

Planzeichenerklärung
gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 1 - 11 BAUNVO)

	WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmass
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
II - III	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmass
FH 13,0m	Firsthöhe als Höchstmass in Metern HN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a1 / a2	Abweichende Bauweise (vgl. Text 2.1)
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
	Parkplatz

4. GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Pflegezentrum

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
	Anpflanzen von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger

Text (Teil B)

I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)
1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1) Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe.
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
1.1.2) Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO)
In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche von über 100qm.
1.1.3) Firsthöhe
Die angegebene Firsthöhe darf mit technischen Anlagen / Einrichtungen (z.B. Schornsteinen, Masten, Aufzugsüberfahrten) überschritten werden.
1.2) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
1.2.1) Bauweise
a1 = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung. Es dürfen Gebäude bis maximal 80m Länge errichtet werden.
a2 = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung. Es dürfen Gebäude bis maximal 35m Länge errichtet werden.
1.2.2) Baulinie
Die Außenwand des obersten Geschosses darf um bis zu 1,6m hinter die Baulinie zurückspringen (§ 23 (2) BauNVO).
1.3) Lärmschutz
1.3.1) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen
In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudeseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Immissionspegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB(A) für die Aufenthaltsräume.
Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet.
1.4) Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
1.4.1) Pflanzflächen
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1qm 2 Sträucher und je 100qm ein hochstämmiger, laubwerfender Baum zu pflanzen.
1.4.2) Pflanzung von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung zur Pflanzung dargestellten Bäume sind als heimische Laubbäume in der Qualität 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstände können um bis zu 5,0 m von der in der Planzeichnung dargestellten Lage abweichen.
1.4.3) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Okopflaster) herzustellen.
II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LAUO M-V)
1.1) Gebäude sind mit flachem Dach zu errichten.
1.2) Zur Grimmer Straße ist das oberste Geschoss als Staffelfgeschoss auszubilden. Die Außenwände des obersten Geschosses müssen auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge mindestens 0,8m hinter der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückbleiben.
1.3) Die Fassaden sind als Putzfassaden zu gestalten. Einzelne Fassadenteile können in kontrastierendem Material (Klinker, Holz, Metall, Faserzementplatten) ausgeführt werden. Für die zur Grimmer Straße orientierten Fassaden ist zusätzlich eine Ausführung in Klinker zulässig.
1.4) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 86(1) Nr. 1 LAuO M-V sowie § 5(3) der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LAuO M-V abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84(3) LAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)
III.1) Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
IV) HINWEISE
IV.1) Hochwasserschutz
Teile des Plangebietes liegen unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 3,1m über HN (3,25m NHN) und sind im Falle einer Sturmflut überschwemmungsgefährdet. Mit Realisierung des geplanten Ryck-Sperwerks wird das komplette Schutzsystem der Hansestadt Greifswald vollendet. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.
IV.2) Leitungsrechte
Eine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald ist nicht zulässig. Bei Näherung der Leitungen ist der Fiskus der Stadt Greifswald zu benachrichtigen und der Behörden Leitungen beschädigt, ist die Störmeldezentrale zu benachrichtigen.
IV.3) Stellplatzsatzung
Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
Nach § 1(2) Stellplatzsatzung in der Fassung vom 03.03.2010 sind Stellplatzanlagen mit mehr als 150 qm sowie bis zu 500 qm Stellplatzflächen durch geeignete Hecken und Sträucher im unmittelbar angrenzenden Bereich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
IV.4) Geländeoberfläche
Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzumutbare Belastungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

Verfahrensvermerke

- Ergänzung und 1. Änderung aufgrund des Ergänzungs- und Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 26.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Ergänzungs- und Änderungsbeschlusses ist im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (<http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>) am 19.10.2011 erfolgt.
- Am 22.06.2011 wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (<http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>) ortsüblich bekannt gemacht, dass die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltschadungsgutachten erstellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 1 Monat, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V beteiligt worden.
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2011 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Entwurf der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2011 bis zum 29.11.2011 während folgender Zeiten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fräglich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 19.10.2011 im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (<http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwerbungen 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 Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.10.2011 gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 13.05.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2012... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.2012... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.04.2012... gebilligt.
- Die Satzung zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 25.04.2012... in Kraft getreten.

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 70 "Gärtnerei Soldmannstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund des § 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 02.04.2012... folgende Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Gärtnerei Soldmannstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen:

Greifswald, den 30.04.2012

Der Oberbürgermeister gez. I.V. Hochheim

Verfahrensvermerke - Ergänzung

12a. Der Beschluss über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.05.2013 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.

Die Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 29.05.2013 in Kraft getreten.

04.07.2013 gez. König
Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße -

Gemarkung Greifswald, Flur 35

Satzung M 1:500

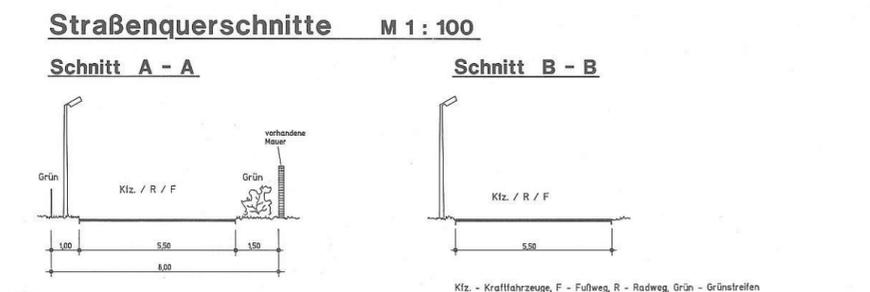
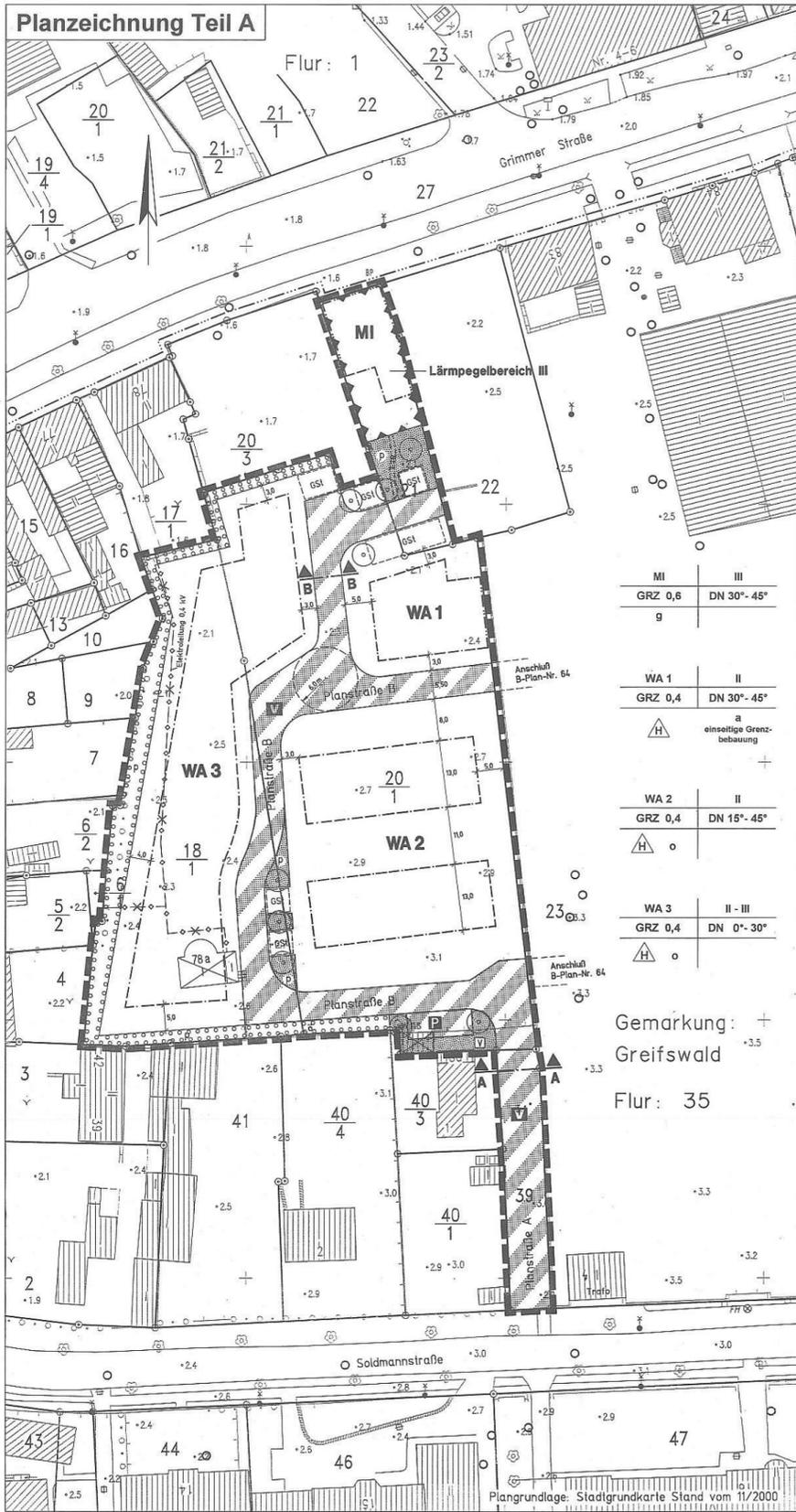
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 690, 712), hingewiesen worden.

Die Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 25.04.2012... in Kraft getreten.

30.04.2012 gez. I.V. Hochheim
Greifswald, den Der Oberbürgermeister

bearbeitet Ch. Schätzchen
gezeichnet Stand 05.01.2012

Stadtbaumeister
Gustebiner Wende 12
17491 Greifswald



Planzeichenerklärung (PlanV 90)

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - Nutzungsschablone
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise hier: einseitige Grenzbebauung
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - V verkehrsberuhigter Bereich
 - P öffentliche Parkplätze
 - VI Verkehrsgrün
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)**
 - Grünflächen
 - p privat
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o öffentlich
 - o privat
 - △ einseitige Grenzbebauung
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - △ H
 - o
 - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
 - GSt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - △ H
 - o
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - △ H
 - o
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - △ H
 - o
 - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
 - GSt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - △ H
 - o
 - 8. Ergänzende Planzeichen**
 - △ zu entfernende Gebäude
 - △-o zu entfernende Leitung
 - DN 15°-30° Dachneigung mit Gradangabe

- II. Bestandsunterlagen**
- vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Höhepunkt mit Höhenangabe über HN
 - vorhandene Straßen
 - vorhandene Bäume
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

- II. Hinweise**
- geplanter Fuß-/ Radweg innerhalb der Grünfläche

Text Teil B

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Zulässige Nutzung in dem Mischgebiet (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
Vergnügenslätteln im Sinne von § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Nutzfläche über 100 m² sind, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
Zur Minimierung von Lärmemissionen hat die Anlieferung für Betriebe in diesem Gebiet in kürzester Entfernung von der Grimmer Straße aus zu erfolgen.
- Räume für freie Berufe im WA - Gebiet**
Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Bruttogeschosshöhe jedes einzelnen Gebäudes nicht übersteigt.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
Auf den im Plan für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und Carports zulässig.
- Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO**
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und - soweit ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich - innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zugelassen.
- Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudesseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenraumbelagelages in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenwände.
Besitzer Schall- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel von nachts 50 dB (A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet.
- Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
7.1 In den Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 5 m² ein Strauch und je 100 m² ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen.
7.2 Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
7.3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind hochstämmige Laubbäume (mind. 3xv) einzeln anzupflanzen (siehe Einzeichnung im Plan).
7.4 Bäume müssen bei Neuanpflanzung mindestens einen Stammumfang von 14-16 cm aufweisen.
7.5 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasengras) zu errichten.
Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Stieleiche - Quercus robur Traubeneiche - Quercus petraea
Südeiche - Quercus robur fastigiata Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
Rothbuche - Fagus sylvatica Flärsche - Sorbus
Wildapfel - Malus Wildbirne - Pyrus
Faulbaum - Rhamnus frangula Ulme - Ulmus
Weide - Salix Schilbe - Phragmites communis
Weißdorn - Crataegus Sanddorn - Hippophae
Pflaumenblüten - Eriobotrya europaea Gemeiner Schneeball - Viburnum
Hortensie - Cotoneaster rosea caudata Heckenrose - Rosa caesia
Linde - Tilia Ahorn - Acer
Kastanie - Aesculus Hainbuche - Carpinus betulus
Liguster - Ligustrum Hasel - Corylus avellana

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
- Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Der Fassadenanteil an Verbindermauerwerk für Sockel etc. soll 30 v.H. nicht überschreiten; die Steinfarbe wird 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.
 - Im MI Gebiet ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
 - Im WA 1 - Gebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
 - Im WA 2 - Gebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig.
 - Im WA 3 - Gebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der nördliche Teil des Plangebietes 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 Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen.
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 09.04.1998 erfolgt.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPfG M-V beteiligt worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 09.04.1998 durch öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 24.03.1998 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 24.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 21.04.1998 bis zum 22.05.1998 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Montag 9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 13.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.04.1998 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.05.2001 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.
Hansestadt Greifswald, den 10.04.2006
gez. I.A. Klein
Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 19.10.1998 bis zum 20.11.1998 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt:
Montag 9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 13.00 Uhr
(Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 8.10.1998 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 9) geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 09.04.2001 bis zum 15.05.2001 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt:
Montag 9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
(Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.03.2001 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 21.03.2005 gebilligt.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.2006 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.06.2006 in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 05.07.2008
gez. König
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 L. V. m. § 244 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 21.03.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet „Gärtnerei Soldmannstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 05.07.2008
gez. König
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße

Gemarkung Greifswald, Flur 35

Satzung M 1:500

