## Verfahrensvermerke

1. 3. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt" am 30.07.2003 erfolgt.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

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

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt" am ....., durch eine Bürgerversammlung am ..... durchgeführt worden.
   Auf Beschluss der Bürgerschaft vom ..... ist hiervon § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 Satz 2 LBauO von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den ..... — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 02.06.2003 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dessen Begründung haben in der Zeit vom 11.08.2003 bis zum 12.09.2003 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 - 12.00 Uhr |

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.07.2003 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.12.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Hansestadt Greifswald, den 13.08.1995 — gez. i. A. Olges, Leiter Katasteramt

   Die Plangrundlage ist unverändert geblieben.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.12.2004 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 20.12.2004 gebilligt.

   gez. König
   Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    gez. König
    Hansestadt Greifswald, den 06.09.2005 — Der Oberbürgermeister

11. Der Beschluss zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.09.2005 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 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 (GVOBl. M-V S. 205) hingewiesen worden.
    Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 14.09.2005 in Kraft getreten.

    gez. König
    Hansestadt Greifswald, den 20.09.2005 — Der Oberbürgermeister

**Satzung der Hansestadt Greifswald**

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 244 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V, S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 20.12.2004 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für das Gebiet - **Ostseeviertel-Ryckseite** -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

gez. König
Hansestadt Greifswald, den 20.09.2005 — 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 Verminderung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den Teilflächen 17 bis 19, 21 und 22/1 sind an den der „Wolgaster Straße" zugewandten Gebäudesüdseiten ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.
Auf der Teilfläche 21 ist die westlich der „R.-Amundsen-Straße" gelegene Baukörperseite bereits ob 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) BauNVO

Auf Mittelgrundstücken, d.h. auf allen Grundstücken zwischen zwei Endhäusern, 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) BauNVO

Im Kerngebiet (Teilfläche Nr. 24) sind Vergnügungsstätten nur auf maximal 1/6 der durch die Baugrenzen definierten Überbaubaren 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) BauNVO
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 seitl. Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge 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 BNatschG

6.1 Die Begrünung im Geltungsbereich ist überwiegend mit folgenden Bäumen und Sträuchern auf den ausgewiesenen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durchzuführen:

6.1.1 Für Baumpflanzungen 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 Kleinbaumpflanzungen 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 Hartriegel
Rosa canina – Hunds-Rose
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Salix cinera – Grau-Weide
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Carpinus betulus – Hainbuche
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

6.1.4 Pflanzgrößen
Einzelbäume: Hochstamm, 3–4 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, Höhe 300–500 cm, Stammumfang 18–20 cm.
Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 2 x 2 m auszuführen.
Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60–100 cm.
Wasser und Sumpfstauden: Topfballen 9 x 9 cm.
6.2 Auf Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze ist bei Stellung senkrecht zur Straße noch mindestens jedem 5. Stellplatz, bei Längsaufstellung noch jedem zweiten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

6.3 Die Straßen „Am Ryck", „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 der 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend standorttypische heimische Gehölze und Stauden gem. 6.1 zu verwenden.

6.6 Wenn Einfriedungen mit geschnittenen 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 Abstandvon 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 von der vorhandenen Bebauung 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 besonnten Freiflächen die intensiv benutzbaren Kinderspielanlagen aufnehmen.

6.12 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen 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 zeichnerischen 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 (Auwaldanpflanzungen) bestandene Uferrandbereiche, Schilfzonen, Feldhecken, Wäldchen und Haine anzulegen.

Innerhalb dieser Fläche sind max. 3 Fußwege von den Wohnhäusern zum Ryck anzulegen, die teilweise auf Stegen durch die Schilfzone geführt und mit nicht durchdringbaren Rändern zu bepflanzen sind.

6.13.2 Pflanzgebot 1 - Schilffläche
Der Bestand ist zu erhalten. Der Schilfschnitt, ist entsprechend des Bedarfes vorzunehmen.

6.13.3 Pflanzgebot 2 - Sukzessionsfläche
Pro Jahr ist max. 1-2 mal zu mähen und anschließend das Schnittgut zu beräumen.

6.13.4 Pflanzgebot 3 - Grünland
Auf diesen Flächen ist Rasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro Jahr ist max. 6 mal zu mähen und anschließend das Schnittgut zu beräumen.

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 m² vorzunehmen. Die Pflanzenflächen sind von Fremdbewuchs und Unrat zu säubern. Baumpflege 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 47/2 einzuleiten.
In die Wasserfläche 49 ist die aus der Teilfläche 3 zu beseitigende Regenwasserleitung einzuleiten. Die Überrandbereiche sind mit ca. 25000 Wasser- und Sumpfstauden gem. 6.1.4 zu bepflanzen.
Die vorhandenen Gräben sind dauerhaft zu unterhalten.

## W Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

W ~~1. Die Aufstellung von Flüssiggasbehältern ist untersagt.~~

W 2. Das Anbringen von Parabolantennen an Gebäudefassaden oder Dachflächen, die von den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" einsehbar sind, ist nicht zulässig.

3. **Einfriedungen sind mit Laubgehölzhecken gem. 6.6 freiwachsend oder geschnitten, oder Zäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) ohne Sockel oder als Feldsteinmauerwerk zulässig.**

W ~~4. Für die Teilfläche 2/3 ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt.~~

## 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 Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.

3. Bei der Grundstücksvergabe werden weitere Regelungen eines Gestaltungsrahmens privatrechtlicher Vertragsbestandteil.

4. Einige Bauflächen, d.h. die Teilflächen 1-4, des Plangebietes liegen im hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Boddens. 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 (§ 1 und 18 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz 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 über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

2. Für anfallende besonders überwachungsbedürftige 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
- 3x Geländehöhe in Meter über HN
- Höhenlinie
- Flurstücksgrenzen

### Legende: Nachrichtliche Übernahmen

- 100 m Gewässerschutzstreifen (§ 7 Abs. 1 NatschG M-V)
- Deichwanderweg
- Unterirdische Ver-/ Entsorgungsleitung
- Oberirdische Ver-/ Entsorgungsleitung

### Legende: Darstellungen ohne Normcharakter

- 1 Ordnungsnummern der Teilflächen
- PFG 1 Pflanzgebote mit Ordnungsnummer
- Wanderweg geplant

## W Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

1. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszuführen.
2. Die Dachneigung ist 35°.
3. Abweichend, sind Garagen, d.h. einschließlich Carports, und Nebenanlagen > 30 m³, als eigenständige Baukörper, sowie untergeordnete Anbauten in einer Dachneigung zwischen 15° bis 20° auszuführen.
4. Die Dacheindeckung ist mit hellen, roten Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
5. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper und Garagen ist parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.
6. Dachgauben sind als Kastengauben, Flachdachgauben oder firstverschiebende Gauben zulässig.
7. Dachflächenfenster sind als stehendes Format mit einer maximalen lichten Breite von 90 cm auszubilden.
8. Die Dachaufbauten dürfen 50 % der Länge der Traufe nicht überschreiten.
9. An den Giebelseiten der Hauptbaukörper ist ein Dachüberstand von max. 20 cm zulässig.
10. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellrot / beigen, beigen oder gelben Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Teilbereiche sind auch mit anderen Materialien zulässig.
11. Die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen sind im gleichen Verblendmauerwerk wie der Hauptbaukörper oder in Holz (farblich abgesetzt oder gegliedert) auszuführen.
12. Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggasbehältern in den nicht überbauten Grundstücksflächen ist untersagt.
13. Einfriedungen sind mit Laubgehölzhecken, gem. 6.6 freiwachsend oder geschnitten, oder Zäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) ohne Sockel oder als Feldsteinmauerwerksockel zulässig.
14. Zäune zur Verkehrsfläche sind in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

15. Ordnungswidrigkeiten (verweis gem. § 84 LBauO M-V)
15.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
15.2 Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Teil A
## Planzeichnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

**„W"** Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen der Satzung, die ab dem 30.06.2000 rechtskräftig ist. ( Satzungsbeschluß vom 30.9.1997 und satzungsänderner Beschluß von 24.3.1998, Beschluß der 1.Änderung der Satzung vom 13.10.1998, Beschluß der 2.Änderung der Satzung vom 30.05.2000)

Hansestadt Greifswald, den — Der Oberbürgermeister







## Legende: Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans — § 1 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; — § 16 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.4 BauNVO

### Art der baulichen Nutzung

- WR Reine Wohngebiete — § 3 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- MK Kerngebiete — § 7 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GRZ Grundflächenzahl
- (2,6) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- ZWE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

### Bauweise

- nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise

### Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

### Gemeinbedarfsflächen — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirche/Soziale Einrichtung
- Rettungswache

### Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.4 u.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenumgrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- /Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt/Ausfahrt
- Bereich ohne Aus-/Einfahrt

### Stellflächen und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9 Abs.1 Nr.4 u.22 BauGB
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschafts-Stellplätze

### Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12/14 BauGB

- Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter
- Trafo-/ Heizgeräterstation
- Abwasserpumpwerk

### Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Dauerkleingärten
- Spielplatz

### Flächen für die Wasserwirtschaft — § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 8, 8a BNatschG

- Wasserfläche — S Sandfang
- Regenwasserrückhaltebecken — H Hochwasserschutzanlage ( Deich )

### Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- Lärmschutzanlage

### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25(a+b) BauGB

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

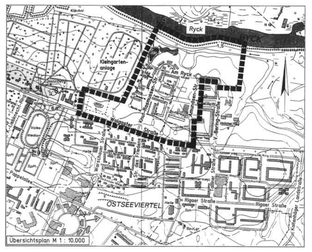
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - GF/AR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - G/AR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - L/RWA Leitungsrecht Regenwasserleitung
  - L/ELT Leitungsrecht Elektrokabel
  - L/SWA Leitungsrecht Schmutzwasserleitung
  - L/TWA Leitungsrecht Trinkwasserleitung
  - L/FWR Leitungsrecht Fernwärmeleitung
  - L/TEL Leitungsrecht Telekomkabel
  - L/NDG Leitungsrecht Niederdruckgasleitung
  - L/MDG Leitungsrecht Mitteldruckgasleitung
- Stützmauer — § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
- 20,0 m ü.HN Stützmauerhöhe über HN — i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
- Zuordnung von Stellplatzflächen
- Zu beseitigende Anlagen
- Tonkatalle Besonderer Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird — § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB

# HANSESTADT GREIFSWALD

## 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 - Ostseeviertel - Ryckseite -

**Gemarkung Greifswald, Flur 9 und Gemarkung Eldena, Flur 3**

**Satzung** — **M 1 : 1.000**




bearbeitet: Jutta-Marlene Schmidt — Stadtplanungsamt, Gustebiner Wende 12, 17491 Greifswald
Stand : Oktober 2004