

- Verfahrensvorgang**
1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 11.05.1999. Die erteilte Bescheinigung des Änderungsbeschlusses ist durch Adressat im „Greifswalder Stadtbauamt“ am 15.06.1999 erfolgt.
  2. Die für Raumordnung und Landestplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPBG M-V beteiligt worden.
  3. Der Entwurf des Bebauungsplans (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 23.06.1999 bis zum 08.08.1999 während folgender Zeiten gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgestellt:
 

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 - 12.00 Uhr

 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.1999 im „Greifswalder Stadtbauamt“ öffentlich bekannt gemacht worden.
  4. Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  5. Der katastermäßige Bestand am 07.12.1993 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
  6. Die Bürgerschaft hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...30.05.2000... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  7. Der Bebauungsplan (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...30.05.2000... von der Bürgerschaft in der Sitzung zum Bebauungsplan (2. Änderung) durch Beschluss der Bürgerschaft vom ...30.05.2000... genehmigt.
  8. Der Beschluss zur 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan (2. Änderung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...30.05.2000... im „Greifswalder Stadtbauamt“ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bescheinigung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Zuständigkeitsvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsperioden (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am ...30.05.2000... in Kraft getreten.

- Satzung der Hansestadt Greifswald**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), befristet am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 90 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1999 (GVBl. M-V S. 447), wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...30.05.2000... folgende 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Ostseeviertel Rycckseite“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Hansestadt Greifswald, den 30.06.2000
- gez. von der Wende  
Der Oberbürgermeister

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

1. Bestimmungen über Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 4 und 22 BauGB  
Stellplätze sind nur auf privatem Grund zulässig.  
Bei Lage außerhalb des Baugrundstückes sind die Flächen der jeweilig zugeordneten Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
  2. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
Auf den Teilflächen 17 bis 19, 21, 22 und 23/1 sind an den der Wolgaster Straße zugewandten Gebäudesdellen ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 auszuführen. Auf der Teilfläche 21 ist die westlich der „R.-Arundsen-Straße“ gelegene Baukörperseite bereits ab dem Erdgeschoß mit o.g. passiven Lärmschutz auszuführen.
  3. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauVO  
Auf Miffelgrundstücken, d.h. auf allen Grundstücken zwischen zwei Erdhöhen, ist eine Überschreitung der GRZ um maximal 0,1 zulässig, wenn die festgesetzte Obergrenze für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
  4. Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 (7) BauVO  
Im Kerngebiet (Teilfläche Nr. 24) sind Vergnügungsfahrten nur auf maximal 1/3 der durch die Baugrenzen definierten überbauten Grundstücksfläche zulässig.  
Die maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche im Kerngebiet und in den Gebäuden, Fr.-Nansen-Str. 3-6 und Darßer Weg 2-7, der angrenzenden WA-Gebiete beträgt 3500 qm.
  5. Abweichende Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO  
5.1 Für die Teilflächen 23/1 und 23/2 wird eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, daß an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze Gebäude ohne soll. Grenzstreifen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 50m errichtet werden können.  
5.2 Für die Teilfläche 2/3 wird eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, daß die Länge der Hausgruppen höchstens 35m betragen darf.
6. Vorschriften zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und (6) BauGB i.V.m. § 8, 8a BtSchG  
6.1 Die Begrünung im Geltungsbereich ist überwiegend mit folgenden Bäumen und Sträuchern auf den ausgewiesenen Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen durchzuführen:  
6.1.1 Für Baumplantagen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden:  
Quercus robur – Stiel-Eiche  
Betula pendula – Hänge-Birke  
Fraxinus excelsior – Esche  
Populus alba – Silber-Pappel  
Salix caprea – Sal-Weide  
Salix alba – Silber-Weide  
Salix fragilis – Bruch-Weide  
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle  
6.1.2 Für Kleinbaumplantagen sind standortgerechte heimische Laubgehölze oder Obstgehölze zu verwenden:  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Acer campestre – Feld-Ahorn  
Populus tremula – Espe  
Malus domestica – Apfel  
Prunus cerasus – Sauer-Kirsche  
Pyrus communis – Birne  
6.1.3 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden:  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Roter Horttriegel  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Sal-Weide  
Salix cinerea – Grau-Weide  
Eunonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
6.1.4 Pflanzgrößen  
Einzelbäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, aus extre weitem Stamm, Höhe 300-300 cm, Stammumfang 18-20 cm.  
Die Pflanzenschein sind in einer Mindestgröße von 2 x 2 m auszuführen.  
Stirnsucher: 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm.  
Wasser und Sumpfstauden: Topfbügel 1 x 1 m  
6.2 Auf Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze ist bei Stellung senkrecht zur Straße noch mindestens jedem 5. Stellplatz, bei Längsparkstellung noch jedem zweiten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
- 6.3 Die Straßen „Am Rycck“, „Poeler Weg“, „K.-Rasmussen-Str.“ und „Darßer Weg“ sind als Alleen durch die Anpflanzung von Bäumen gem. 6.1.1 und 6.1.4 zu gestalten.  
Die Anpflanzung ist im Bereich der Stellplätze oder öffentlichen Parkplätze bzw. im Pflanzstreifen innerhalb der Verkehrsflächen gem. 6.1.2 im Abstand von ca. 12 m vorzunehmen.  
6.4 Die „F.-Nansen-Str.“ ist angrenzend an die Teilfläche 7 einseitig zu begrünen.  
6.5 Auf privaten Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend standorttypische heimische Gehölze und Stauden gem. 6.1 zu verwenden.  
6.6 Wenn Einfriedigungen mit geschweiften Hecken gepflanzt werden, dürfen nur nachfolgende Arten verwendet werden:  
Acer campestre – Feld-Ahorn  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Ligustrum vulgare – Liguster  
6.7 Flachdächer auf Gebäuden bis zu drei Geschossen sind mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.  
6.8 Auf jedem Privatgrundstück (Hausgarten, Mietergarten) ist je 200 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum zu pflanzen.  
(Kirsche, Apfel, Birne, Zwetsche etc.)  
6.9 In der öffentlichen Grünfläche entlang der „Wolgaster Straße“ sind im Abstand von ca. 15 m 38 hochstämmige Bäume wie Kastanie, Linde und Eiche gem. 6.1.4 zu pflanzen.  
6.10 In dem von Norden nach Süden verlaufenden Grünzug, an der Grenze der vorhandenen bebauten und dem Plangebiet, sind dichte Baumgruppen gem. 6.1.1, 6.1.2 als optische Gliederung zu pflanzen.  
6.11 Der von Osten nach Westen verlaufende mittige Grünzug ist mit mindestens 19 Einzelbäumen gem. 6.1.1, 6.1.2 und 6.1.4 zu bepflanzen und soll auf den besetzten Freizeitanlagen im Innern benutzbaren Kinderspielflächen aufnehmen.  
6.12 Die Fläche zum Anpflanzen von Büschen und Sträuchern angrenzend an Teilfläche 5 ist gem. 6.1 zu bepflanzen.  
6.13 Die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist strukturreich und naturnah anzulegen und vorrangig extensiv zu nutzen. Das ist zusätzlich zu den zentralen Festsetzungen über folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu sichern:  
6.13.1 Durch einfache Geländebearbeitung bzw. Aussaat / Pflanzung sind Lebensräume, wie Wasserflächen, teilweise überflutete Wiesen, offene und mit Gehölzen (Auwaldpflanzungen) bestandene Uferandbereiche, Schilfbänke, Wäldchen und Heide anzulegen.

- Innerhalb dieser Fläche sind max. 3 Fußwege von den Wäldchen zum Rycck anzulegen, die teilweise auf Steigen durch die Schilfbänke geführt und mit nicht durchdringbaren Rändern zu bepflanzen sind.
- 6.13.2 Pflanzgebiet 1 - Schilfbänke  
Der Bestand ist zu erhalten. Der Schiffschnitt, ist entsprechend des Bedarfes vorzunehmen.  
6.13.3 Pflanzgebiet 2 - Sukzessionsfläche  
Pro Jahr ist max. 1-2 mal zu mähen und anschließend das Schnittgut zu bürsten.  
6.13.4 Pflanzgebiet 3 - Grünflächen  
Auf diesen Flächen ist Rasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Jahr ist max. 6 mal zu mähen und anschließend das Schnittgut zu bürsten.  
6.13.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
Gehölzpflanzung von Bäumen, Heister und Sträuchern sind gem. 6.1 in einer Dichte von durchschnittlich einer Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Die Pflanzflächen sind von Fremdbeweide und Urnat zu säubern. Baumplätze ist durch das Entfernen von trockenen oder beschädigten Pflanzenteilen sowie bei nicht ausreichendem Austrieb durch Nachschneiden vorzunehmen.  
6.13.6 Es sind 13 hochstämmige Bäume gem. 6.1.1 und 6.1.4 anzupflanzen.  
6.13.7 Wasserflächen  
Die Wasserflächen 47/2 und 49 sind sehr flach mit ca. 1,0 m Wassertiefe als teilweise überflutete Wiesen auszubauen.  
Die Wasserfläche 47/1 ist als Regenrückhaltebecken mit Sandfang und Tauchwand in einer Tiefe von ca. 1,50 m auszubauen. Das Regenwasser ist geregelt in die Wasserfläche 49 in die aus der Teilfläche 3 zu bestimmende Regenwasserleitung einzuleiten. Die Uferanbereiche sind mit ca. 25000 Wasser- und Sumpfstauden gem. 6.1.4 zu bepflanzen.  
Die vorhandenen Gräben sind dauerhaft zu unterhalten.

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V**

1. Die Aufstellung von Flüssiggasbehältern ist untersagt.
2. Das Anbringen von Parabolantennen an Gebäudefasaden oder Dachflächen, die von den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsruhiger Bereich einsehbar sind, ist nicht zulässig.
3. Einfriedigungen sind mit Laubgehölzhecken gem. 6.6 freischendel oder geschritten, oder Zäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) ohne Sockel oder als Feldstemmauerwerk zulässig.
4. Für die Teilfläche 2/3 ist die Hauptfahrichtung parallel zur Erschließungsstraße festzusetzen.

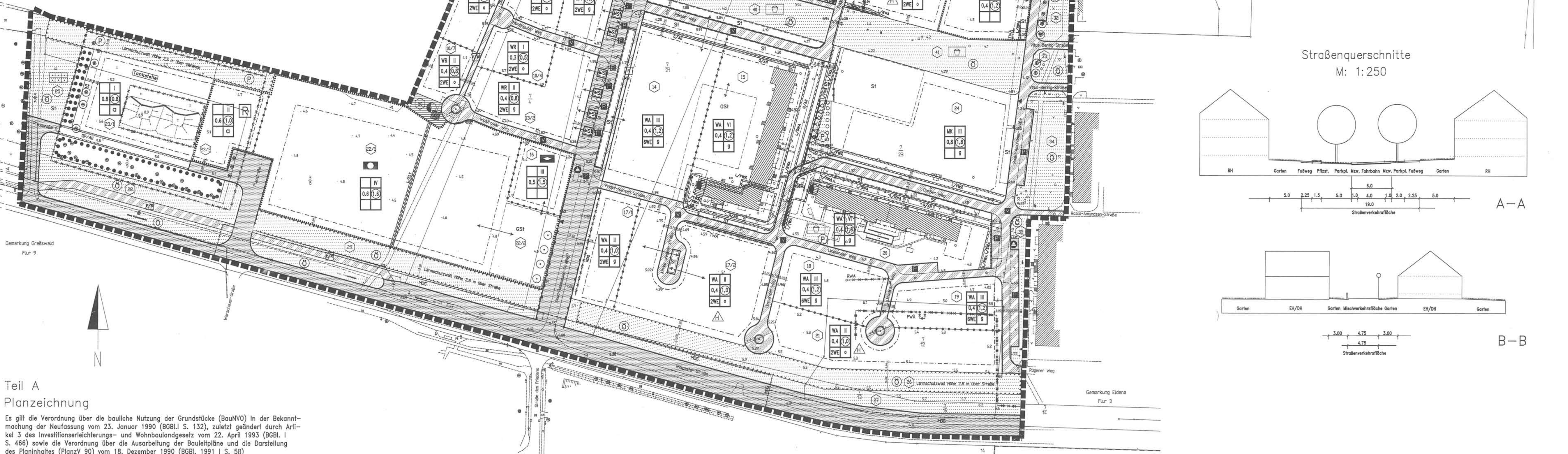
**Textliche Hinweise**

1. Vorschriften zum Denkmalschutz (§ 11 DSchG M-V)  
1.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.  
1.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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 Anzeige.  
2. Eine Beheizung sollte nur durch Blockheizwerke oder Fernwärme erfolgen, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmegewinnungsanlagen verwendet werden.  
3. Bei der Grundstücksvergabe werden weitere Regelungen eines Gestaltungsrahmens privatrechtlicher Vertragsbestandteil.  
4. Einige Baufächern, d.h. die Teilflächen 1-4, des Plangebietes liegen im Hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Bodens. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen bieten einen generellen Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,00 m über HN. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz M-V liegt bei 2,90 m über HN.

**Nachrichtliche Übernahme**

- Vorschriften zur Abfallvermeidung / -verwertung (§ 11 und 18 Abfallvermeidungsgesetz M-V, sowie § 2 (2) und 3 Abfallgesetz)
1. Bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten sind Abfälle / Reststoffe soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind die zugelassenen Transporteur genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzufahren.
  2. Für anfallende besonders überwachtungsbedürftige Abfall-, Reststoffe nach § 2 (2) und 3 Abfallgesetz sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen beim staatlichen Amt für Umwelt und Natur in Ueckermünde einzuholen.

- Legende: Bestand**
- Bestehende Gebäude
  - Bestehende Böschung / Graben
  - vorhandene Wegebegrenzungen
  - vorhandener Baum
  - Ver-/ Entsorgungsschächte
  - Flurstücksnummern
  - Geländehöhe in Meter über HN
  - Höhenerlinie
  - Flurstücksgrenzen
- Legende: Nachrichtliche Übernahmen**
- 100 m Gewässerschutzstreifen (§ 7 Abs. 1 NatSchG M-V)
  - Deichwanderweg
  - Unterirdische Ver-/ Entsorgungseleitung
  - Oberirdische Ver-/ Entsorgungseleitung
- Legende: Darstellungen ohne Normcharakter**
- Ordnungsnr. der Teilflächen
  - Pflanzgebiete mit Ordnungsnummer
  - Wanderweg geplant
  - Abgrenzung des Änderungsbereiches der 2. Änderung



**Legende: Zeichnerische Festsetzungen**

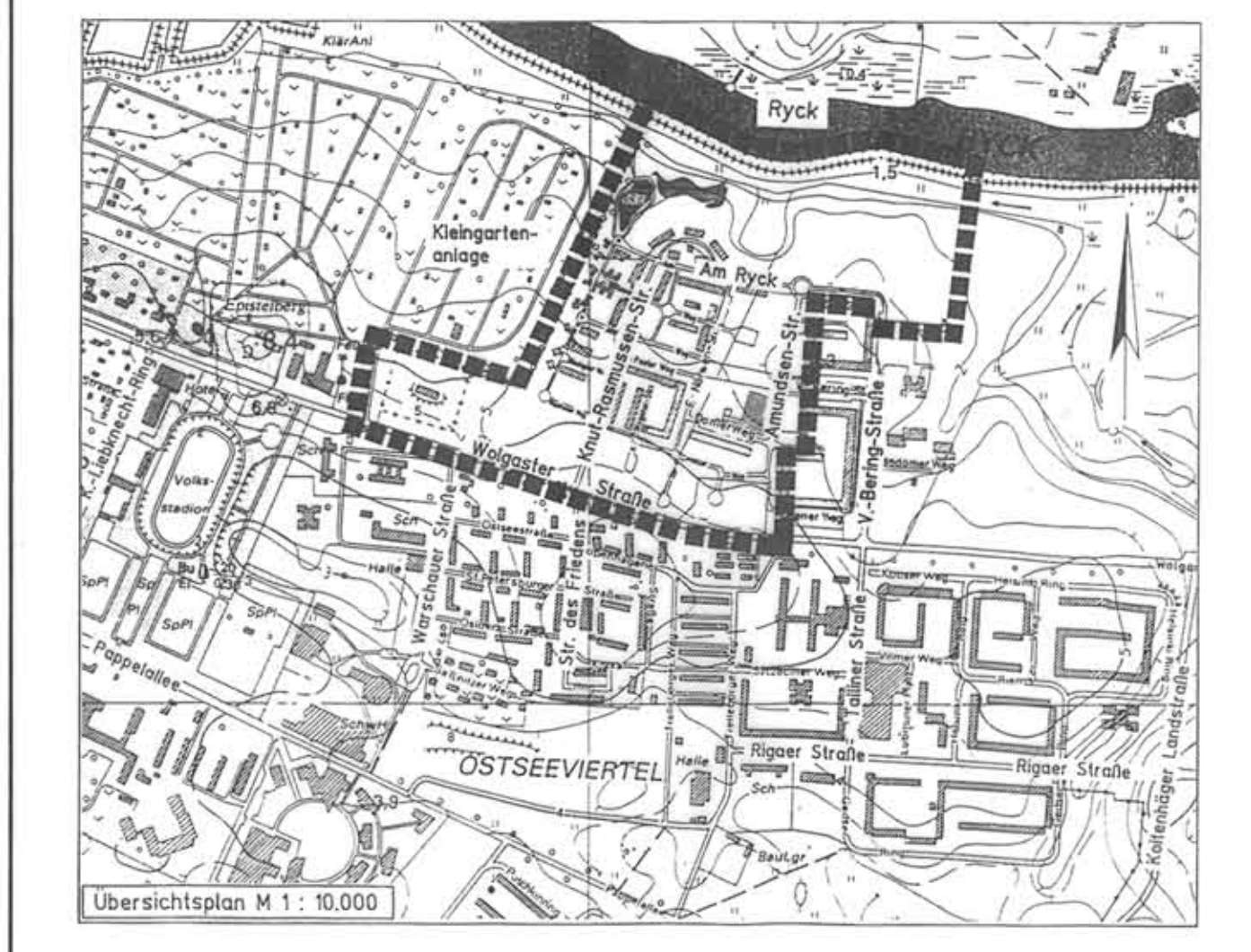
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterirdischer Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung im Maß der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Gemeinbedarfflächen
- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirche/Soziale Einrichtung
- Retungswache
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsruhiger Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radsieg
- Öffentliche Sportfläche
- Einfahrt/Ausfahrt
- Bereich ohne Aus-/Einfahrt
- Stellflächen und Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
- Gemeinschafts-Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
- Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter
- Trichter- / Haltegrube
- Abwasserkanal
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Dauerkulturländchen
- Spielplatz
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Wasserfläche
- Sandfang
- Regenwasser-Rückhaltebecken
- Hochwasserschutzanlage (Deich)
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzanlage
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bezeichnende Flächen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht Regenwasserleitung
- Leitungsrecht Elektrokaabel
- Leitungsrecht Schmutzwasserleitung
- Leitungsrecht Trinkwasserleitung
- Leitungsrecht Fernwärmeleitung
- Leitungsrecht Telekomkabel
- Leitungsrecht Niederdruckgasleitung
- Leitungsrecht Mitteldruckgasleitung
- Stützmauer
- Stützmauerhöhe über HN
- Zuordnung von Stellplatzflächen
- Zu bezeichnende Anlagen
- Besonderer Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

**HANSESTADT GREIFSWALD**

**Bebauungsplan Nr. 23 - Ostseeviertel - Rycckseite -**

Gemarkung Greifswald, Flur 9 und Gemarkung Eldena, Flur 3

**Satzung 2. Änderung**



bearbeitet: Jutta-Marlene Schmidt  
Stand : Januar 2000  
Satzungsamt  
Gustav-Heinrich-Wende 12  
17491 Greifswald

**Teil A Planzeichnung**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Plankontexte (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Als Unterlage diente der amtliche Vermessungsplan mit Stand März 1993 einschließlich der Änderungsmittelungen des Kataster- und Vermessungsamtes vom 07.12.1993.

Änderungen und Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung, die ab dem 12.11.1998 rechtskräftig ist. (Satzungsbeschluss vom 30.9.1997 und satzungserweiternder Beschluss vom 24.3.1998, Beschluss der Änderung der Satzung vom 13.10.1998)

Hansestadt Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister