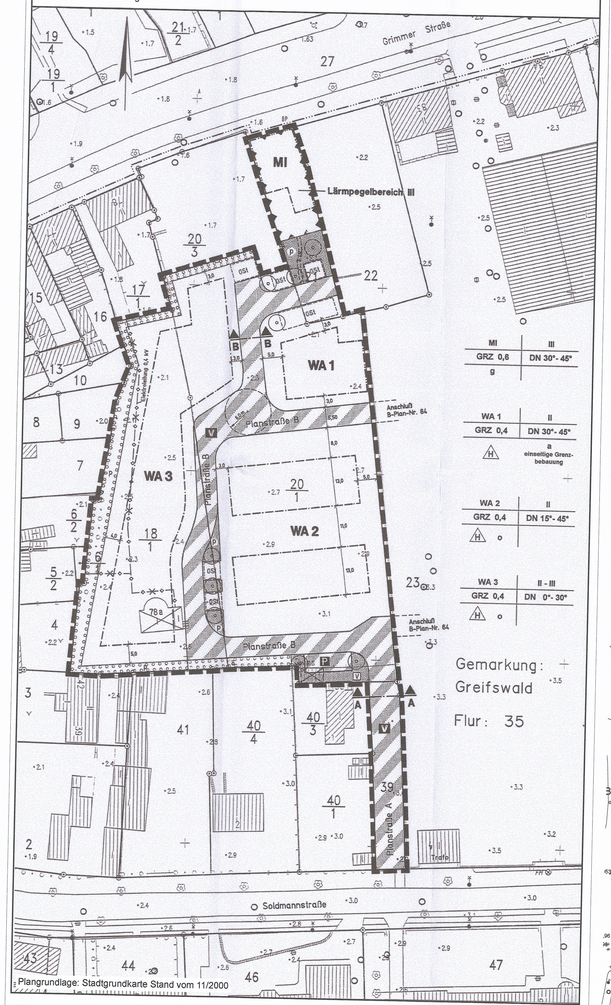
## Auszug aus dem B-Plan-Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße -

Satzung rechtskräftig ab 14.06.2006
vor der Änderung




## Planzeichnung (Teil A) - Ergänzung und 1. Änderung
Maßstab 1:500

## 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

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**
**(§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: - Verkehrsberuhigter Bereich
P — - Parkplatz

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

Pflegezentrum — 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) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.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.

I.1.2) Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO)
In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten mit einer Nutzungfläche von über 100qm.

I.1.3) Firsthöhe
Die angegebene Firsthöhe darf mit technischen Anlagen / Einrichtungen (z.B. Schornsteinen, Masten, Auftugsüberfahrten) überschritten werden.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.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.

I.2.2) Baulinie
Die Außenwand des obersten Geschosses darf um bis zu 1,6m hinter die Baulinie zurückspringen (§ 23 (2) BauNVO).

I.3) Lärmschutz

I.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 Innenschallpegels 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.

I.4) Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.4.1) Pflanzflächen
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1qm 2 Sträucher und je 100qm ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen.

I.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 Pflanzstandorte können um bis zu 5,0 m von der in der Planzeichnung dargestellten Lage abweichen.

I.4.3) Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

**II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO M-V)**

In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen.

II.1) Gebäude sind mit flachem Dach zu errichten.

II.2) Zur Grimmer Straße ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des obersten Geschosses müssen auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge mindestens 0,8m hinter der Außenkante der darunterliegenden Geschosse zurückbleiben.

II.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.

II.4) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 86(1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5(3) der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86LBauO M-V abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84(3) LBauO 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 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der 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 Plangebiets liegen unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 3,1m über HN (3,25m NHN) und sind im Falle einer Sturmflut überschwemmungsgefährdet. Mit Realisierung des geplanten Ryck-Sperrwerks wird das komplexe Schutzsystem der Hansestadt Greifswald vollendet. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage geschützt war oder nicht.

IV.2) Leitungsrechte
Eine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald ist nicht zulässig. Bei Näherung der Leitungen und Schächte ist nur Handschachtung zulässig. Werden bei Erdarbeiten Leitungen beschädigt, ist die Störmeldezentrale zu benachrichtigen.

IV.3) Stellplatzsatzung
Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
Nach § 3(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 anzugleichen, 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.

## Verfahrensvermerke

1. Ergänzung und 1. Änderung aufgrund des Ergänzungs- und Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 25.09.2011. 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.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

2. 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 Umweltprüfung aufgestellt 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.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

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

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

4. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom26.09.2011 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.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 26.09.2011 den Entwurf der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

6. 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 ausgelegen:

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

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht 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 bekanntgemacht worden.

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 Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.~~

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

7. 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.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ...13.05.2008.... 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.

20.02.2012 Greifswald, den — gez. i.A. Klein Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

9. 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.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

10. 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.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

12.04.2012 Greifswald, den — gez. König Der Oberbürgermeister

12. 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 ...25.04.2012... im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen 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 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2010 (GVOBl. 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 Greifswald, den — gez. i.V. Hochheim Der Oberbürgermeister

## 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 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378), wird nach Beschluss- fassung 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

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

**Gemarkung Greifswald, Flur 35**

## Satzung

M 1:500

bearbeitet : Ch. Schätzchen
gezeichnet :
Stand : 05.01.2012

Stadtbauamt
Gustebiner Wende 12
17491 Greifswald