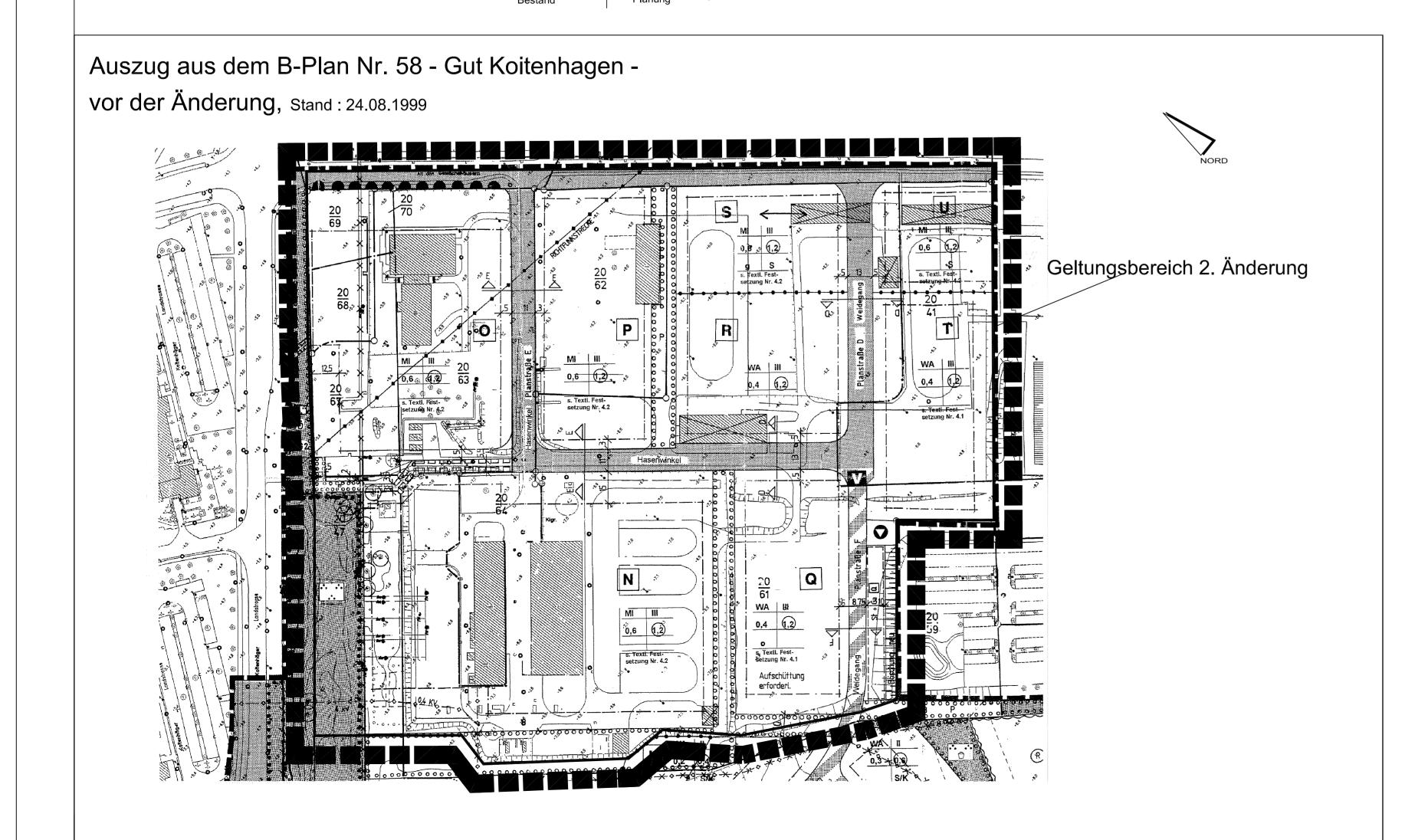
# Planzeichnung (Teil A) 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 Plangrundlage-Stand: 22.07.2010 Füllschema der Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Verweis auf texl. Festsetzung Nr. 4.1 - 4.5 Straßenguerschnitte ohne Normcharakter Schnitt G - G Schnitt E - E Schnitt F - F Kfz Kraftfahrzeuge R Radfahrer F Fußgänger G Grünstreifen P Parkplatz (Längsaufstellung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - vom 18.12.1990)

### I. Bestand

Flurstücksgrenzen

Nr. der Flurstücke (Flurstücksbezeichnung)

Bäume / Sträucher

Versorgungsschächte

Betonflächen / Betonplatter

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

offene Bauweise

abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung:

Wertstoffsammelstelle

Elektrizität (gepl.Trafostandort)

Müllbehälterstellplatz für Anlieger

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

Zweckbestimmung:

Parkanlage

öffentliche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

P Privat

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze X (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung:

Stellplätze

Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G, F, L - Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

zugunsten der Anlieger

Versorgungsunternehmen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrunge zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58

Abgrenzung von Baugebieten, (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Lärmpegelbereiche (LPB III - V)

vorhandene unterirdische Leitung - umverlegen

Abbruch Gebäude

### III. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**——** Richtfunkstrecke (oberirdisch)

Elektroleitung

Abwasserdruckleitung

**├**⋄──⋄─ vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen Zweckbestimmung: Telekommunikationsleitung

Kennzeichnung Baugebiet

IV. Kennzeichnungen

# Text (Teil B)

### I. Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D, F, G, H, I, J.0, J.1, J.2, K.0, K.1, L, M, N.2, Q, P.2, R und T

ist folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.4 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, die im funktionalen usammenhang mit den in den Mischgebieten produzierenden Unternehmen und Dienstleistungsbetrieben stehen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz.

#### 2. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Auf Mittelgrundstücken von Hausgruppen, d.h. auf allen Grundstücken zwischen zwei Endhäusern, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl um maximal 0,1 zulässig, wenn die fest gesetzte Obergrenze für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO

3.1 Der untere Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu dem jeweiligen Grundstück.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten F, G, J.1, J.2, K.0, K.1, L, M, N.2, P.2, Q, R und T darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 10,5 m nicht über-

3.4 In den Mischgebieten O, N.1 und P.1 darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 15,0 m nicht überschreiten.

3.5 Die Bauhöhe von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen in einem Abstand von 100 m zu beiden Seiten der Richtfunkstrecke darf 50 m über HN nicht überschreiten.

√ 3.6 In den Mischgebieten S und U darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 12,0 m nicht überschreiten.

#### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, H, J.0, J.1, J.2 und K.0 sind an den Fassaden, die der jeweiligen Lärmquelle "Koitenhäger Landstraße", "Anklamer Landstraße" bzw. Lieferzone EKZ "Elisenpark" zugewandt sind. Außenbauteile mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 45 dB(A) zu verwenden. Im Allgemeinen Wohngebiet K.0 gilt diese Festsetzung nur bis zu einer Tiefe von 20 m. Im Allgemeinen Wohngebiet J.1 sind die Außenbauteile der verbleibenden Fassaden der Gebäude angrenzend an die Lärmquelle - Lieferzone EKZ "Elisenpark" mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß (R'w.res) von 40 dB(A) zu verwenden.

4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm von der "Koitenhäger Landstraße" und der Straße "An den Gewächshäusern" sind innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit dem entsprechenden, in der folgenden Tabelle aufgeführten, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu

Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.R'w,res in dB		
dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbungs- stätten, Unterrichtsräume u. ähnliches	Büroräume u. ähnliches	
61 bis 65 66 bis 70	35 40 45	30 35 40	
	Außenlärmpegel  dB(A)  61 bis 65	Außenlärmpegel  Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbungsstätten, Unterrichtsräume u. ähnliches  61 bis 65 66 bis 70  35 40	

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer im 1. Obergeschoss des Gebäudes auf der nordwestlichen Fassadenseite, die der Lärmquelle "Tankstelle" zugewandt ist,

4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten N.2 und P.2 sind in der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Fenster der Schlaf-und Kinderzimmer nur an der lärmabgewandten südöstlichen Fassadenseite, bezogen auf die Lärmquelle "Zufahrt Callcenter", zulässig.

4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet R sind in der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Vorkehrungen

4.5 Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einem Verkehrslärm mit einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszulegen, dass die Luftwechselrate von 20 m³ pro Stunde/Person gewährleistet ist.

### gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

, 5.1 Für das Mischgebiet S ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass die Länge eines Gebäudes bzw. einer Hausgruppe mindestens 25 m zu betragen hat.

5.2 Für das Mischgebiet U ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass die Länge eines Gebäudes bzw. einer Hausgruppe mindestens 35 m zu betragen hat.

#### 6. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.5 Auf der öffentlichen Grünfläche an der Planstraße F ist in einem Abstand von 1,0 m zum Straßenraum eine Baumreihe mit 7 Bäumen (gem. Pflanzliste 1) zu pflanzen. Für diese Baumreihe ist dieselbe Baumart zu wählen, wie in der Planstraße D. Auf 30 % der Fläche sind gruppenweise standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sollten mindestens zu 80 % der Pflanzliste 2 und können zu 20 % der Pflanzliste 3 entnommen werden. Auf den verbleibenden Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern auszusäen und

#### 7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

7.2 In den Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ohne besonderes Pflanzgebot sind je 100 m² ein großkroniger bzw. 2 kleinkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und gegebenenfalls zu ersetzen. Auf 30% der Fläche sind gruppenweise standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind mindestens zu 80% der Pflanzliste 2 und können zu 20% der Pflanzliste 3 entnommen werden. Auf den verbleibenden Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern auszusäen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG, § 3 Abs. 1 NatG M-V

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ohne Pflanzgebot sind zu 10 % der Gesamtfläche vollflächig mit standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu be-8.2 Je angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot ist ein kleinkroniger Baum

8.3 Zwischen den Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze mind. 1 Baum (gem. Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die

#### Flächen zum Anflanzen von Bäumen und Stäuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Pflanzgebot auf Verkehrsflächen:

dauerhaft zu erhalten.

In den Straßenverkehrsflächen sind einseitig entlang der Straßenführung in einem durchschnittlichen Abstand von 8 - 16 m großkronige und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - kleinkronige standortgerechte Bäume (gem. Pflanzliste1) zu pflanzen. Das Pflanzgebot kann für die Anlagen von Parkplätzen und Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

9.2 Für alle Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen sind.

#### 10. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflanzungen gem. § 9 Abs. Nr. 25b BauGB

Auf den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und vor erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen. Im Kronentraufbereich der Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen und Versiegelungen auszuschließen.

### 12. Pflanzlisten

Fagus sylvatica

`Atropunicea`

Fagus sylvatica

Bäume im Straßenraum Grünanlagen (Zweckbestimmung Schutzpflanzungen (3x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 20 cm Stammumfang) Bäume (3x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang) Acer campestre - Feld- Ahorn Acer campestre Acer platanoides - Spitz- Ahorn Acer platanoides - Spitz- Ahorn Acer pseudoplatanus - Berg- Ahorn Acer pseudoplatanus - Berg- Ahorn Tilia cordata - Winter- Linde Betula pendula - Hänge- Birke Carpinus betulus - Hainbuche Liste 3: wie Liste 2 zusätzlich Bäume Fraxinus exelsior - Gemeine Esche (3x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang) Juglans regia

Populus nigra

Prunus avium

Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata - Winter- Linde

Berberis vulgaris - Gem. Berberitze

mind, 1 Strauch / m2)

Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm,

Salix alba

Ginkgo biloba Prunus spec. Obst- und Ziergehölze Obst- und Ziergehölze Malus spec. Pyrus spec. Obst- und Ziergehölze

Sträucher (2x verpflanzt.ohne Ballen,i.d.R. 60 - 100 cm, Cornus sanguineum - Roter Hartriegel mind. 1 Strauch / m<sup>2</sup>) Hypericum calycinum - Niedriges Johanniskraut Mahonia aquifolium - Mahonie Philadelphus coronar. - Pfeifenstrauch Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch Prunus laurocerasus - Lorbeer- Kirschen

Taxus baccata

Rosa glauca - Rotblättrige Rose

Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütcher Prunus spinosa Salix caprea Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball Rubus fruticosus - Brombeere

Liste 4: Einfriedungen Sträucher (2x verpflanzt,ohne Ballen, 60 -100 cm, 2 - 4 Strauch / lfd.m) Berberis thunbergii -Berberitze, Sauerdorn Berberis thunbergii 'Atropurpurea' -Berberitze,Sauerdorn Crataegus monogyna -Eingriffl. Weißdorn

Philadelphus coronariu -Europäischer Pfeifenstrauch Spirea versch Sorten - Spierstrauch Büsche (2x verpflanzt,ohne Ballen ,i.d.R. 60 -100 cm, 2 - 4 Strauch / Ifd.m) Ligustrum vulgare -Gewöhnlicher Liguster

versch. Sorten -Feuerdorn Heckenpflanzen (2x verpflanzt, ohne Ballen, 2 - 10 Stauch / lfd.m) Buxus sempervirens var. arborescens - Buchsbaum Carpinus betulus - Hainbuche

### II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum: - dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten, - aus Metall und Draht sind nur im Zusammenhang mit lebenden Hecken gem. Pflanzliste 4 zulässig und - aus Kunststoff oder Beton sind unzulässig.

2. Die Wertstoffsammelstelle ist einzugrünen.

Fagus sylvatica - Rotbuche

- 4. Für die Dachflächen sind naturrote Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- 5. Die Dachneigung der in den Allgemeinen Wohngebieten F, G, H, I, J.0, J.1, J.2, K.0, K.1, L, M, N.2, P.2, Q, R und T festgesetzten Sattel- und Krüppelwalmdächer muss zwischen 30° und 50° betragen. 6. Krüppelwalmdächer sind zulässig, wenn bei den zu errichtenden Gebäuden das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite mind.: 1,4 zu 1 beträgt.
- 8. Dachgauben sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.
- 9. Die Dachneigung der in den Mischgebieten S und U festgesetzten Sattel- und Pultdächer muss zwischen 10° und 35° betragen. 10. Die Haushälften der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut,
- Farbe, Materialien, Dachneigung, Gaubenform, Trauf- und Firsthöhe ect.) x 11. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
- 12. Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 LBauO M-V) 12.1 Ordnungswidrig nach 
  § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie 
  § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bau-

vorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. ( 12.2 Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### III. Hinweise

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

2. Für die in den vorhandenen, alten Straßenleuchten brütenden Dohlenkolonie sind Ersatzquartiere zu schaffen. Vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind im Herbst auf der Grünfläche angrenzend an die Mischgebiete N.1 und O im nordöstlichen Bereich 3 Dohlenbäume mit jeweils 4 Nistkästen aufzustellen. Die alten Straßenleuchten dürfen erst nach Schaffung der Ersatzguartiere entfernt werden.

3. Die Planstraße F ist im Süden an die 1,80 m höher liegende Straße "Weidegang" anzubinden. Die in dem Bereich an die Planstraße F angrenzenden Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes Q sind an die Höhe der Planstraße F durch Bodenauftrag anzugleichen.

4. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist, so anzu-

gleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

"X" - Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen der Satzung vom 24.08.1999, die mit Beschluss zur 2. Änderung vom ...... beschlossen wurden.

### **VERFAHRENSVERMERKE**

Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.

Greifswald, den 17.01.2011

ausgelegen:

1. 2. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom **02.11.2009**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 09.12.2009

Greifswald, den 17.01.2011 Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den 17.01.2011

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekannt-

machung im "Greifswalder Stadtblatt" am 14.02.2007, vom 22.02.2007 bis zum 23.03.2007 durch öffentlichen

Greifswald, den 17.01.2011 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2007 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Der Oberbürgermeister Greifswald, den 17.01.2011

5. Die Bürgerschaft hat am **02.11.2009** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung

einschließlich Umweltbericht gebillig und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text

(Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.12.2009 bis zum 29.01.2010 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich

9.00 - 16.00 Uhr 9.00 - 18.00 Uhr

**09.12.2009** im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

9.00 - 16.00 Uhr 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von

jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene

Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist,

soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht

oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Der Oberbürgermeiste Greifswald, den 17.01.2011

7. Der katastermäßige Bestand am ...31.05.2010... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prufung nur grob erfolgte; Regress sprüche können nicht abgeleitet werden.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..27.09.2010... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 17.01.2011

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..27.09.2010... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...27..09.2010 ... gebilligt.

Greifswald, den 17.01.2011 Der Oberbürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 17.01.2011

Greifswald, den 16.08.2010

11.Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans, 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. 26.01.2011... im Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Internet ( unter der Adresse http://www.greifswald.de/ortsrecht.html)

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des ...26.01.2011... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBI. M-V S. 205), geändert durch das Gesetz vom

Greifswald, den 03.02.2011

Vermessungsstelle der

## Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

17. Dezember 2009 (GVOBI. M-V S. 687, 719), hingewiesen worden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI, I, S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBI I, S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ...27..09..2010... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 für das Gebiet

- Gut Koitenhagen.-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 03.02.2011

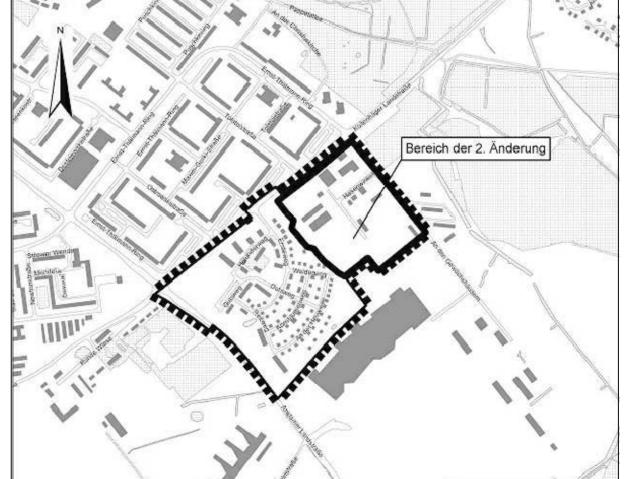
Universitäts- und Hansestadt

### 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 - Gut Koitenhagen -

Gemarkung Koitenhagen, Flur 1

SATZUNG

M 1:1.000



bearbeitet: Jutta-Marlene Schmidt Landgesellschaft M-V mbH Lindenallee 2a

Tel. 03866-404-0 Fax 03866-404-490

19067 Leezen

www.lgmv.de

Gustebiner Wende 12 17491 Greifswald

Stadtbauamt

Übersichtskarte M 1 : 10.000

Stand: Juli 2010



### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

#### für die 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

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

Zweckbestimmung:

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Stellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

◆ ◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

← Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Satteldach (§ 86 LBauO M-V)

Krüppelwalmdach (§ 86 LBauO M-V)

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ab dem 1. Obergeschoss Lärmpegelbereich für das Erdgeschoss/ Lärmpegelbereich ab dem 1. Obergeschoss

Abgrenzung der Änderungsbereiche mit Bezeichnung

### Nachrichtliche Übernahmen

→ → → unterirdische Leitung

Kennzeichnung Baugebiet

**X=** Änderungen der textlichen Festsetzungen der Satzung vom 24.08.1999, die mit Beschluss vom ... zur 1. Änderung vom ...... beschlossen wurden.

Der Oberbürgermeister

Tankstellen

#### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Diese textlichen Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich 1:

- Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D, F, G, H, I, J<sub>0</sub>, J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, K<sub>0</sub>, K<sub>1</sub>, L und M ist folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe und
- Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO Auf Mittelgrundstücken von Hausgruppen, d.h. auf allen Grundstücken zwischen zwei Endhäusern, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl um maximal 0,1 zulässig, wenn die festgesetzte Obergrenze für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
- Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO 3.1 Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu dem jeweiligen
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D und E darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der
- Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 12,0 m nicht überschreiten. 3.6 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Lärmschutzanlage westlich und südlich des Allgemeinen Wohngebiets A ist die vorhandene Geländeoberfläche.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, H, J<sub>0</sub>, J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, K<sub>0</sub>, Q und T sind an den Fassaden, die der jeweiligen Lärmquelle "Koitenhäger Landstraße", "Anklamer Landstraße" bzw. Lieferzone EKZ Elisenpark" zugewandt sind. Außenbauteile mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß (R'wres) von 45 dB(A) zu verwenden.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet K ₀ gilt diese Festsetzung nur bis zu einer Tiefe von 20 m. Im Allgemeinen Wohngebiet J<sub>1</sub> sind die Außenbauteile der verbleibenden Fassaden der Gebäude angrenzend an die Lärmquelle – Lieferzone EKZ "Elisenpark" mit einem R`w.res von 40 dB(A) zu verwenden. 4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet A tritt Lärm auf, der den Lärmpegelbereichen II bis IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entspricht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet C tritt Lärm auf, der den Lärmpegelbereichen II und III gem. DIN 4109 Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen sind die jeweiligen Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit dem entsprechenden, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten R'w,res zu realisieren.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R' <sub>w.res</sub> in dB	
	dB(A)	Aufenthaltsräume	Büroräume und
		in Wohnungen	ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Vorausgesetzt, dass die festgesetzte 4,0 – 4,5 m hohe Lärmschutzanlage errichtet ist, gelten für das Baugebiet A die festgesetzten R'wres ( bis auf in einen Bereich) ab dem 1. Obergeschoss. Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die dennoch einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszulegen, dass die Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet ist.

Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB 5.1 Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum:

- dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten, - aus Metall und Draht sind nur im Zusammenhang mit lebenden Hecken gem. Pflanzliste zulässig und - aus Kunststoff oder Beton sind unzulässig.

5.4 Für die Dachflächen sind naturrote Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. **X** 5.5 Die Dachneigung der in den Allgemeinen Wohngebieten **A, C**, F, G, H, I, J<sub>0</sub>, J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, K<sub>0</sub>, K<sub>1</sub>, L und M festgesetzten Sattel- und Krüppelwalmdächer muss zwischen 30° und 50° betragen. X 5.7 Die Dachneigung der zwingend III-geschossig festgesetzten Teile des Allgemeinen Wohngebiets

A, C, D muss 15° betragen. 5.8 Dachgauben sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.

X 6. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 6.5. Die private Grünfläche zwischen der Lärmschutzanlage und dem Baugebiet A ist nach Errichtung der

Je 250 m² sind 2 kleinkronige standortgerechte, einheimische Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf 30 % der Fläche sind gruppenweise standortgerechte, einheimische Sträucher gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen ist Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat) § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB Die Fläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der

Lärmschutzanlage ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzgebot 3). Auf 80% der Fläche sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Heister der Pflanzliste 2 zu

Je 50 m² ist ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen ist Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG, § 3 Abs. 1 NatG M-V

- 8.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ohne Pflanzgebot sind zu 10 % der Gesamtfläche vollflächig mit standortgerechten Sträuchern gem.
- 8.2. Je angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot ist ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzliste 3 mit dem Stammumfang 14-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu
- 8.3. Zwischen den Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze mind. 1 Baum (gem. Pflanzliste 1) mit 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiber

Liste 3: wie Liste 2 zusätzlich Bäume

Bx verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 9.3. In der Planstraße G sind 4 Rotdornbäume zu pflanzen.

Pflanzlisten

- Schlehe

Hundsrose

- Brombeere

- Schwarzer Holunder

Prunus spinosa

Rubus fruticosus

Sambucus nigra

Rosa canina

Liste 1: Bäume im Straßenraum (3x verpflanzt, mit Ballen, 16-20 cm Stammumfang) Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Blutbuche Acer campestre - Feld- Ahorn Fagus sylvatica `Pendula` Hängebuche Acer platanoides - Spitz- Ahorn Ginkgo biloba Acer pseudoplatanus - Berg- Ahorn Magnolia kobus Aesculus hippocastanum Rosskastanie Platanus x acerifolia - Platane Crataegus laevigata Prunus spec. Obst- und Ziergehölze Tilia cordata - Winter- Linde Malus spec. - Obst- und Ziergehölze Pyrus spec. - Obst- und Ziergehölze Grünanlagen (Zweckbestimmung Schutzpflanzungen) Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, Bäume (3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfar mindestens 1 Strauch / m<sup>2</sup>) Hypericum calycinum Acer campestre - Spitz- Ahorn llex aquifolium Acer platanoides Mahonia aquifolium Acer pseudoplatanus - Berg- Ahorn Mahonie - Rosskastanie Pfeifenstrauch Aesculus hippocastanun Philadelphus coronarius - Fünffingerstrauch - Schwarz- Erle Alnus glutinosa Potentilla fruticosa Betula pendula - Hänge- Birke Prunus laurocerasus Lorbeer- Kirschen Carpinus betulus - Hainbuche Rosa glauca Rotblättrige Rose Fraxinus exelsion - Gemeine Esche Taxus baccata Juglans regia - Walnuß <u>Liste 4:</u> Einfriedungen Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, Populus nigra - Schwarz- Pappel Prunus avium Vogel- Kirsche

- Silber- Weide 2-4 Sträucher / lfd. m) Sorbus aucuparia Berberis thunbergii Berberitze, Sauerdorn - Berberitze, Sauerdorn Berberis th. `Atropurpurea` Eingr. Weißdorn Crataegus monogyna Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, Europäischer Pfeifenstrauch hiladelphus coronarius mindestens 1 Strauch / m<sup>2</sup>) Spirea vers. Sorten Berberis vulgaris - Roter Hartriegel Büsche (2x verpflanzt, ohne Ballen, i.d.R. 60-100 cm, Cornus sanguineum 2-4 Sträucher / Ifd. m) Corvlus avellana - Haselnuß Eingr. WeißdornPfaffenhütchen Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Euonymus europaeus Pyracantha vers. Sorten - Trauhen- Kirsche Prunus padus Heckenpflanzen (2x verpflanzt, ohne Ballen, 2-10 Stck./ lfd. r

Buxus sempervirens var.

arpinus betulus

Fagus sylvatica

Buchsbaum

- Rot-Buche

#### **VERFAHRENSVERMERKE**

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 10.07.2002 erfolgt.

gez. König Der Oberbürgermeister Greifswald, den 07.05.2010

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

gez. König Greifswald, den 07.05.2010 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 05.09.2001 durch eine Bürgerversammlung am 13.09.2001 durchgeführt worden.

Greifswald, den 07.05.2010 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2002 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

gez. König Greifswald, den 07.05.2010 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 18.03.2002 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Öberbürgermeister Greifswald, den 07.05.2010

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2002 bis zum 14.06.2002 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen: 9.00 – 16.00 Uhr Montag

9.00 - 18.00 Uhr Dienstag Mittwoch 9.00 - 16.00 Uhr 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.04.2002 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez. König Greifswald, den 07.05.2010 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..21.10.2009... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 30.03.2010

gez. i.A. Klein Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6)

Daher haben der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.09.2006 bis zum 17.10.2006 während folgender Zeiten gemäß § 4a Absatz. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:

9.00 - 16.00 Uhr 9.00 - 18.00 Uhr 9.00 - 16.00 Uhr 9.00 – 16.00 Uhr Donnerstad

9.00 - 12.00 Uhr Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.09.2006 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den 07.05.2010

Der Öberbürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... 22.02.2010... geprüft. Das Ergebnis ist

Greifswald, den 07.05.2010

gez. König Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..22.02.2010... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...22.02.2010... gebilligt.

Greifswald, den 07.05.2010

A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil

gez. König Greifswald, den 07.05.2010 Der Oberbürgermeister 12. Der Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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...12.05.2010... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen 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 08. Juni 2004 (GVOBI. M-V S. 205), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVOBI. M-V S. 410), hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...12.05.2010... in Kraft getreten.

Greifswald, den 02.07.2010 Der Oberbürgermeister

#### Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

23. September 2004 (BGBI, I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBI I, S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom .. 22.02.2010... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 für das Gebiet - Gut Koitenhagen -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Greifswald, den 02.07.2010

gez. König Der Oberbürgermeister

gez. König

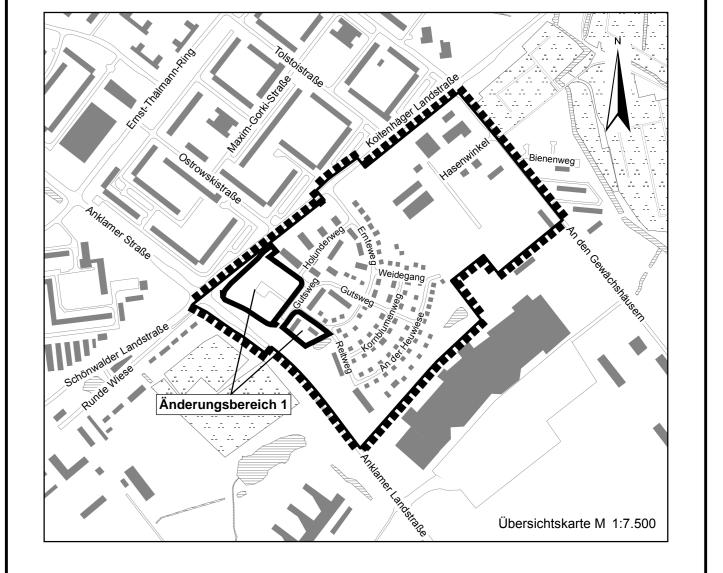
Universitäts- und Hansestadt

### 1. Anderung Bebauungsplan Nr. 58 - Gut Koitenhagen -

Gemarkung Koitenhagen, Flur 1

Satzung

M 1:1.000

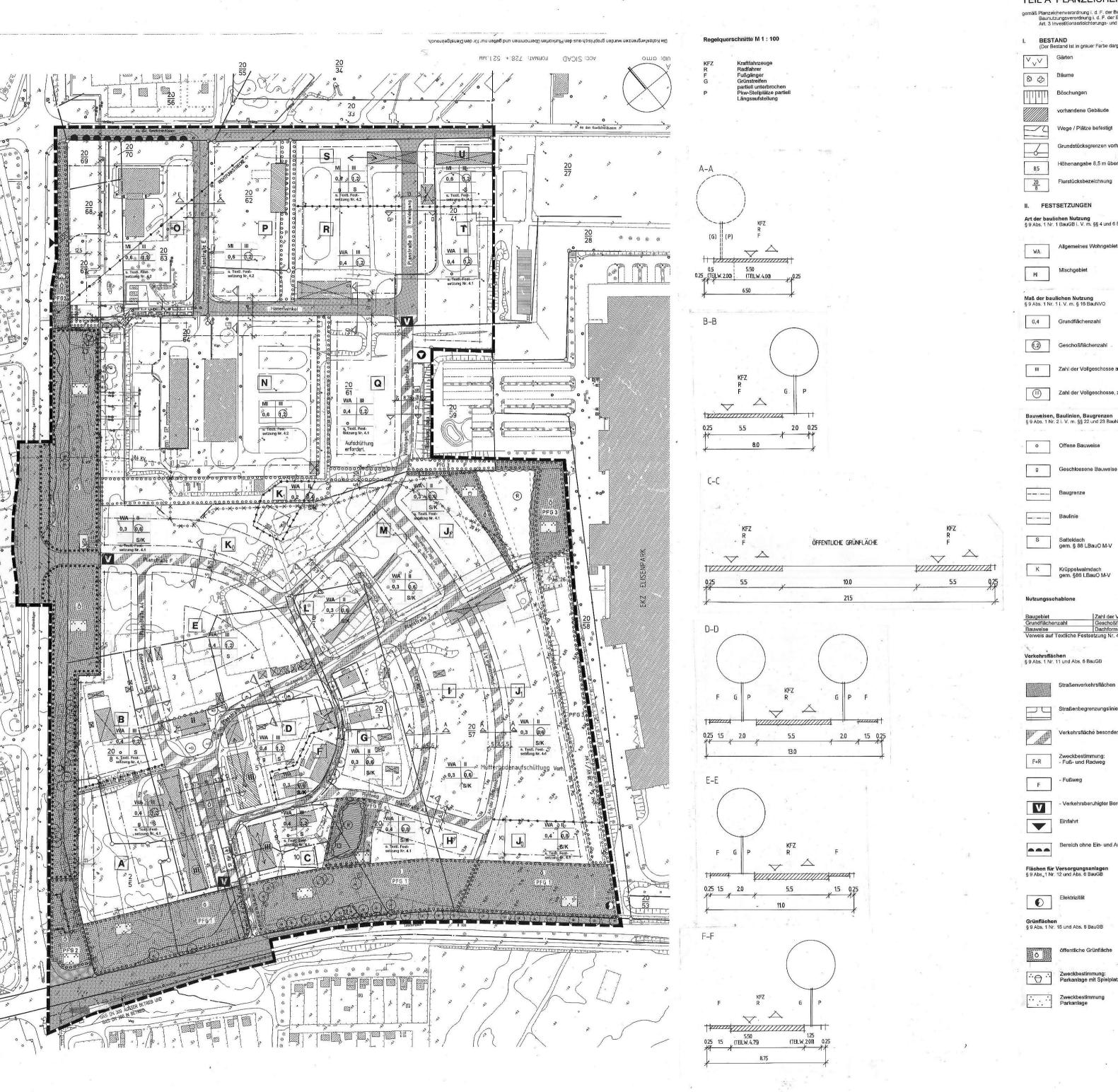


bearbeitet : J.-M. Schmidt gezeichnet : K. Raetz Stand : 25.11.2009

17491 Greifswald

Gustebiner Wende 12

Stadtbauamt



Art. 3 Ir	ungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch vestitionserfeichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993
BEST. (Der Be	stand ist in grauer Farbe dargestellt)
V <sub>V</sub> V	Gärten
8 0	Bäume Böschungen
	vorhandene Gebäude
	VVege / Plätze befestigt
	Grundstücksgrenzen vorhanden
-6-	Höhenangabe 8,5 m über HN
20	Flurstücksbezeichnung
8	* * *
Art der bauli	SETZUNGEN chen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.	1 BauGB i, V. m. §§ 4 und 6 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet
М	Mischgebiet
	10000
	<b>lichen Nutzung</b> 1 i. V. m. § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl
12	Geschoßflächenzahl
0	
Ш	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
Bauweisen, § 9 Abs. 1 Nr.	Baulinien, Baugrenzen 2 i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
0	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
S	Satteldach gem. § 86 LBauO M-V
К	Krüppelwalmdach
1	gem. §86 LBauO M-V
Nutzungssc	hablone
Baugebiet Grundflächer	
Bauweise Verweis auf	Dachform Textliche Festsetzung Nr. 4.1 bzw. Nr. 4.2
Verkehrsfläd § 9 Abs. 1 Nr.	then 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: - Fuß- und Radweg
F	- Fußweg
	- Verkehrsberuhigter Bereich
V	Einfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für § 9 Abs., 1 Nr.	Versorgungsanlagen 12 und Abs. 6 BauGB
ŧ.	
•	Elektrizität

```
ächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
on Natur und Landschaft
9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
    Erhaltung von Bäumen
Ga Zweckbestimmung:
Garagen
  Richtfunkstrecke
    unterirdische Leitungen
    2x 20 kV Elektroleitung
               0,4 kV Elektroleitung
      zulässig:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
```

```
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem
                                                                                                                                                                                                                                gem. Pflanzliste zulässig und
- aus Kunststoff oder Beton sind unzulässig.
                                                                                                                                                                                                               5.2. Die Wertstoffsammelstelle ist einzugrüner
           Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
           Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
        Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
          Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB
           Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweitgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
         Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
         Abgrenzung des Maßes der Nutzung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
      Wertstoffsammelstelle gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
                                                                                                                                                                                                                             und Sträuchern (privat)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
                 unterirdisch zu verlegende Leitung
                                Abbruch vorhandener Gebäude
               der Altiastenverdachtsfläche
         Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung gem. § 86 LBauO M-V
                 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE
                                           Schmutzwasserleitung DN 500
Gasleitung DN 300 - außer Betrieb
Gasleitung DN 300 - in Betrieb
          EIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
                 Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
                 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D, F, G, H, I, J<sub>0</sub>, J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, K<sub>0</sub>, K<sub>1</sub>, L
und M ist folgende, gem. §4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
                In dem Allgemeinen Wohngebiet E ist folgende, gem. §4 Abs. 2 BauNVO 
allgemein zulässige Nutzung gem. §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig: 
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden über 350 m² Verkaufsraum-
fläche, wobei diese Verkaufsraumfläche die Summe der einzelnen verkaufs
                                                                                                                                                                                                           12. Pflanzlisten
                 In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht
                                                                                                                                                                                                                        Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanun
Crataegus laevigata
Tilia cordata
 2. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1)
                 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO
    Auf Mittelgrundstücken von Hausgruppen, d.h. auf allen Grundstücken zwischen 
zwei Endhäusem, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl und Geschoß-
flächenzahl um maximal 0,1 zulässig, wenn die festgesetzte Obergrenze für die 
gesamte Hausgruppe eingehalten wird.

    Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO

                                                                                                                                                                                                                       Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesoulus hippocastanum
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus exselsior
Juglans regia
Populus nigra
Prunus avium
Saliix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

    Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Firsthöhe)
ist die Oberkante Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Höhe der
Straßenachse rechtwinklig zu dem jeweiligen Grundstück.

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten F, G, I, J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, K<sub>6</sub>, K<sub>1</sub>, L und M darf die
maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zum vorge-
nannten Bezugs-Höhenpunkt 10,5 m nicht überschreiten.
3.3. In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D und E darf die maximale
Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zum vorgenannten
Bezugs-Höhenpunkt 12,0 m nicht überschreiten.

    Die zulässige Bauhöhe von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen
und Einrichtungen in einem Abstand von 100 m zu beiden Seiten der
Richtfunkstrecke, dürfen 50 m HN nicht überschreiten.
```

5.4 Für die Dachflächen sind naturrote Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Krüppelwalmdächer sind zulässig, wenn bei den zu errichtenden Gebäuden das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite mindestens 1,4 zu 1 beträgt. Die Dachneigung der zwingend III-geschossig festgesetzten Teile der Allgemeinen Wohngebiete A, C, D muß 15° betragen. Dachgauben sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
 Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2 m betragen. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 6.1 Die öffentliche Grünfläche entlang der Anklamer Landstraße (Pflanzgebot 1) ist in einer Breite von 7 m als Schutzhecke anzulegen. Die Schutzhecke ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Schutzhecke je 50 m² ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Die verbleibende Grünfläche ist landschaftsparkartig anzulegen. Je 150 m² sind ein großkroniger bzw. 2 kleinkronige, standortgerechte, einheimische Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf 30 % der Fläche sind gruppenweise standortgerechte, einheimische Säume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf den verbleibenden Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsem und Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. 6.2 Die öffentliche Grünfläche an der Koitenhäger Landstraße (Pflanzgebot 2) ist entsprechend dem Charakter des angrenzenden bestehenden Gehölzstreifens als waldartige Pflanzung anzulegen. Die waldartige Pflanzung ist zu 60 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchem und Heistem der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 50 m² ist ein großkröniger, standortgerechter, einheimischer Baum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Auf den verbleibenden Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern auszusäen und dauerhaft zu erhalten. 6.3 Die öffentliche Grünfläche an der südöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes (Pflanzgebot 3) ist als waldartige Schutzpflanzung anzulegen. Auf 80 % der Fläche sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Heister der Pflanz le 2 zu pflanzen. Je 50 m² ist ein großkroniger, standortgerechter, ein-imischer Baum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. 6.4 Auf öffentlichen Grünflächen ohne Pflanzgebot und Zweckbestimmung sind je 100m² ein großkroniger bzw. 2 kleinkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und gegebenfalls zu ersetzen. Auf 30 % der Fläche sind gruppenweise standortgerechte Sträducher zu pflanzen. Die Gehölze sollten mindestens zu 80 % der Pflanzliste 2 und können zu 20 % der Pflanzliste 3 entnommen werden. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 7.1 Die Fläche mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes (Pflanzgebot 3) ist als waldartige Schutzpflanzung anzulegen. Auf 80 % der Fläche sind einhelmische, standortgerechte Sträucher und Heister der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Je 50 m² ist ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. 7.2 In den Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem ohne besonderes Pflanzgebot sind je 100 m² ein großkroniger bzw. 2 kleinkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und gegebenfalls zu ersetzen. Auf 30 % der Fläche sind gruppenweise standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Gehötze sind mindestens zu 80 % der Pflanzliste 2 und können zu 20 % der Pflanzliste 3 entnormen werden. Auf den verbleibenden Wiesenflächen ist Landschaftsrasen aus einheimischen Gräsern und Kräutern auszusäen und dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB I.V.m. § 8 BNatSchG, § 3 Abs. 1 NatG M-V) Die nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und Misc gebiet ohne Pflanzgebot sind zu 10 % der Gesamtfläche volliflächig mit standort gerechten Sträuchem gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen. 8.2 Je angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot ist ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzliste 3 mit dem Stammumfang 14 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 8.3 Zwischen den Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze mind. 1 Baum (gem. Pflanzliste1) mit 18 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 10 m² nicht Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Für alle Anpflanzgebote gilt, daß die Anpflanzungen zu erhalten und gegeben falls zu ersetzen sind. 10. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Auf den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu und vor erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen. Im Kronentraufbereich der Bäume sind Ausgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen und -versiegelungen auszuschließen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehötzart vorzunehmen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der "Anklamer Landstraße" ist ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen. Der Weg ist an die "Kötienhäger Landstraße", den "Gutsweg", die Planstraße A1 ("An der Heuwiese") und das EKZ "Elisenpark" anzubinden, Gehölzliste Liste 1: Bäurne im Straßenraum (3x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 20 cm Stammumfang) - Feld-Ahom
- Spitz-Ahom
- Berg-Ahom
- Roßkastanie
- Rot-Dom
- Winter-Linde Liste 2: Grünanlagen (Zweckbestimmung Schutzpflanzungen) Bäume (3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) - Feld-Ahorn
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Roßkastanie
- Schwarz-Erie
- Hänge-Birke
- Hainbuche
- Gemeine Esche
- Walnuß
- Schwarz-Pappel
- Vogel-Kirsche
- Silber-Weide
- Eberesche
- Winter-Linde

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.2. In den Mischgebieten sind für Wohnungen an den Fassaden, die der jeweiligen Lärmquelle "Koitenhäger Landstraße" oder Straße "An den Gewächshäusem" zugewandt sind, Außenbautelle mit einem resultierenden Schalldämmaß R'w, res von 45 dB(A) zu verwenden.

In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, H, J<sub>0</sub>, J<sub>1</sub>, J<sub>2</sub>, K<sub>0</sub>, Q und T sind an den Fassaden, die der jeweiligen Lärmquelle "Koitenhäger Landstraße", "Anklamer Landstraße" bzw. Lieferzone EKZ", "Elisenpark" zugewandt sind, Außenbautelle mit einem resultierenden Schalldämmaß R'w, res von 45 dB(A) zu verwenden. Im Allgemeinen Wohngebiet K, gilt diese Festseltzung nur bis zu einer Tiefe von 20 m. Im Allgemeinen Wohngebiet J<sub>1</sub> sind die Außenbautelle der verbleibenden Fassaden der Gebäude angrenzend an die Lärmquelle - Lieferzone EKZ "Elisenpark" mit einem resultierenden Schalldämmaß R'w, res von 40 dB(A) zu verwenden.

Pflanzgebote auf Verkehrsflächen In den Straßenverkehrsflächen sind einseitig entlang der Straßenführung in einem durchschnittlichen Abstand von 8 - 16 m großkronige und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - kleinkronige standort-gerechte Bäume (gem. Pflanzliste 1, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 08.09.1997 bis zum 10.10.1997 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1, 1. Halbsatz i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:

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 - 16.00 Uhr
Freitag 9.00 - 13.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Bäume (3x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang Fagus sylvatica `Atropunicea - Blutbuche Fagus sylvatica `Pendula Ginkgo biloba Adgnolia kobus - Magnolie Platanus x acerifolia - Platane - Obets und Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, i.d.R, 60-100cm, mind, 1 Str./m²) Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, 2-4 Str../lfd. m) Büsche (2x verpflanzt, ohne Ballen, i.d.R. 60-100 cm, 2-4 Str./lfd. m) Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster Pyracantha versch. Sorten - Feuerdom Heckenpflanzen (2x verpflanzt, ohne Ballen, 2-10 Stk./lfd. m) TEXTLICHE KENNZEICHNUNG Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffer In der Planzeichnung (Teil A) ist die Fläche Pos. 26, in deren Boden in tieferen Schichten vermutlich Pestizic- und stark erhöhte Ammoniumbelastungen auftreten, gekennzeichnet. Diese Fläche darf nicht als Kinderspielpaltz oder gärhenrisch genutzt werden. Bei geplantem Bodenaushub ist der Umfang der Bodenuntersuchungen mit der Unteren erhöhte bei der Germannen. TEXTLICHE HINWEISE

 Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß ger Bärgerschaft von erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verügung der höheren Verwal tungsbehörde vom "Az. bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Hansestadt Greifswald, den 24.08.1999 Die Satzung über den Die Effeliung der Genehmigung des Bebauungsplane, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und dem Toxt (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer wilhrend de Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalte ist, sind am ... 24.08.1999... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Hansestadt Greifswald, den 24.08.1999 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBI. I S. 2049), I.V.m. § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBI. I S. 137), machung Vom Z. August 1997 (GSB.1.1.S. 2141), Derformig eth 116. Januari 1996 (GSB.1.1.S. 13 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung d Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBI, M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. J 1998 (GVOBI, M-V, S. 647), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansest Greifswald vom 26,913,939....ud mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Sizung über den Bebauungsplan Nr. 58 für das Gebiet - Gut Koitenhagen -, bestehend aus der Plazeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stel-lungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .30,06,1998... geprüft. Das Ergebnis ist mitge-teilt worden.

11. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 9) geändert worden. Daher hat der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom .27.97.1998. bis zum 34.99.1998...... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1, 1. Halbsatz i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:

Montag 9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 16.00 Uhr
Teitag 9.00 - 10.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 10.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 10.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 10.00 Uhr
Teitag 9.00 - 10.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 10.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 10.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 10.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 10.00 Uhr
Teitag 9.00 - 10.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.1998... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Nach dieser erneuten öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 3 Abs. 3

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen de Träger öffentlicher Belange am ....25.93.1999... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

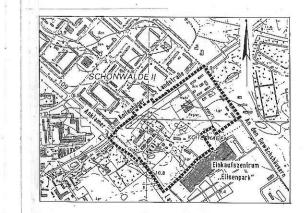
HANSESTADT GREIFSWALD

**BEBAUUNGSPLAN NR. 58** 

Gut Koitenhagen Gemarkung Koitenhagen, Flur 1

SATZUNG

Stand 17.11.98



architekturbüro <u>fred kurt lesche - gützkower straße 86 - 17489 greifswald - tel 03834/501193 - fax 03834/509884</u>

Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, mind, 1 Str./m

Liste 4: Einfriedungen

Alleenschutz (§ 18 BNatSchG, § 4 EG NatSch M-V) Die Allee entlang der Anklamer Landstraße ist geschützter Landschaftsbestandte Sie ist vor Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung und Veränderung zu schützen

Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V.m. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundtelle sind bis zum Einreffen der Vortreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichem. Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten. Der Beglin der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist die Stadtgrundkarte der Hansestadt Greifswald Stand April 96. Die Katastergrenzen wurden graphisch aus den Flurkarten des Kataster- und Ver-messungsantes übernommen.

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.08,1996.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswader Stadtblat" am 20.09,1996 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Absatz 1 Nr. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 21 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommen (LPIG M-V) beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

Hansestadt Greifswald, den 08.02.99

Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 27.08.1996 ist nach § 2 Absatz 2 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Die Bürgerschaft hat am 27.08.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung be-schlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 30.09.1996 bis zum 01.11.1996 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

rend folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB offentlich 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 - 13,00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 20,09,1996 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntdemacht worden.

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stel-lungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 22,02,1999 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 22.02.1999

gez. v.d.Wense Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeiste

gez, v.d.Wense

Der Oberbürgermeister