HANSESTADT GREIFSWALD

Satzung

B-Plan Nr. 22

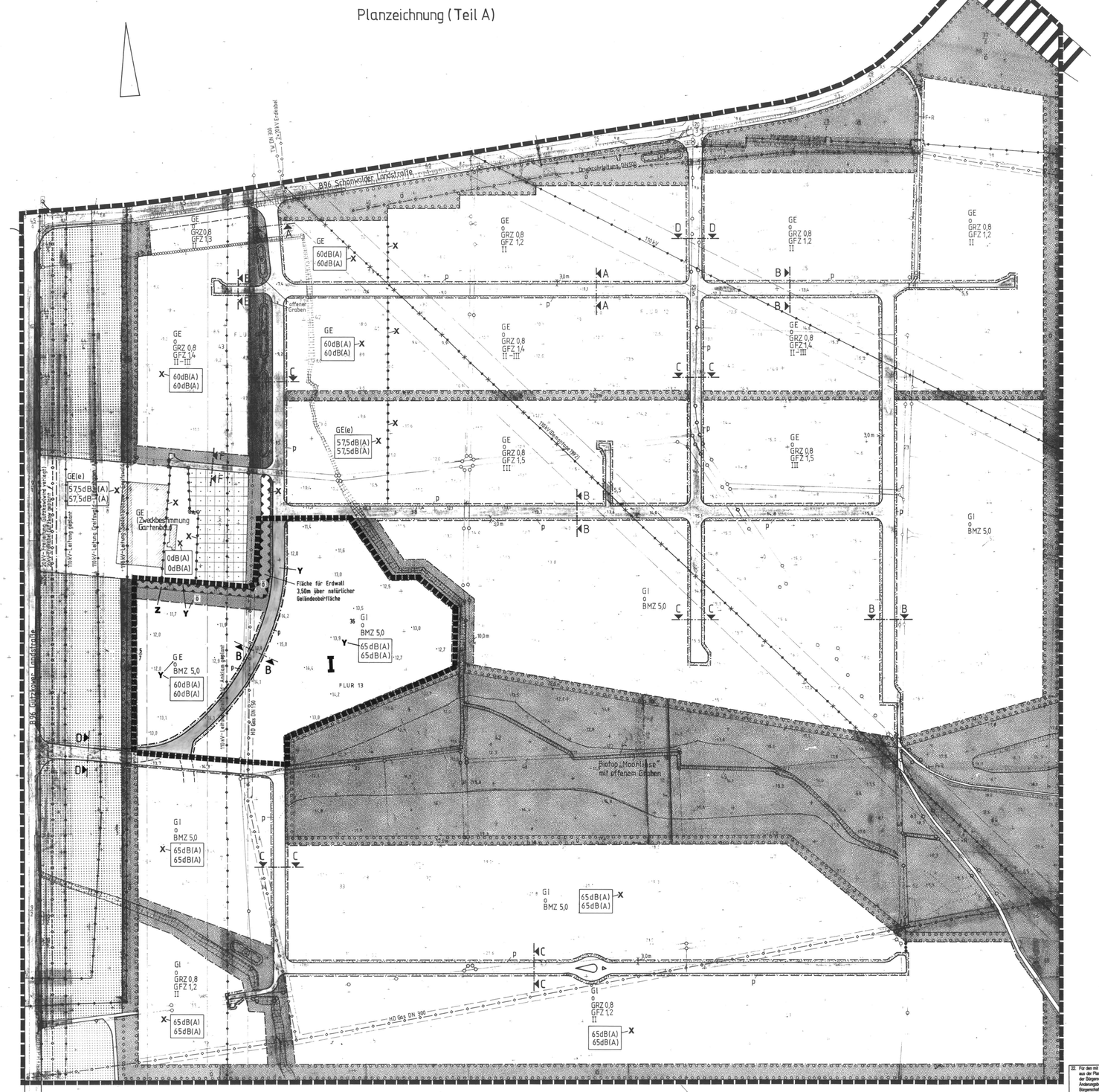
— Helmshäger Berg —

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466 ff), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ..8.10.92... 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 den Text (Teil B), erlassen:

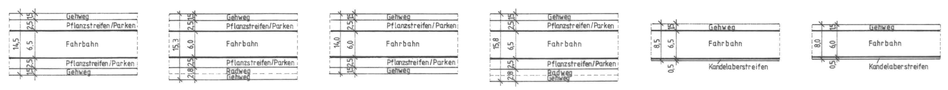
Greifswald, den .15.06.1999

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte M. 1:500



„A-A" „B-B" „C-C" „D-D" „E-E" „F-F"

20a. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 15.12.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.05.1999 Az.: VII 2304 - 512.113 - 01.000 (22) bestätigt.

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

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

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

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 83 Abs. 4 BauO

o Blechfaltwände sind grundsätzlich nicht zulässig

o Bei der Fassadengestaltung sind grundsätzlich artatypische 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 Dachform 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 standortgerechter/ einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

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 X Flächenbezogene Schalleistungspegel

Z **Textliche Festsetzung:** Innerhalb der Flächen, für die ein flächenbezogener Schalleistungspegel 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.

Z **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.

Nachrichtliche Übernahme

Z 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).

Z **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 dem satzungsändernden Beschluß vom ....30.9.97... beschlossen wurden.

Greifswald, den 05.01.1998

gez. v.d. Wense
Der Oberbürgermeister

Z ~~o Planzeichen ohne Normcharakter~~

Abgrenzung Änderungsbereich I

„Z" = Korrektur bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 8.10.1992, die mit dem satzungsändernden Beschluß vom beschlossen wurden.

Greifswald, den 19.03.1999

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

„X" = Korrekturen bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 8.10.1992, die mit dem satzungsändernden Beschluß vom 10.06.1993 beschlossen wurden.

Greifswald, den 28.6.93

gez.v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

22. Für den mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teil des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....30.9.97.... von der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald der Satzungsbeschluß gefaßt. Die Begründung zu dem mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teil des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am ....30.9.97.... gebilligt.

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

23. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung des mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teils, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.01.1998 Az.: VII 2309 - 512.113 - 01.000 (22) ... erteilt mit Nebenbestimmungen und Hinweisen.

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

24. Die Bebauungsplansatzung des mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teils, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

25. Die Erteilung der Genehmigung des mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teils des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der mit Änderungsbereich I gekennzeichnete Teil des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am 15.06.1999 ... in „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 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg/Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 hingewiesen worden. Die Satzung ist am ....15.06.1999.... in Kraft getreten.

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

19. Die Bürgerschaft hat am 31.3.1994 den Entwurf (3. Durchgang) für den mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teil des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

20. Der von satzungsänderndem Beschluß (Ziff 16) ausgeschlossene Bereich (Änderungsbereich II) ist geändert und protokoliert worden.
Daher hat der Entwurf (2. Durchgang) für den mit Änderungsbereich I gekennzeichneten Teil des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 27.7.1994 bis zum 29.1994 während folgender Zeiten erneut 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.

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

21. 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.

gez. v.d. Wense
Hansestadt Greifswald, den 05.01.1998 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
GI	Industriegebiet
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
X GE(e)	Gewerbegebiet, eingeschränkt

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. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

oberirdisch

unterirdisch

5. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

o öffentliche

p private

Dauerkleingärten

6. Wasserflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Regenrückhaltebecken

7. Flächen für die Landwirtschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

8. Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft X
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9. Sonstige
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Versorgungsträgers

gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr 24 Bau GB

Y X Erdwall

Z ~~o Planzeichen ohne Normcharakter~~

10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

zu verlegende Leitung

11. Sonstiges
gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Flächenbezogener Schalleistungspegel
-Tagwert
-Nachtwert
gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO

Y X ~~Fläche, die vom satzungsändernden Beschluß ausgeschlossen ist~~ (vom 8.10.1992)

Maßstab 1:2000

0 25 40 80 90 100 120 140 160 180 200

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 5.7.91
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..12.7.91 bis zum 11.8.91 /durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung am 15.7.91 erfolgt.

gez. Dr.Glöckner
Greifswald,den 18.7.91 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.

Greifswald,den Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8.7.91 durchgeführt worden./Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 21.11.91 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 18.6.91 Der Oberbürgermeister
*Des Ausschusses für Bauwesen und Bauleitplanung

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.7.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 12.7.91 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 4.7.91 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 8.7.91 Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.7.91 bis zum 22.8.91während folgender Zeiten

Dienstags 9.00-12.00 Uhr u. 15.00-18.00 Uhr
Mittwoch 9.00-12.00 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in der Ostsee-Zeitung - ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 26.6.91 Der Oberbürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am 17.12.91wurde die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

gez.Deiß
Greifswald,den 17.12.91 Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 4.3.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 8.7.91 Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen.
(Zeiten) ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in der Ostsee-Zeitung - ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am.19.12.91 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaftvom 19.12.91gebilligt.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 20.12.91 Der Oberbürgermeister

11. Durch Beschluß der Bürgerschaft am... 5.5.92 ist die Satzung vom 18.12.1991 aufgehoben und ein erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluß (im 2.Durchgang) gefaßt worden.

gez.Dr.Glöckner
Greifswald,den 6.5.92 Der Oberbürgermeister

12. Der Entwurf (1. Durchgang) des Bebauungsplanes ist nach den Satzungsbeschluß (Ziff. 10) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe (2. Durchgang) des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 3.8.1992 bis zum 3.9.92während folgender Zeiten:
Dienstag 9** - 18** Uhr
Mittwoch } 9** - 16** Uhr
Donnerstag }
Freitag 9** - 13** Uhr
erneut öffentlich ausgelegen.
(Zeiten) ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.5.92 im „Greifswalder Tageblatt" ~~bzw. Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang~~ - ortsüblich bekanntgemacht worden.
~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 28.6.93 Der Oberbürgermeister

13. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.7.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 28.6.93 Der Oberbürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 9.9.92 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 8.10.92 gebilligt.

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 28.6.93 Der Oberbürgermeister

15. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.02.1993 Az: II 6504- 512.113-01.34.00 (22) -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 28.6.93Der Oberbürgermeister

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom15.12.1998erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom23.9.99 Az: VII 2304-512.113-01.34.00(22) bestätigt.

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 29.9.99 Der Oberbürgermeister

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

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 29.9.99 Der Oberbürgermeister

18. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am15.9.99in der"Greifswalder Stadtblatt" ~~durch Aushang in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang~~ - 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, 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg/Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.9.99 in Kraft getreten.

gez.v.d.Wense
Greifswald,den 29.9.99 Der Oberbürgermeister