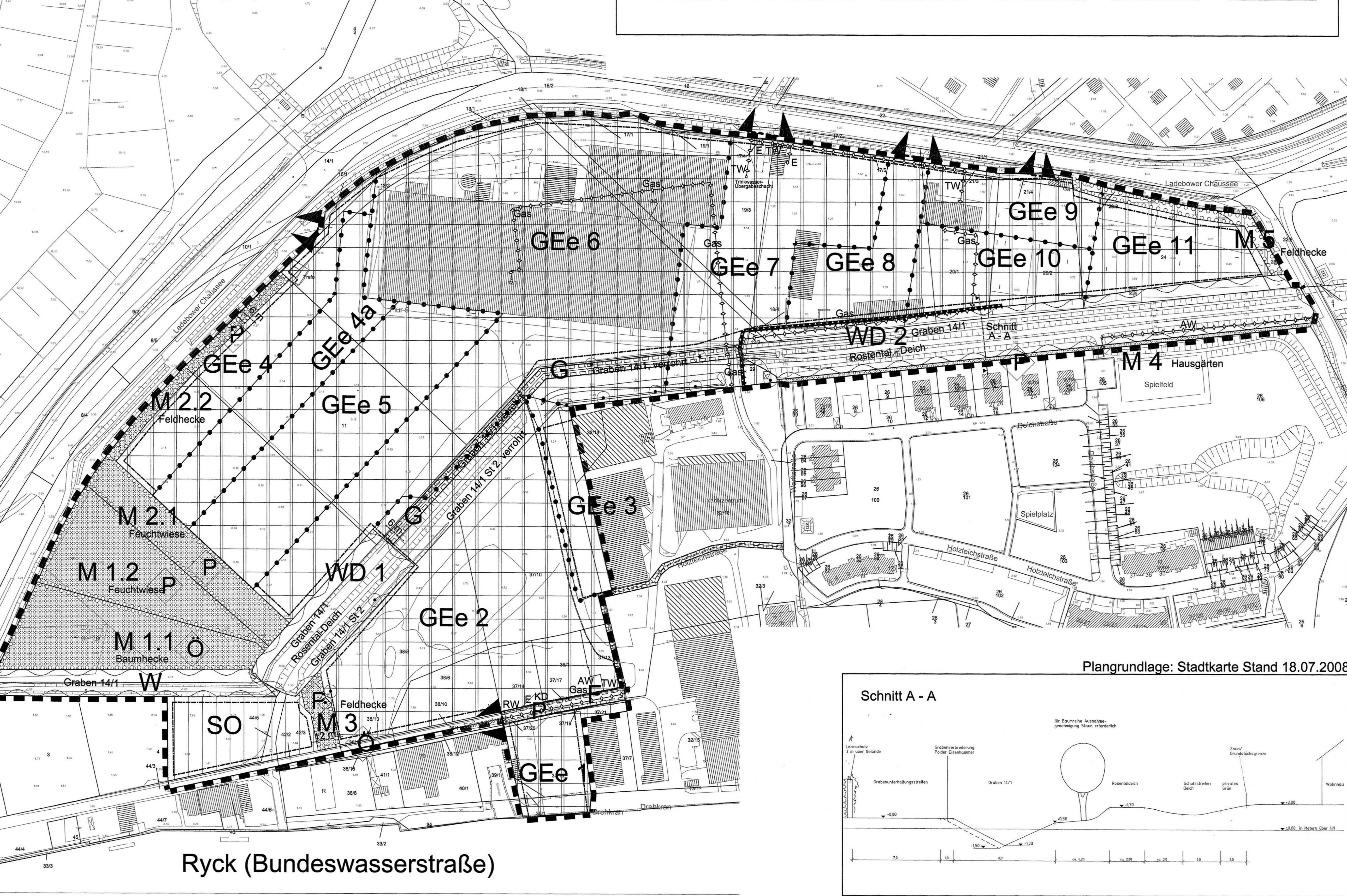


Planzeichnung (Teil A)



Ryck (Bundeswasserstraße)

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiete (GE) mit Nutzungsbeschränkungen (i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, die allgemein zulässig sind, hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 200 m² Verkaufsfläche, nur in Verbindung mit produzierendem und verarbeitendem Handwerk oder Gewerbe, ausschließlich mit nicht innenstad- und nahversorgungrelevanten Sortimenten.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Windenergieanlagen, die allgemein zulässig sind, ausgeschlossen.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 sind Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

1.1.4 In den GE 1, 2, 4, 4a, 5, 6 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur bestimmte Arten von Gewerbebetrieben und Anlagen allgemein zulässig. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die unmittelbar mit dem Bau und der Reparatur von Booten bzw. Yachten und der Yachtfahrtnutzung sowie den entsprechend erforderlichen Dienstleistungsbetrieben und Nebennutzungen verknüpft sind.

1.2 Sondergebiet Tourismus/Ausstellung (SO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das SO dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für den Tourismus und für Ausstellungen. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit stadthistorischer oder maritim bezogener Nutzung, wie z.B. ein Gradierwerk oder ein Ausstellungsgebäude für Yachten.

2. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, und Abs. 6 BauGB)

Für die Ladebower Chaussee gilt, dass Ein- bzw. Ausfahrten nur in den festgesetzten Bereichen – Einfahrtsbereich – zulässig sind.

3. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 17 und Abs. 3 und 6 BauGB)

3.1 Die GE befinden sich im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. In diesen Bereichen sind alle Gebäude und Nebenanlagen hochwasser- und standischer zu gründen, Gebäude, für den ständigen Aufenthalt von Menschen, sind mit einem hochwasserresistenteren Aufenthaltsraum auszustatten.

3.2 Die Geländeoberfläche der GE ist auf eine Höhe von mindestens 0,80 m über HN aufzuschütten.

3.3 Die Oberkante Erdgeschossfußboden für alle Gebäude ist auf eine Höhe von mindestens 1,30 m über HN festgesetzt.

4. Grünflächen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Auf der öffentlichen Grünfläche M 1.1 „Baumhecke“ ist die bestehende Gehölzstruktur mit mind. 2 versetzten Baumreihen zu ergänzen. Die Bäume gem. 4.9 sollen untereinander einen Abstand von 8,00 m haben. Hinzu kommen pro 5 m² je 1 Strauch gem. Pflanzliste.

4.2 Auf der privaten Grünfläche M 1.2 „Feuchtwiese“ ist der vorhandene Landröhrchenbestand durch 2 malige Mahd zu erhalten. Am westlichen Rand ist eine Bepflanzung mit einer Baum-Strauchhecke auf einem 12 m breiten Streifen mit mind. 2 versetzten Baumreihen vorzunehmen. Die Bäume gem. 4.9 sollen untereinander einen Abstand von 8,00 m haben. Hinzu kommen pro 5 m² je 1 Strauch gem. Pflanzliste.

4.3 Auf der privaten Grünfläche M 2.1 „Feuchtwiese“ ist der vorhandene Landröhrchenbestand durch 2 malige Mahd zu erhalten. Am westlichen Rand ist eine Bepflanzung mit einer Baum- und Strauchhecke auf einem 12 m breiten Streifen mit mind. 2 versetzten Baumreihen vorzunehmen. Die Bäume gem. 4.9 sollen untereinander einen Abstand von 8,00 m haben. Hinzu kommen pro 5 m² je 1 Strauch gem. Pflanzliste.

4.4 In der privaten Grünfläche M 2.2 „Feldhecke“ ist eine Baum- und Strauchhecke mit mind. 2 versetzten Baumreihen auszubilden. Die Bäume gem. 4.9 sollen untereinander einen Abstand von 8,00 m haben. Hinzu kommen pro 5 m² je 1 Strauch gem. Pflanzliste.

4.5 In der privaten Grünfläche M 3 „Feldhecke“ ist eine Baum- und Strauchhecke mit mindestens 2 versetzten Baumreihen auszubilden. Die Bäume gem. 4.9 sollen untereinander einen Abstand von 8,00 m haben. Hinzu kommen pro 5 m² je 1 Strauch gem. Pflanzliste.

4.6 Auf der privaten Grünfläche M 4 sind Hausgärten anzulegen.

4.7 Die Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern M 5 ist als Baum- und Strauchhecke mit mindestens 2 versetzten Baumreihen auszubilden. Die Bäume gem. 4.9 sollen untereinander einen Abstand von 8,00 m haben. Hinzu kommen pro 5 m² je 1 Strauch gem. Pflanzliste.

4.8 Die Schallschutzanlage ist mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste, im Abstand von 2,5 m zu begrünen.

4.9 Für 4.1 bis 4.5 und 4.7, gilt: Hochstammige Bäume sind mit einem mind. 14 – 18 cm Stammumfang und in einem Abstand von 7-8 m zu pflanzen, 1/3 der Baumpflanzung ist aus schnell wachsenden Bäumen (Birke, Weide und Eiche) und 2/3 aus langsam wachsenden Bäumen (Ahorn, Eiche, Ulme, Weißdorn, Mehlbeere und Wildobst) zu pflanzen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrradrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit dem Leitungsrecht festgesetzte Fläche G zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes gilt für den verrohrten Graben 14/1. Eine Überbauung ist ausgeschlossen.

6. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente (LEK) in dB(A) nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Eine bauliche Schallschutzanlage mit einer Höhe von 3 Meter über Gelände ist an dem in der Planzeichnung dargestellten Verlauf zu realisieren.

7. Solange die bauliche Schallschutzanlage nicht realisiert ist, sind die in Tabelle 2 angegebenen eingeschränkten LEK einzuhalten.

Tabelle 2 eingeschränkte Emissionskontingente LEK in dB(A)

Teilfläche SO GEe1 GEe2 GEe3 GEe4 GEe5 GEe6 GEe7 GEe8 GEe9 GEe10 GEe11

LEK tags 55 60 60 57 57 60 55 60 55 60

LEK nachts 45 45 45 40 40 50 37 43 37 43

Die Einhaltung des zulässigen Emissionskontingentes nach DIN 45691 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Ausnahme zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß darf für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudeoberfläche, z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, sowie für Anlagen und Gebäude, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung z.B. Kran erforderlich sind, ausnahmsweise auf einer Fläche von 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. 10% des Gebäudes bis maximal zu einer Höhe von 22 m über HN überschritten werden.

7.2 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß darf im SO für das Gradierwerk zur Sicherung der Funktionalität ausnahmsweise überschritten werden.

8. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Externe Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über eine Einzahlung auf das Okokonto „Renaturierung des Grabens 48“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, entsprechend des Städtebaulichen Vertrages vom 07.02.2008 und durch die Ergänzung der Alleinpflanzung entlang der Ladebower Chaussee mit 300 Linden.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebiet wie folgt zugeordnet.

Gebiet Anteil Okokonto Renaturierung des Grabens 48 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich Ergänzung Alleinpflanzung Ladebower Chaussee

GEe1 3% M 1.1 Feldhecke, M 1.2 und M 2.1 Feuchtwiese und M 2.2 Baumhecke

GEe2 18% x

GEe3 2% x

GEe4/4a 10% x

GEe5 9% x

GEe6 28% x

GEe7 10% x

GEe8 4% x

GEe9 3% x

GEe10 4% x

GEe11 6% M 5 Feldhecke

SO 3% M 3 Feldhecke

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAuO M-V)

1. Die Fassaden sind aus reflektionsfreien Materialien herzustellen.

2. Gebäude entlang der Ladebower Chaussee ohne bauliche Gliederung der Außenwände, sind durch Fensteröffnungen und Fassadenbegrünung auf mindestens 1/5 ihrer Gesamtlänge kleinteilig zu gliedern.

3. Im GE 2, 4, 4a und 5 sind die westlichen und südwestlichen Gebäudeselten durch Fassadenbegrünung zu gliedern.

4. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

5. Die Dachflächen sind aus reflektionsfreien Materialien, bzw. als Grasflächen herzustellen. Der Einbau von Solaranlagen auf dem Dach ist zulässig.

6. Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad.

7. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 86 LBAuO M-V

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmsregelung zu besitzen, von den baurechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBAuO M-V abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Kennzeichnungen

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Der Bemessungsstand des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz M-V liegt bei 2,90 m über HN. Im hochwassergefährdeten Bereich ist die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen nicht statthaft.

V. Hinweise

Boddenkempalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuelle auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG M-V (GVL M-V Nr. 2 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wasserverkehrsrecht

Der Ryck ist eine Bundeswasserstraße.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStRG) vom 2. April 1986 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 371 und 972) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Befähigung der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffslichtzeichen Anlass geben oder die Schiffsführung durch Blendwirkung oder Spiegelung infizieren. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtklammern, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.09.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 10.10.2007 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach örtlicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 27.05.2007, vom 05.07.2007 bis zum 10.08.2007 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2007 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 05.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.11.2007 bis zum 09.01.2008 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Montag 9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 09.01.2008 „Greifswalder Stadtblatt“ örtlich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 31.05.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der katastermäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2008 von der Bürgerschaft als Sitzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.09.2008 gebilligt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.09.2008 im „Greifswalder Stadtblatt“ örtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2004 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 29.09.2008 in Kraft getreten.

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

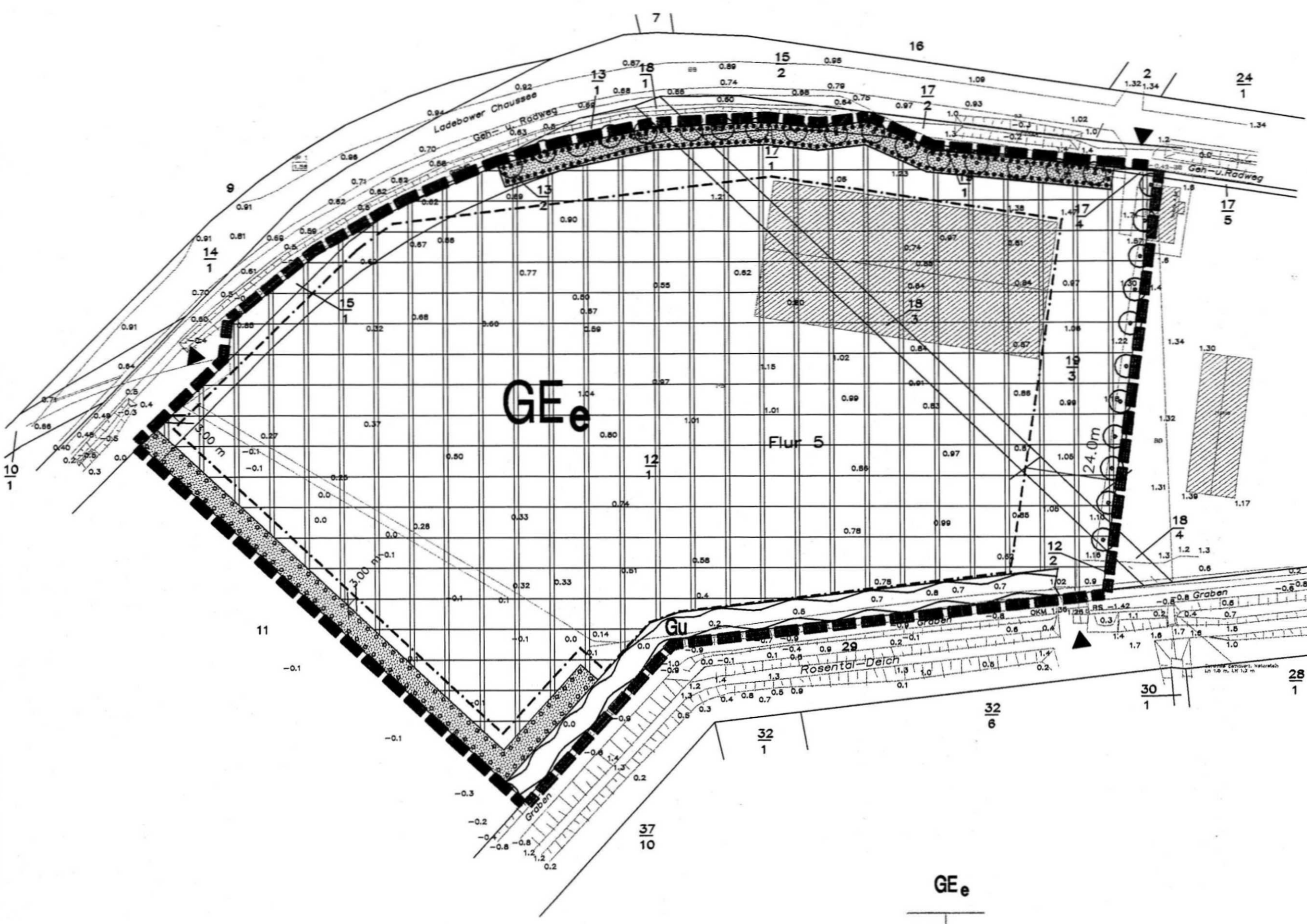
Greifswald, den 24.11.2008

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 24.11.

SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 -Am Rosental-

Planzeichnung (Teil A)



GE
0,8
I
1, 2, 3, 6, 7, 8, 9
§ Textl. Festsetz.

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsbezeichnungen
1. Art d. baul. Nutzung
2. GRZ
3. GRZ
4. Zahl d. Vollgeschosse
5. Bauweise
6. § Textl. Festsetz.

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO / § 9 (1) 1 BauGB)
I Zahl der Vollgeschosse (§ 20, BauNVO / § 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, Bauförmen, Baugrenzen
Bauweise: g-geschlossen (§ 9 (1) 2 BauGB / § 22 (2) BauNVO)
Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB / § 23 (3) Bau NVO)

6. Verkehrsflächen
Einfahrt

9. Grünflächen
Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u. (6) BauGB)

10. Wasserflächen u. Flächen f. d. Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. d. Regulierung d. Wasserflusses
GU Zweckbestimmung: Grabenunterhaltungstreifen 7m breit

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft
Anpflanzen: Bäume (§ 9 (6) BauGB)
Umgrenzung v. Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen.
Umgrenzung v. Flächen m. Bindungen f. Bepflanzungen u. f. d. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie v. Gewässern.

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7), BauGB)
Kantenzzeichnungen
§ 1 Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen (Teil B)
gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

§ 1 Zulässige Nutzung in Gewerbegebieten (GE)
(§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5-7) BauNVO wird die Nutzung in Gewerbegebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 8 (2) 1., 2. und 4. BauNVO aufgeführten Nutzungen beschränkt. Allgemein zulässig sind demnach Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 (3) 1. und 2. aufgeführten Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind die in § 8 (2) 3. aufgeführten Nutzungen wie Tankstellen und die in § 8 (3) 3. aufgeführten Nutzungen wie Vergnügungsfeststätten i. S. des § 4a (3) 2.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) BauNVO)
Die Oberkante Erdschuldboden für Wohngebäude nach § 1 beträgt mindestens 1,30 m über HN. Das Gewerbegebiet ist auf eine Höhe von 0,80 cm über HN aufzuschütten.
§ 3 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im GE-Gebiet
Gemäß § 9 (1) 1 BauGB und gemäß dem 7. Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt über großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren vom 04.07.1995, Amtsblatt Nr.28 für Mecklenburg-Vorpommern VIII 410 505.3-4 sollen wegen des besonderen städtebaulichen Charakters des Quartiers und der Nähe zur Innenstadt Handelsbetriebe in erster Linie der Eigenversorgung des Gebietes nördlich des Rycks dienen und dürfen daher insgesamt 650 qm Verkaufsraumfläche (VK) nicht überschreiten. Die Verkaufsraumfläche wird auf nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt.

§ 4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsende Hecke anzulegen und zwar 3-reihig in einem Abstand von 1,5 m versetzt und 6 m breit mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen mit mindestens 20 % Bäume, 20 % Heister und 60 % Sträucher nach Pflanzliste mit der Pflanzqualität:
Bäume 3 x v, Stammumfang 8 - 10 cm
Heister 2 x v, mB H 150 - 175 cm
Sträucher 2 x v, oB mind. 3 Triebe H 80 - 100 cm
Für die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt: Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubwerfender Bäume mit der Qualität 3 x v mB und einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm auszuführen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.
Die Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist über 3 Jahre durchzuführen.

§ 5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die Fläche ist als 3-reihige Strauchhecke mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar 3-reihig in einem Abstand von 1,5 m versetzt und 6 m breit mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen mit mindestens 20 % Bäume, 20 % Heister und 60 % Sträucher nach Pflanzliste mit der Pflanzqualität:
Bäume 3 x v, Stammumfang 8 - 10 cm
Heister 2 x v, mB H 150 - 175 cm
Sträucher 2 x v, oB mind. 3 Triebe H 80 - 100 cm
Die Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist über 3 Jahre durchzuführen.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 1 BauNVO, Satz 2 Nr. 2)

Für die Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist für den Nachtzeitraum ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 47 dB(A)/m² als Höchstgrenze zulässig.

Sonstige Festsetzungen

§ 8 Gestalterische Festsetzungen in GE-Gebiet (§ 8a (1) 1 BauO-MV)

Fassadenoberflächen und Farbgebung:
Die Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden. Solaranlagen sind nicht zulässig. Dachabdeckungen:
Die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien, bzw. als Grasflächen hergestellt werden. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.
Firsthöhe:
Im Gewerbegebiet darf die Firsthöhe nicht höher als 11,5 m über H.N. betragen.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Firsthöhe sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Gebäude und Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen - innen und außen - Silo) auf einer Fläche, die 10 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf.

Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

Belange des Hochwasserschutzes
Das Vorhaben ist derzeit noch hochwassergefährdet. Gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V" ist für den Greifswalder Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über HN zu rechnen. Die zur Zeit vorhandenen

Hochwasserschutzanlagen können ein solches Sturmflutereignis nicht sicher kehren.
Mittelfristig ist die Errichtung eines Sperrwerkes an der Ryckmündung sowie beidseitiger Deichanlagen bis zu einem entsprechenden höhenmäßigen Landanschluss geplant. Auf Grund der umfangreichen Planung, der Durchführung der rechtlichen Verfahren sowie der Bauausführung kann die Fertigstellung des o.g. Schutzsystems noch nicht konkret vorhergesagt werden, wodurch ein gewisses Restrisiko für das B-Plangebiet weiterhin gegeben ist.
Ab einem Hochwasserstand von 1,50 m HN besteht die Gefahr der Überflutung des B-Plangebietes.
Ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen (bei Wohngebäuden).
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft.
Der Rosentaldeich, mit einem 3 m breiten Schutzstreifen beidseitig des Deichfußes, ist von jeder Bebauung, Bepflanzung und Abgrabung freizuhalten. Ausnahmen sind vom SAUJN Ueckermünde zu genehmigen.

Belange der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVbl Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Belange der Katastrophenschutz
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet betrachteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gb. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD).

PFLANZLISTE:

Einzelbäume, Baumreihen	Bäume, Heister und Sträucher für Markan
Acer campestre	Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior	Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia	Acer platanoides
Acer platanoides	Quercus robur
Quercus robur	Tilia cordata
Tilia cordata	Ulmus carpinifolia
Ulmus carpinifolia	Betula pendula
Betula pendula	Prunus mahaleb
Prunus mahaleb	Hippophae rhamnoides
Hippophae rhamnoides	Prunus spinosa
Prunus spinosa	Rhamnus cathartica
Rhamnus cathartica	Rhamnus frangula
Rhamnus frangula	Sambucus nigra
Sambucus nigra	Rosa canina
Rosa canina	Rubus fruticosus
Rubus fruticosus	Euonymus europaeus
Euonymus europaeus	Prunus avium
Prunus avium	Prunus padus
Prunus padus	Prunus spinosa
Prunus spinosa	Rhamnus cathartica
Rhamnus cathartica	Corylus colurna
Corylus colurna	Corylus avellana
Corylus avellana	
	Feld-Ahorn
	Gemeine Esche
	Gemeine Eberesche
	Spitz-Ahorn
	Stiel-Eiche
	Winter-Linde
	Feld-Ulme
	Sand-Birke
	Steinweissel
	Sanddorn
	Schlehndorn
	Kreuzdorn
	Gemeiner Faulbaum
	Schwarzer Holunder
	Hunds-Rose
	Brombeere
	Pflaumenblüte
	Vogelkirsche
	Traubenkirsche
	Schlehe
	Kreuzdorn
	Baum-Hassel
	Strauch-Hassel

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 21.01.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 18.03.1993 erfolgt.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 15.06.1999, vom 23.06.1999 bis zum 06.08.1999 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 30.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2000 bis zum 01.08.2000 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

Montag 9.00-16.00 Uhr
Dienstag 9.00-16.00 Uhr
Mittwoch 9.00-16.00 Uhr
Donnerstag 9.00-16.00 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2000 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.05.2004 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
gez. i.A. Klein
Hansestadt Greifswald, den 20.04.2006 Vermessungsstelle Greifswald

8. Der Entwurf ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Doher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 26.04.2004 bis zum 28.05.2004 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
gez. i.A. Klein
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

Montag 9.00-16.00 Uhr
Dienstag 9.00-16.00 Uhr
Mittwoch 9.00-16.00 Uhr
Donnerstag 9.00-16.00 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.04.2004 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2006 von der Bürgerschaft der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.05.2006 gebilligt.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

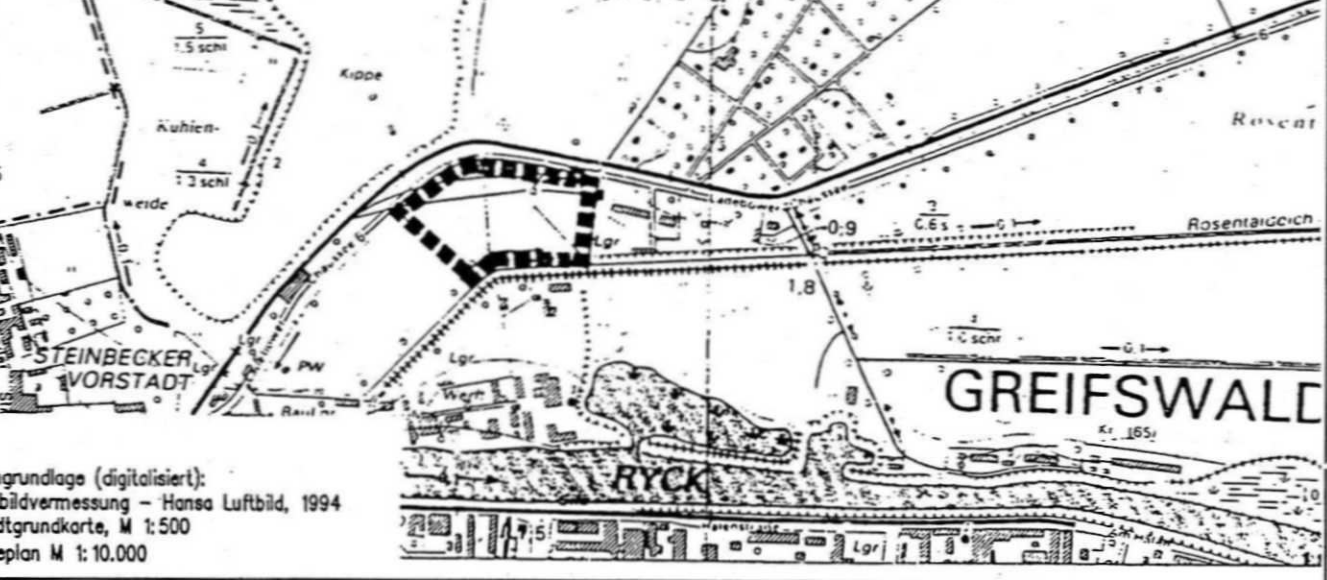
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind am 14.06.2006 im "Greifswalder Stadtblatt" 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.06.2006 Kraft getreten.
gez. König
Hansestadt Greifswald, den 05.07.2006 Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LSBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.05.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet - Am Rosental -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
gez. König
Greifswald, den 05.07.2006 Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD
Bebauungsplan Nr. 12
- Am Rosental -

Gemarkung Greifswald, Flur 5



Satzung

Projekt: SP0404
Plan-Nr.: EP-BP02
Maßstab: 1:1000
Datum: 23.01.2006
Regelung: DIN A1
Bearbeiter: KK

U·R·B·A·N
P·L·A·N·U·N·G·S·G·E·M·E·I·N·S·C·H·A·F·T
DONCK, CLUT & PARTNER ARCHITECTEN-INGENIEURE-GEODATEN
Architekturplanung Steinstraße 4 D-17489 Greifswald
Stadtplanung FON +49 (3834) 82 99 90 FAX 82 99 91
Umweltplanung info@urban-nbg.de
Regierungsabteilung www.urban-nbg.de