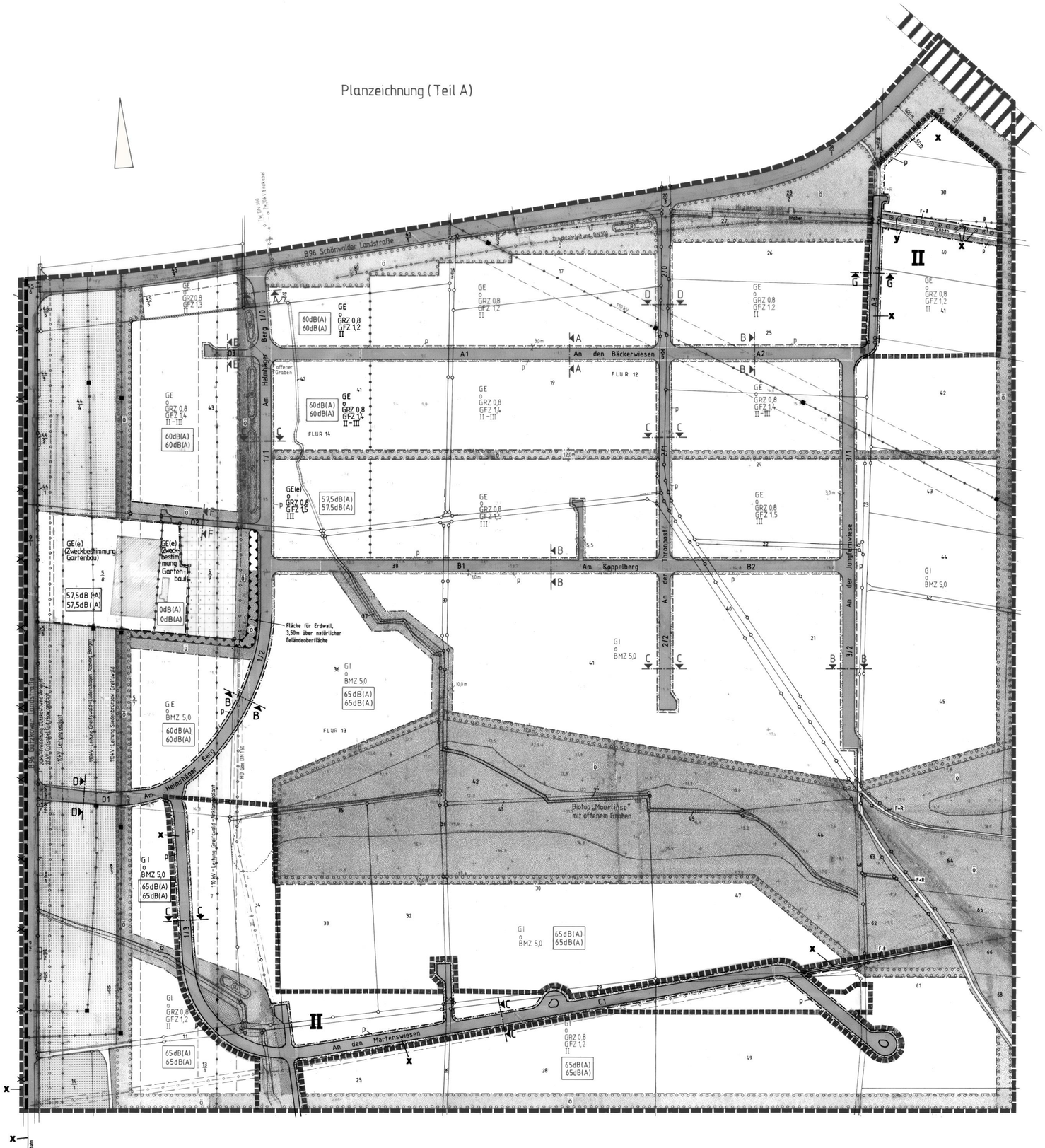
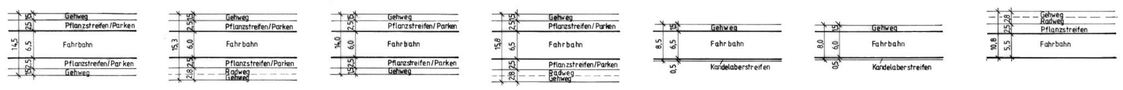
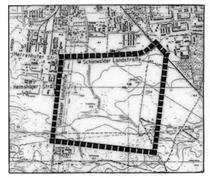
Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte M. 1:500



westlicher Rand der denkmalgeschützten Gebäudegruppe der B 96 (Gützkower Landstraße)



Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.96 (BGBl. I, S. 2486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.April 1994 (GVOBl. M-V S. 518), berichtigt am 25. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 635), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...30.9.97..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 für das Gebiet - Helmshäger Berg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Greifswald, den 15.06.1999

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Satzung

B-Plan Nr. 22
- Helmshäger Berg -
1. Änderung

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

y o je vier Stellplätze sind mit einem Baum zu bepflanzen **gemäß Liste der heimischen,standortgerechten Gehölze (siehe unten)**

x gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

o Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit max. 700 qm Verkaufsraumfläche nur in Verbindung mit produzierendem und verarbeitendem Handwerk oder Gewerbe zulässig. Dies gilt nur für die mit **II** gekennzeichneten Teile des Plangebietes.

y

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 86 LBauO M-V

x o Blechfaltwände sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmeweise sind Blechfaltwände (Trapezblech- und Eternitverkleidung) im Industriegebiet für die Bereiche zugelassen, die nicht von der Hauptstraße aus einsichtig sind.

o Bei der Fassadengestaltung sind grundsätzlich ortstypische Materialien zu verwenden, wie Putz, Klinker, Holz, Stahl oder Glas.

o Dächer sollten grundsätzlich als geneigte Dächer ausgebildet werden, in jedem Falle ist aber eine Dachzone deutlich auszubilden.
Flachdächer sind möglichst zu begrünen.

o Sofern private Verkehrsflächen befestigt werden sollten, sind sie zu pflastern, ggf. unter Verwendung von Rasensteinen.

o Nicht genutzte Flächen sind unversiegelt zu belassen oder mit standortgerechten/einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

x o Werbeanlagen dürfen nur an Geschäfts- und Gewerbegebäuden angebracht werden. Ausgenommen sind Nebenanlagen die dem eigenen Betrieb dienen.

y Dies gilt nur für die mit **II** gekennzeichneten Teile des Plangebietes.

Textliche Hinweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

o Auf den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche und sonstige Anlagen im Sinne der §§ 2 bis 14 BauNVO insoweit eingeschränkt, als ihre Genehmigung von der Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger abhängig ist.

y o Die Baumreihe im nordöstlichen Änderungsbereich **II** steht unter dem Schutz der gültigen Baumschutzverordnung der DDR vom 28.5.1991.

y Textliche Festsetzung: o Sofern die festgesetzten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, ist die Liste der heimischen, standortgerechten Gehölze zu verwenden.

Flächenbezogene Schalleistungspegel

y Textliche Festsetzung: Innerhalb der Flächen, für die ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt ist (Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO), dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

y Textlicher Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen.

x Nachrichtliche Übernahme

o Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Unterrichtung.

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

„x" = Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 08.12.1992, die mit dem Beschluß zur 1. Änderung vom ...30.9.97... beschlossen wurden.

Greifswald, den 05.01.1998

gez. v.d. Wense
Der Oberbürgermeister

y Textliche Festsetzung: Liste der heimischen, standortgerechten Gehölze (gemäß Grünordnungsplan)

Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

„y" = Korrekturen bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 8.10.1992, die mit Beschluß zur 1. Änderung vom beschlossen wurden.

Greifswald, den 19.03.1999

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

I. Bestand

Der Bestand ist nach der "Zeichenvorschrift für das Flurkartenwerk und für Risse" in grauer Farbe ausgewiesen.

II. Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE	Gewerbegebiet
GE(e)	Gewerbegebiet,eingeschränkt (durch flächenbezogenen Schalleistungspegel)
GI	Industriegebiet
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
O	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II -III	Zahl der Vollgeschosse - als Mindest-und Höchstmaß

2. BAUWEISE, BAUGRENZE

gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o offene Bauweise

Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Einfahrtbereich

Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt

4. GRÜNFLÄCHEN

gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünflächen

ö öffentliche

p private

Kleingärten

5. WASSERFLÄCHEN

gemäß §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

RB Regenrückhaltebecken

6. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

gemäß §9 Abs.1 Nr.18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

x Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen

8. SONSTIGE

gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Versorgungsträgers

gemäß §9 Abs7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß §1 Abs.4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Erdwall

y ~~Planzeichen ohne Normcharakter~~

9. VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

F + R Fuß- und Radweg

z.B. A1 bzw. 1/1 Bezeichnung der Planstraßen

10. FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL

60 dB(A) - Tagwert
60dB(A) - Nachtwert

SONSTIGES

13. gemäß §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Abgrenzung Änderungsbereich II

x Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (alt)

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Hauptversorgungs-und Hauptwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

1. Aufstellung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 31.3.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt" am 15.7.1994 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Absatz 1 Nr.1 Satz 1 BauGB i.V.m. §21 LPlG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

3. Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 31.3.1994 ist gemäß §2 Absatz 2 BauGB-Maßnahmen G von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.7.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 31.3.1994 den Entwurf für die mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf für die mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 27.7.1994 bis zum 2.8.1994 während folgender Zeiten gemäß §3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

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

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.7.1994 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.12.1991 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Greifswald, den 17.12.1991 — gez. Doß, Leiter des Katasteramtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...30.9.97..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

9. Die mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am ...30.9.97..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zu den mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teilen des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ...30.9.97... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung der mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...15.5.98..... Az: VIII 230b-512.113 ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. -01.000 (22, 1A)

Hansestadt Greifswald, den 19.03.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom ...15.12.1998..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...20.05.1999..... Az.: VIII 230l-512.113 ..... bestätigt. 01.000 (22/1A)

Hansestadt Greifswald, den 15.06.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung der mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Greifswald, den 15.06.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die mit Änderungsbereich II gekennzeichneten Teile des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...15.06.1999..... im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Absatz 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KVM-V) vom 18. Februar 1994 hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...15.06.1999..... in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 15.06.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister