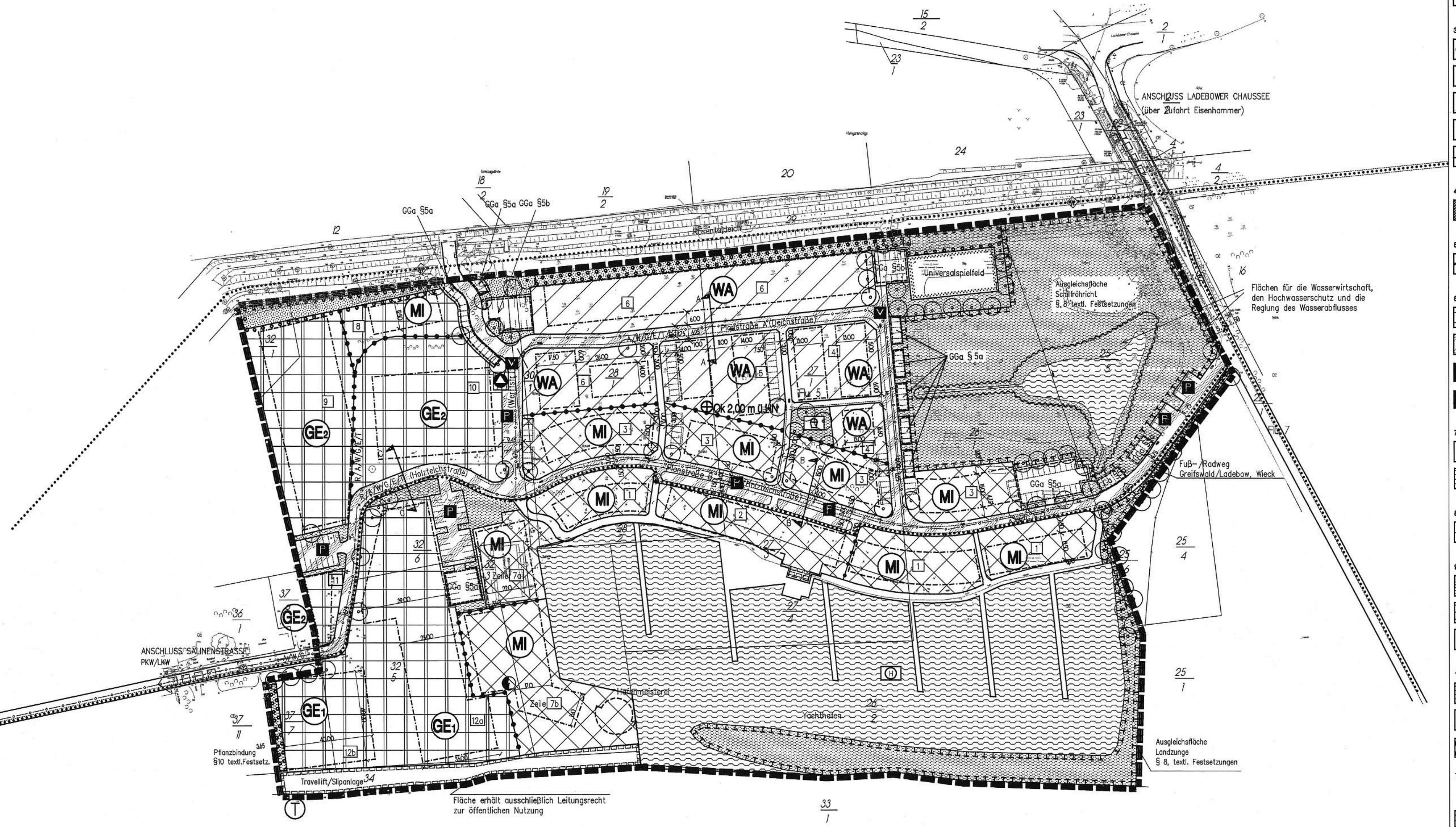
SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 - Holzteichquartier - 1. ÄNDERUNG

Planzeichnung (Teil A)

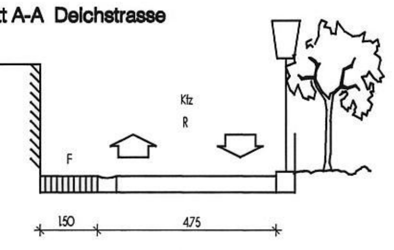


Art d. baul. Nutzung	Baufeld	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise	§ textl. Festsetz.	
MI	1+3	0.7	1.6	III	a² H	§ 1,4,5a,**6b**,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
MI	2	0.9	1.6	III	g H	§ 1,4,5a,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
WA	4	0.4	1.0	II	o E	§ 2,5b,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
WA	5	0.4	0.8	II	o E	§ 2,5b,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
WA	6	0.4	1.0	II	o	§ 2,5b,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
MI	7a	0.4	1.2	III	o	§ 1,4,5a,7a,7d,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
MI	7b	0.8	0.8	I	a¹	§ 1,4,5a,**6a**,7a,7d,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
MI	8	0.3	0.5	II	o	§ 1,4,5a,7a,7d,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
GE2	9–10	0.7	0.7	I	a¹	§ 3,4,**6a**,7b,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
GE2	11	0.5	1.0	II	o	§ 3,4,7b,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
GE1	12a+b	0.7	0.7	I	a¹	§ 3,4,**6a**,7c,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.

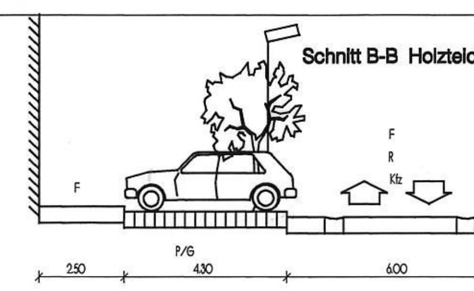
Strassenquerschnitte M 1:100

Darstellung ohne Normcharakter

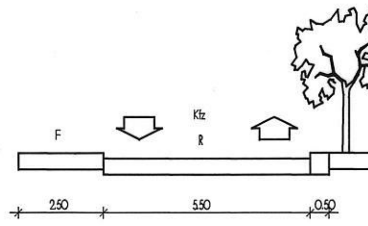
Schnitt A-A Deichstrasse



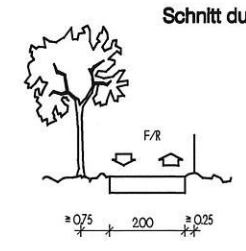
Schnitt B-B Holzteichstrasse



Schnitt C-C Werftstrasse



Schnitt durch Wohnweg



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsschablone

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

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 4 BauNVO)
- MI1 — Mischgebiete (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 6 BauNVO)
- GE1 — Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20, BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o / g — Bauweise: o=offen; g=geschlossen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO)
- a — Bauweise: abweichend (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (4) BauNVO)
- E — Einzelhausbebauung zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- H — Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (3) Bau NVO)

4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 u.(6) BauGB)

5. Örtliche Hauptverkehrszüge

- übergeordnete Rad-/Fußwegeverbindung (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen (mit nachr. Darst. d. Gliederung) (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (öfftl. Widm.) (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)
- P — Öffentlich gewidmete Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 BauNVO)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)

7. Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen

- Trafostation (§ 9 (1) 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 12, 14 u.(6) BauGB)

8. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen

- Trasse für Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) BauGB/§ 12, 13 u.14 (2) BauNVO) — W=Trinkwasser, A=Abwasser, E=Elektro, T=Telekommunikation, G=Gas, F=Fernwärme, R=Regenwasser

9. Grünflächen

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)

10. Wasserflächen

- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 u.(6) BauGB)
- (H) — Besond. Zweckbestimmung: Yachthafen (§ 9 (1) 16 u.(6) BauGB)
- Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 u.(6) BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 u.(6) BauGB)
- Anpflanzen: Bäume mit zulässiger Toleranz von 4m im Umkreis (§ 9 (1) 25a u. (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a u. (6) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung v. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)
- GGa — Gemeinschaftsstellplatzanlage m. Zuordnung (§ 9 (1) 4 u.22 BauGB/ § 12 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21. u. (6) BauGB)
- OK — Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 (2) u.(6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

Kennzeichnungen

- § 1 — Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
- (T) — Tankstation–Bestand (§ 8 (2) 3 BauNVO)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. BauNVO und § 86 LBauO M-V

§ 1 Zulässige Nutzung in Mischgebieten (MI) (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7), 1. BauNVO wird die Nutzung in Mischgebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 6 (2) 1.-5. BauNVO aufgeführten Nutzungen beschränkt. Allgemein zulässig sind demanch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

§ 2 Zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) (§4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7), 1 BauNVO wird die zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 4 (2) 1, BauNVO genannte Nutzung für Wohngebäude beschränkt.

Gemäß § 4 (3) 1 und § 13, BauNVO sind auch Beherbergungsbetriebe und Räume für selbstständig Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Bruttogeschoßfläche nicht übersteigt.

§ 3 Zulässige Nutzung in Gewerbegebieten (GE 1+ GE 2) (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7 + 9) 1. BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten folgendermaßen beschränkt:

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 a (3) 2. BauNVO mit einer Nutzfläche über 50 qm und Spielhallen ausgeschlossen. Die Anlieferung für Betriebe in diesen Gebieten hat über die für den Fahrverkehr ausgewiesenen Flächen zu erfolgen.

GE 1 In dem als Gewerbegebiet 1 (GE_1) ausgewiesenen Gebiet ist im Sinne des § 8 (2) BauNVO die Nutzung als Bootswerft und Reparaturbetrieb mit seinen erforderlichen Nebenbetrieben zulässig.

GE 2 In dem als Gewerbegebiet 2 (GE_2) ausgewiesenen Gebiet sind Nutzungen zulässig, die mittelbar und unmittelbar mit der Yachthafennutzung verknüpft sind (Bootslagerhallen, Dienstleistungsbetriebe wie Yachtservice etc.). In diesem Gebiet darf die Lärmemission die für Mischgebiete zulässige nicht überschreiten.

§4 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB und gemäß dem 7. Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt über großflächige Einzelhandelseinrichtungen 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 nur für die Eigenversorgung des Gebietes (Nachbarschaftsladen) dienen und dürfen daher im Einzelfall 700 qm Verkaufsraumfläche (VK) nicht überschreiten. Die Verkaufsraumfläche wird im Plangebiet auf nahversorgungsrelevante Sortimente mit insgesamt 1.200 qm VK begrenzt. Diese Begrenzungen gelten nicht für Betriebe des Bootsbedarfs und des Dienstleistungswesens.

§ 5 a Gemeinschaftliche Stellplatzflächen (MI)

Die mit GGa § 5a bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß § 9 (1) 4 und 22, BauGB den künftigen Grundstücken in den Baufeldern 2,3,7a,7b und 8 anteilig zugeordnet. Die Flächen können mit Garagen oder Carports bebaut werden.

§ 5 b Gemeinschaftliche Stellplatzflächen (WA)

Die mit GGa § 5b bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind gemäß § 9 (1) 22, BauGB den künftigen Grundstücken in den Baufeldern 4, 5 und 6 anteilig zugeordnet. Die Flächen können mit Garagen oder Carports bebaut werden.

§ 6a Abweichung bei offener Bauweise (a^1)

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für Bauten in den gekennzeichneten Gebieten die Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO festgelegten max. Länge von 50 m zugelassen.

§ 6b Abweichung bei geschlossener Bauweise (a^2)

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für Bauten in den gekennzeichneten Gebieten festgesetzt, daß innerhalb der Baufelder eine geschlossene Bauweise auszuführen ist, unabhängig von der entsprechenden Länge der Hausgruppen.

§ 7 a Gestalterische Festsetzungen in WA und MI (§ 86 (1) 1 LBauO-MV).

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll die Höhe von 0,30 m über in kürzester Linie angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Für das Baufeld 2 ist keine Höhe für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.

Die Fassaden sind zu mindestens 2/3 der geschlossenen Wandflächen in farbig behandelter Holzschalung auszuführen. Für die verbleibenden Wandflächen wird eine Gestaltung in Putz oder Verblendmauerwerk, Steinfarbe rot bis rotbraun, festgesetzt.

Fenster sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und durch Sprossen kleinteilig zu gliedern. Größere Anlagen, wie Schaufenster, etc. entstehen durch Addition dieser Elemente.

Die Dächer werden einheitlich in Pfannendeckung, Farbe rot bis rotbraun oder anthrazit erstellt. Die Dachneigung beträgt zwischen 40 und 50 Grad. Für das Baufeld 2 werden keine Dachneigungen festgesetzt. In den Zeilen 7 a, 7 b kann die Dachausformung gemäß den Regelungen in § 7 b vorgenommen werden, wenn gewerbliche Nutzungen dies erfordern.

§ 7 b Gestalterische Festsetzungen im GE 1 + GE 2 (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

Bei Bauwerken mit Wänden über 10.00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von max. 8.00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 12.00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen. Die Farbgebung ist der in § 7 a textl. Festsetz. beschriebenen anzugleichen.

Die Dachneigung beträgt zwischen 03 und 30 Grad.

§ 7 c Gestalterische Festsetzungen im GE1 Gebiet (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

Gebäude in diesem Gebiet sind in den nach Süden und Westen hin ausgerichteten, städtebaulich wirksamen Fassadenteilen in Holzverschalung auszuführen. Die Fassaden sind durch Fensteröffnungen und Fassadenbegrünungen auf mindestens 1/5 ihrer Gesamtfläche kleinteilig zu gliedern. Sie sind farbig zu behandeln unter Verwendung natürlicher bzw. materialgerechter Farben, wobei keine intensiv leuchtenden Farbtöne zu verwenden sind.

§ 7d Hauptfirstrichtung (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

In den so bezeichneten Flächen erstellte Bauten haben ihren Hauptfirst in Richtung Hafenbecken auszurichten. Das bedeutet, daß die Straßen giebelständig bebaut werden.

§ 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen nach § 8 BNatSchG und werden daher gemäß § 9 (1) 20 + (6), BauGB entsprechend ausgewiesen.

Teilfläche Schilfröhricht:

Vorgesehen sind hier Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des vorhandenen Schilfröhrichts und Schaffung von Vorkehrungen, die ein Befahren und Begehen verhindern. Hier soll ein kleinerer Tümpel zum Erhalt und zur Pflege der in Feuchtwiesenzonen vorkommenden Flora und Fauna angelegt werden. Der künstliche Spülfeld - Deich soll abgetragen werden und an das Niveau der Spülfeld –Fläche angeglichen werden, so daß eine naturnahe Gestaltung und Einpassung in das Landschaftsbild möglich ist. Die am Böschungsfuß des nördlichen Deiches stehenden Gehölze bleiben erhalten; hier erfolgt die gehölzschonende Geländemodellierung so, daß ein allmählicher Übergang vom oberen Universalspielfeld (h = 2 m) in den Niederungsbereich der Ausgleichsfläche (h = 1m) gewährleistet ist. Die östliche Grenze der Ausgleichsfläche wird durch lockere Gehölzstrukturen von der neuen Straße abgegegrenzt

Teilfläche Landzunge:

Die Fläche ist vollständig zu entsiegeln.

In diesem Bereich soll als Erstbegrünung Landschaftsrasen angesät werden. Die extensive Pflege der verbleibenden Freiflächen hat durch jährlich zweimalige Mahd zu erfolgen.

Die Halbinsel soll ihrer natürlichen Sukzession überlassen werden.

§ 9 Eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindung

Gemäß § 9 (1) 20 + (6) BauGB werden eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindungen ausgewiesen:

Freiflächen auf den Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. So dürfen Grundstückseinfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, nur aus orts-/landschaftsüblichen Laubgehölzen bestehen. Gehölzanpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sollen zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen bestehen.

Die **uneingeschränkte Pflanzbindung** gliedert sich in 2 Bereiche:

1. Grünstreifen, allgemein zugängliche Grünflächen: Diese sind mit einheimischen standortgerechten laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch je 5 qm und 1 Baum, Stammdurchmesser 18 –20 cm, je 100 qm.
2. Raumbildende Gehölze im Straßenraum: Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubabwerfender Bäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 8 m und einem Stammdurchmesser von 18 – 20 cm, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze (private und öffentliche).
3. Die Gemeinschaftsstellflächen sind mit einheimischen standortgerechten laubabwerfenden Bäumen zu bepflanzen, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze.
4. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

§ 10 Pflanzbindung im GE 1 Gebiet

Zur westlichen Grundstücksgrenze hin wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche die Anpflanzung einer 2 m hohen Sichtschutzhecke festgesetzt, die im Abstand von 5 m untereinander durch Säuleneichen (Quercus robur ´fastigiata´) ergänzt wird.

GEHÖLZLISTE für Anpflanzungen in Bereichen mit uneingeschränkter Pflanzbindung:

1. Grünstreifen:
   Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Säuleneiche (Quercus robur ´fastigiata´), gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus), Wildapfel (Malus), Wildbirne (Pyrus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Ulme (Ulmus), Weide (Salix), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus), Sanddorn (Hippophae), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), gemeiner Schneeball (Viburnum), Hartriegel (Cornus mas und Cornus sanguinea) Heckenrose (rosa canina)
2. raumbildendes Grün:
   Linde (Tilia), Ahorn (Acer), Kastanie (Aesculus)
3. Bäume auf Flächen für den ruhenden Verkehr:
   Linde (Tilia), Ahorn (Acer)

mit eingeschränkter Pflanzbindung:

3. Hecken zur Grundstückseinfriedung:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum)

§ 11 Hochwasserschutz

1. Die Oberkante der Fundamentplatte ist in einer Höhe von mindestens 2,00 m über HN anzulegen, Die Gebäude sind hochwassersicher (z.B. auf Sohlplatte mit Pfahlgründung) ohne Kellergeschoß zu gründen.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN. Für das Jahr 2005 ist in Greifswald-Wiek die Fertigstellung des Sperrwerkes vorgesehen.

Ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen ist in einem oberen Geschoß oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen,

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 StAUN Ueckermünde zu genehmigen.

Bauliche Anlagen an Bundeswasserstraßen

Der Ryck gehört zu den dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes. Alle Vorhaben oder Veränderungen in, unter oder über einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern bedürfen eines Antrages auf eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung vom Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund. Außerdem dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

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 bei 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).

Verfahrensvermerke

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.12.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 23.12.98 erfolgt.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPIG M-V beteiligt worden.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 23.12.98, vom 04.01.99 bis zum 05.02.99 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs (1. Änderung) im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 16.11.99 den Entwurf (1. Änderung) des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf (1. Änderung) des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 15.12.1999 bis zum 21.01.2000 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 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, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.12.1999 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.07.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   gez. Hell
   Greifswald, den 16.8.2000 Leiter Katasteramt

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan (1. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.07.2000 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan (1 Änderung) wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 04.07.2000 gebilligt.

   gez. von der Wense
   Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung (1. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    gez. von der Wense
    Greifswald, den 20.7.2000 Der Oberbürgermeister

11. Der Beschluß über den Bebauungsplan (1. Änderung), 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 erhalten ist, sind am 20.7.2000 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 20.7.2000 in Kraft getreten.

    gez. von der Wense
    Greifswald, den 24.8.2000 Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald

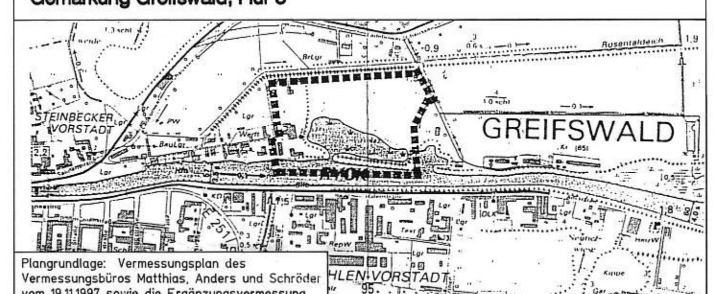
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 04.07.2000 folgende **1. Änderung** der Satzung über den Bebauungsplan Nr. **30** für das Gebiet - **Holzteichquartier** -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 24.8.2000 gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 30
- Holzteichquartier -

Gemarkung Greifswald, Flur 5



Plangrundlage: Vermessungsplan des Vermessungsbüros Matthias, Anders und Schröder vom 19.11.1997 sowie die Ergänzungsvermessung des Ing.-büros INROS vom Juli 1998

Übersichtslageplan M 1 : 10.000

Index	Datum	Gezeichnet	Aenderungen

Satzung 1. Änderung

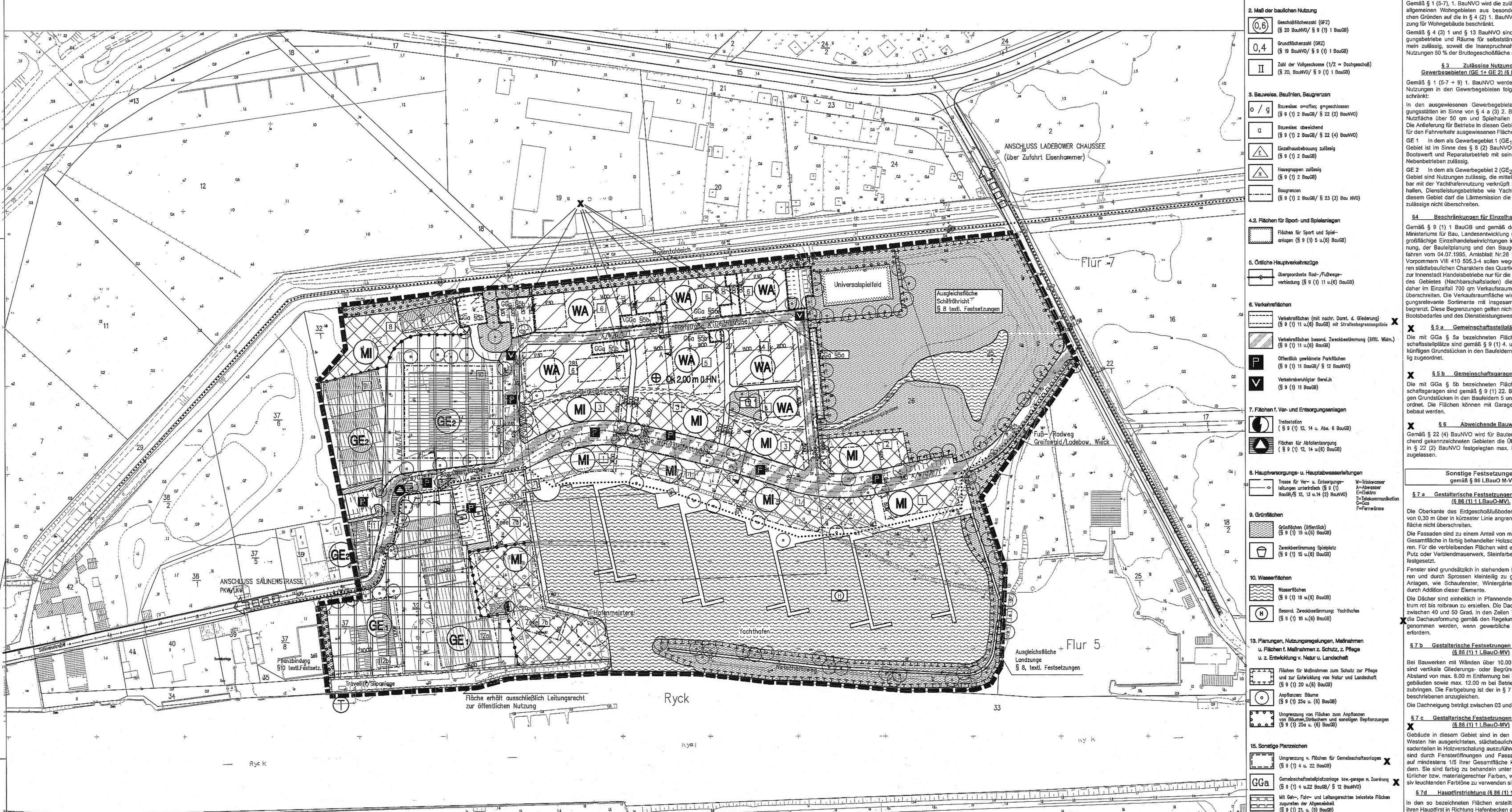
Projekt: SP1498	Plan-Nr.: EP-BP01	Masstab: 1:1000
Datum: 06.04.2000	Blattgrösse: DIN A0	Bearbeiter: VD/KK

0 10 20 50

U·R·B·A·N
STADTPLANUNG·DORFERNEUERUNG·LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCH·N·PLANUNGSGRUPPE
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON :038354/22 906 TELEFAX: 038354/22 907
ISDN: 22 908 E-MAIL: URBAN.LUBMIN@T-ONLINE.DE

SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 - Holzteichquartier -

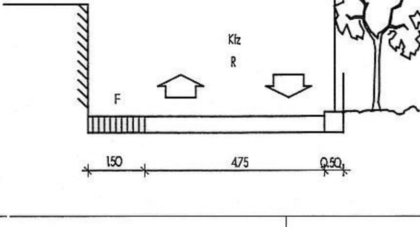
Planzeichnung (Teil A)



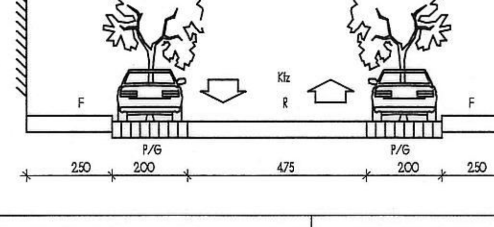
Gebiet	Baufeld	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise	Festsetzungen	
MI	1–3	0.9	1.6	III	g, H	§ 1,4,5a,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
WA	4	0.4	1.0	II	o, E	§ 2,5b,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
WA	5	0.4	0.8	II	o, E	§ 2,5b,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
WA	6	0.4	1.0	II	o	§ 2,5b,7a,7d,9 textl. Festsetz.	
MI	7a	0.4	1.2	III	o	§ 1,4,5a,7a,7d,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
MI	7b	0.8	0.8	I	x a	§ 1,4,5a,6,7a,7d,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
MI	8	0.3	0.5	I1/2	o	§ 1,4,5a,7a,7d,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
GE2	9–10	0.7	0.7	I	x a	§ 3,4,6,7b,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
GE2	11	0.5	1.0	II	o	§ 3,4,7b,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.
GE1	12a+b	0.7	0.7	I	x a	§ 3,4,6,7c,9 textl. Festsetz.	OK-Gebäude max. 10,0 m Ü.angr.Verkehrsfl.

Strassenquerschnitte M 1:100

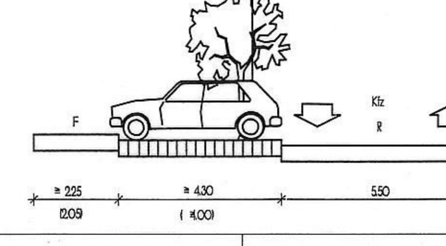
Schnitt A-A Deichstrasse



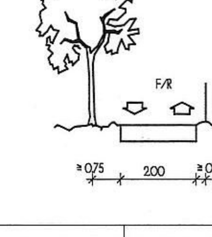
Schnitt B-B Holzteichstrasse



Schnitt C-C Werftstrasse



Schnitt durch Wohnweg



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsschablone

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

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,6) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
- II Zahl der Vollgeschosse (1/2 = Dachgeschoß) (§ 20, BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o / g Bauweise: o=offen; g=geschlossen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO)
- a Bauweise: abweichend (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (4) BauNVO)
- E Einzelhausbebauung zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- H Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (3) Bau NVO)

4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 u.(6) BauGB)

5. Örtliche Hauptverkehrszüge

- übergeordnete Rad-/Fußwegeverbindung (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)

6. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen (mit nachr. Darst. d. Gliederung) (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB) mit Straßenbegrenzungslinie **X**
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (öfftl. Widm.) (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)
- P Offentlich gewidmete Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 BauNVO)
- V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)

7. Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen

- Trafostation (§ 9 (1) 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 12, 14 u.(6) BauGB)

8. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen

- Trasse für Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) BauGB/§ 12, 13 u.14 (2) BauNVO) — W=Trinkwasser, A=Abwasser, E=Elektro, T=Telekommunikation, G=Gas, F=Fernwärme

9. Grünflächen

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)

10. Wasserflächen

- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 u.(6) BauGB)
- (H) Besond. Zweckbestimmung: Yachthafen (§ 9 (1) 16 u.(6) BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 u.(6) BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 (1) 25a u. (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a u. (6) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung v. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB) **X**
- GGa Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw.-garagen m. Zuordnung (§ 9 (1) 4 u.22 BauGB/ § 12 BauNVO) **X**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21. u. (6) BauGB)
- OK Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 (2) u.(6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

Kennzeichnungen

- § 1 Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
- (T) Tankstation-Bestand (§ 8 (2) 3 BauNVO)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

§ 1 Zulässige Nutzung in Mischgebieten (MI) (§ 6 BauNVO)

X

Gemäß § 1 (5-7), 1. BauNVO wird die zulässige Nutzung in Mischgebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 6 (2) 1.-5. BauNVO aufgeführten Nutzungen beschränkt. Allgemein zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2 Zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) (§4 BauNVO)

X

Gemäß § 1 (5-7), 1. BauNVO wird die zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 4 (2) 1. BauNVO genannte Nutzung für Wohngebäude beschränkt.

Gemäß § 4 (3) 1 und § 13 BauNVO sind auch Beherbergungsbetriebe und Räume für selbstständig Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Bruttogeschoßfläche nicht übersteigt.

§ 3 Zulässige Nutzung in Gewerbegebieten (GE 1+ GE 2) (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7 + 9) 1. BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten folgendermaßen beschränkt:

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 a (3) 2. BauNVO mit einer Nutzfläche über 50 qm und Spielhallen ausgeschlossen. Die Anlieferung für Betriebe in diesen Gebieten hat über die für den Fahrverkehr ausgewiesenen Flächen zu erfolgen.

GE 1 In dem als Gewerbegebiet 1 (GE_1) ausgewiesenen Gebiet ist im Sinne des § 8 (2) BauNVO die Nutzung als Bootswerft und Reparaturbetrieb mit seinen erforderlichen Nebenbetrieben zulässig.

GE 2 In dem als Gewerbegebiet 2 (GE_2) ausgewiesenen Gebiet sind Nutzungen zulässig, die mittelbar und unmittelbar mit der Yachthafennutzung verknüpft sind (Bootslagerhallen, Dienstleistungsbetriebe wie Yachtservice etc.). In diesem Gebiet darf die Lärmemission die für Mischgebiete zulässige nicht überschreiten.

§4 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB und gemäß dem 7. Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt über großflächige Einzelhandelseinrichtungen 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 nur für die Eigenversorgung des Gebietes (Nachbarschaftsladen) dienen und dürfen daher im Einzelfall 700 qm Verkaufsraumfläche (VK) nicht überschreiten. Die Verkaufsraumfläche wird auf nahversorgungsrelevante Sortimente mit insgesamt 1.200 qm VK begrenzt. Diese Begrenzungen gelten nicht für Betriebe des Bootsbedarfes und des Dienstleistungswesens.

X **§ 5 a Gemeinschaftsstellplätze (MI)**

Die mit GGa § 5a bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß § 9 (1) 4. u. 22. BauGB den künftigen Grundstücken in den Baufeldern 2, 3 und 8 anteilig zugeordnet.

X **§ 5 b Gemeinschaftsgaragen (WA)**

Die mit GGa § 5b bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind gemäß § 9 (1) 22. BauGB den künftigen Grundstücken in den Baufeldern 5 und 6 anteilig zugeordnet. Die Flächen können mit Garagen oder Carports bebaut werden.

X **§ 6 Abweichende Bauweise**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für Bauten in den entsprechend gekennzeichneten Gebieten die Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO festgelegten max. Länge von 50 m zugelassen.

Sonstige Festsetzungen
gemäß § 86 LBauO M-V

§ 7 a Gestalterische Festsetzungen in WA und MI (§ 86 (1) 1 LBauO-MV).

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll die Höhe von 0,30 m über in kürzester Linie angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Die Fassaden sind zu einem Anteil von mindestens 2/3 der Gesamtfläche in farbig behandelter Holzschalung auszuführen. Für die verbleibenden Flächen wird eine Gestaltung in Putz oder Verblendmauerwerk, Steinfarbe rot bis rotbraun, festgesetzt.

Fenster sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und durch Sprossen kleinteilig zu gliedern. Größere Anlagen, wie Schaufenster, Wintergärten etc. entstehen durch Addition dieser Elemente.

Die Dächer sind einheitlich in Pfannendeckung, Farbspektrum rot bis rotbraun zu erstellen. Die Dachneigung beträgt zwischen 40 und 50 Grad. In den Zeilen 7 a und 7 b kann **X** die Dachausformung gemäß den Regelungen in § 7 b vorgenommen werden, wenn gewerbliche Nutzungen dies erfordern.

§ 7 b Gestalterische Festsetzungen im GE 1 + GE 2 (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

Bei Bauwerken mit Wänden über 10.00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von max. 8.00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 12.00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen. Die Farbgebung ist der in § 7 a textl. Festsetz. beschriebenen anzugleichen.

Die Dachneigung beträgt zwischen 03 und 30 Grad.

§ 7 c Gestalterische Festsetzungen im GE1 Gebiet (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

X

Gebäude in diesem Gebiet sind in den nach Süden und Westen hin ausgerichteten, städtebaulich wirksamen Fassadenteilen in Holzverschalung auszuführen. Die Fassaden sind durch Fensteröffnungen und Fassadenbegrünungen auf mindestens 1/5 ihrer Gesamtfläche kleinteilig zu gliedern. Sie sind farbig zu behandeln unter Verwendung natürlicher bzw. materialgerechter Farben, wobei keine intensiv leuchtenden Farbtöne zu verwenden sind.

§ 7d Hauptfirstrichtung (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

In den so bezeichneten Flächen erstellte Bauten haben ihren Hauptfirst in Richtung Hafenbecken auszurichten. Das bedeutet, daß die Straßen giebelständig bebaut werden.

§ 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen nach § 8 BNatSchG und werden daher gemäß § 9 (1) 20 + (6), BauGB entsprechend ausgewiesen.

Teilfläche Schilfröhricht:

Vorgesehen sind hier Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des vorhandenen Schilfröhrichts und Schaffung von Vorkehrungen, die ein Befahren und Begehen verhindern. Hier soll ein kleinerer Tümpel zum Erhalt und zur Pflege der in Feuchtwiesenzonen vorkommenden Flora und Fauna angelegt werden.

Teilfläche Landzunge:

In diesem Bereich sind Anpflanzungen von Feldhecken und die Intensivierung vorhandener Vegetation mit einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die extensive Pflege der verbleibenden Freiflächen hat durch jährlich zweimalige Mahd zu erfolgen.

§ 9 Eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindung

Gemäß § 9 (1) 20 + (6) BauGB werden eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindungen ausgewiesen:

Freiflächen auf den Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. So dürfen Grundstückseinfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, nur aus orts-/landschaftsüblichen Laubgehölzen bestehen. Gehölzanpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sollen zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen bestehen.

Die **uneingeschränkte Pflanzbindung** gliedert sich in 2 Bereiche:

1. Grünstreifen, allgemein zugängliche Grünflächen: Diese sind mit einheimischen standortgerechten laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch je 5 qm und 1 Baum je 100 qm.
2. Raumbildende Gehölze im Straßenraum: Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubabwerfender Bäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 8 m.

§ 10 Pflanzbindung im GE 1 Gebiet

Zur westlichen Grundstücksgrenze hin wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche die Anpflanzung einer 2 m hohen Sichtschutzhecke festgesetzt, die im Abstand von 5 m untereinander durch Säuleneichen (Quercus robur 'fastigiata') ergänzt wird.

GEHÖLZLISTE für Anpflanzungen in Bereichen mit uneingeschränkter Pflanzbindung:

1. Grünstreifen:
   Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Säuleneiche (Quercus robur 'fastigiata'), gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus), Wildapfel (Malus), Wildbirne (Pyrus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Ulme (Ulmus), Weide (Salix), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus), Sanddorn (Hippophae), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), gemeiner Schneeball (Viburnum), Hartriegel (Cornus mas und Cornus sanguinea) Heckenrose (rosa canina)
2. raumbildendes Grün:
   Linde (Tilia), Ahorn (Acer), Kastanie (Aesculus)

mit eingeschränkter Pflanzbindung:

3. Hecken zur Grundstückseinfriedung:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum)

X **§ 11 Hochwasserschutz**

Die Oberkante der Fundamentplatten ist in einer Höhe von mindestens 2,00 m ü. HN anzulegen.

Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN.

Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoß oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen.

Es sind Vorrichtungen gegen das Eindringen von Wasser in das Gebäude zu errichten.

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 StAUN Ueckermünde zu genehmigen.

Bauliche Anlagen an Bundeswasserstraßen

Der Ryck gehört gemäß Artikel 89 Grundgesetz zu den sonstigen Bundeswasserstraßen. Alle Vorhaben oder Veränderungen in, unter oder über einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern sind grundsätzlich rechtzeitig dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund zur Stellungnahme anzuzeigen. Außerdem dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

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).

Verfahrensvermerke

1. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a (1), 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 LPG beteiligt worden.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

2. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.1994 und nochmals am 26.08.1996 zum Entwurf (2. Durchgang) des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung wurde von der Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 06.10.1994 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

4. Auslegung

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.11.1994 bis zum 09.12.1994, während folgender Zeiten:

Montag: 9.00 - 16.00 Uhr Mittwoch: 9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 13.00 Uhr

nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.1994 im Greifswalder Stadtblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

5. Abwägung

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

6. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 02.02.95 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 03.06.96 i. A. Olges
Der Leiter des Katasteramtes

7. Satzungsbeschluß

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.05.96 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 21.05.96 von der Bürgerschaft gebilligt.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

8. Erneute Auslegung

Der am 21.05.96 als Satzung beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 -Holzteichquartier - wurde, einschließlich einer Änderung im Baufeld 7, als Entwurf (2. Durchgang) zusammen mit dessen Begründung in der Zeit vom 02.09.96 bis zum 17.09.96 während folgender Zeiten

Montag: 9.00 - 16.00 Uhr Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 13.00 Uhr

gem. § 3 (3) 1, 1HS BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 23.08.96 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

9. Abwägung

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 30.09.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

10. Aufhebung des Satzungsbeschlußes (V+E-Plan)

Die Bürgerschaft beschloß am 30.09.97 die Aufhebung des Satzungsbeschlußes über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier - vom 21.05.96

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

11. Umwandlungsbeschluß

Die Bürgerschaft beschloß am 30.09.97, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier - in einen Bebauungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier - umzuwandeln.

Das durchgeführte Verfahren und die Inhalte der Planzeichnung (Teil A) und des Textes (Teil B) lassen eine Umwandlung ohne die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zu.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

12. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.09.97 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 30.09.97 von der Bürgerschaft gebilligt.

Greifswald, den 25.3.98 gez. v.d.Wense,
Der Oberbürgermeister

13. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.97 Az: VIII 231c-512.113-01.000 (30) mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

gez. v.d.Wense
Greifswald, den 25.3.98 Der Oberbürgermeister

14. Beitrittsbeschluß

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 24.3.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.3.98 (Az.: VIII 231c-512.113-01.000 (30)) bestätigt.

gez. v.d.Wense
Greifswald, den 9.4.98 Der Oberbürgermeister

15. Satzung

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

gez. v.d.Wense
Greifswald, den 9.4.98 Der Oberbürgermeister

16. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Holzteichquartier -, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.4.98 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a (1), 1, Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen der § 5 (5) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.94 hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 9.4.98 in Kraft getreten.

gez. v.d.Wense
Greifswald, den 9.4.98 Der Oberbürgermeister

[*] Nichtzutreffendes bitte streichen

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S.2049)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl.I, S. 622)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV0) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.)

„ X" = Korrekturen bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 30.09.97, die mit dem satzungsändernden Beschluß vom 24.3.98 beschlossen wurden.

Greifswald, d. 25.3.98

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996(BGBl. I, S. 2049) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518), berichtigt am 25. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 635), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 30.09.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet - Holzteichquartier -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

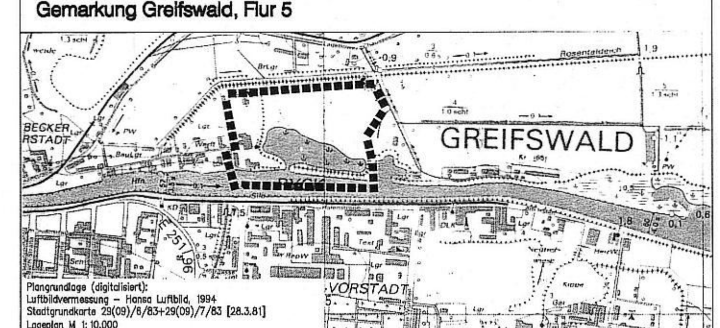
Greifswald, den 9.4.98

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier -

Gemarkung Greifswald, Flur 5



Plangrundlage (digitalisiert):
Luftbildvermessung - Hansa Luftbild, 1994
Stadtgrundkarte 29(09)/6/83+29(09)/7/83 [28.3.81]
Lageplan M 1:10.000

Planfassung

Index	Datum	Gezeichnet	Aenderungen
P	10.12.97	VD	Überarbeit. gem. Auflagen Genehmig.

Projekt	Plan-Nr.	Maßstab
SP0194	GP-01	1:1000
Datum	**Blattgroesse**	**Bearbeiter**
10.12.97	DIN A1	VD

0 10 20 50

U·R·B·A·N
STADTPLANUNG-DORFERNEUERUNG-LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCH-PLANUNGSGRUPPE
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON :038354/22 906 TELEFAX: 038354/22 907
ISDN: 22 908 E-MAIL: URBAN.LUBMIN@T-ONLINE.DE