze in oder unter Gebäuden sind blickdicht einzuhausen.

11.2 Sonstige Gestaltung auf Baugrundstücken

11.2.1 1 Im Sondergebiet SO 1 dürfen gebäudebezogene Werbeanlagen eine Größe von maximal zwei m² auf jeder Gebäudeseite nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei beschränkt. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

Lichtwerbeanlagen sind in einer Größe bis maximal zwei m² nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie aufgrund ihrer Größe, Gestalt und Farbe nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Anderes irreführen oder behindern.

Im Sondergebiet SO 1 darf die Anzahl der Fahnenmaste 5 Stück nicht überschreiten. Aufschüttungen für Fahnenmaste sind unzulässig.

Im Sondergebiet SO 2 dürfen gebäudebezogene Werbeanlagen eine Größe von maximal zwei m² nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf maximal eine beschränkt. Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 darf die Anzahl der Fahnenmaste 3 Stück nicht überschreiten. Aufschüttungen für Fahnenmaste sind unzulässig.

11.2.2 2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Anlagen zur Müllbeseitigung zum Sichtschutz durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich einzufassen. Die Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

III. ergänzende Hinweise

Fernwärmesatzung: Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet Schwedenschanze vom 13.011.2017, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 der Hansestadt Stralsund am 15.11.2017.

DIN-Vorschriften: Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden

ANLAGE 1a ZUM ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

***bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann,
zur Einsicht bereit gehalten.***