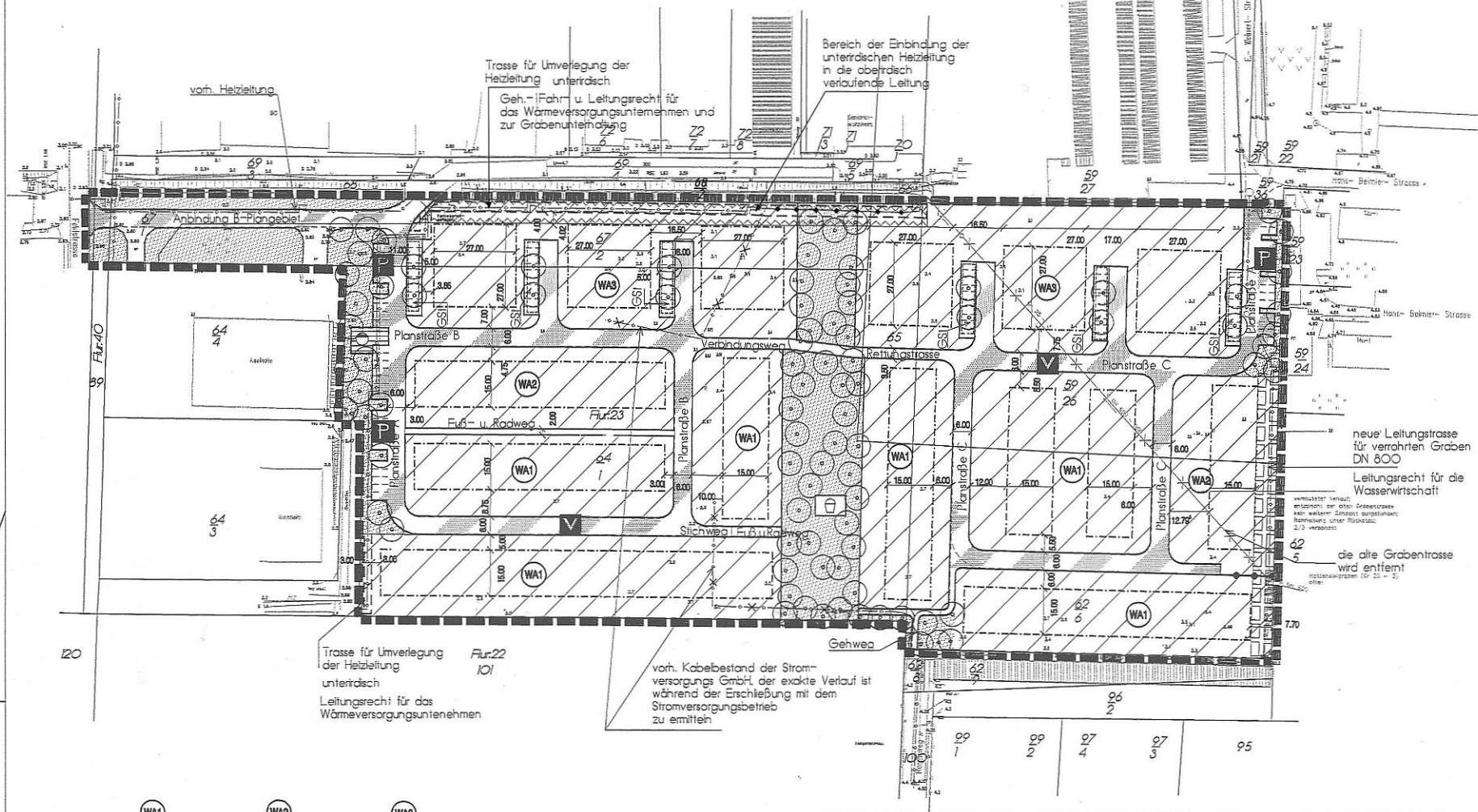


SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 - GÄRTNEREI FELDSTRASSE -

Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen (Teil B)
gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

§ 1 Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA1 u. 2) (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (5-7), 1 BauNVO wird die zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1 u. 2 in § 4 (2) 1. und 2. BauNVO genannte Nutzung für Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
Gemäß § 4 (3) 1 und § 13 BauNVO sind auch Beherbergungs- und Räume für selbstständig Tätige ausnahmsweise zulässig.
Die nach § 4 (3) 2-5. ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) (§ 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind die nach § 4(2), 1 bis 3. zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 (5-7), 1. BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf die in § 4 (3) 1. BauNVO genannte Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes beschränkt.
Die nach § 4 (3) 2-5. ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Abweichung bei offener Bauweise
Gemäß § 9 (1) 2 und § 22 (4) BauNVO wird für Bauten in WA 2 die Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO festgelegten max. Länge von 50 m zugelassen.

§ 4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
alle Wohngebiet (WA3) (§ 9 (1) 10 BauNVO)
Diese Fläche ist mit einem Abstand von 8,00m zur Böschungsoberkante des Grabens von baulichen Anlagen freizuhalten. Befestigung und Einfriedung sind mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzusprechen.

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen nach § 9 BauNVO und werden daher gemäß § 9 (1) 20 BauGB entsprechend ausgewiesen.
Teilfläche Grünzüge:
Die Fläche ist durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen in ihrer Funktion als Ausgleichsfläche und wald- bzw. parkartiger Freiraum mit Erholungsfunktion/ Spielplatz für die Anwohner zu erhalten und gestalten.

§ 6 Eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindung
Gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindungen ausgewiesen:
Freiflächen auf den Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. Grundstücks-einrichtungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, sind nur mit ortslandschaftsbildenden Laubbäumen zu bepflanzen. Gehölzpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sind zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen herzustellen.
Die uneingeschränkte Pflanzbindung gliedert sich in 2 Bereiche:
1. Grünstreifen, allgemein zugängliche Grünflächen: Diese sind mit einheimischen standortgerechten laubabwerfenden Gehölzen (Mittel- bis großkronige Bäume) zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Baum je 5 qm und 1 Baum, Stammdurchmesser 10-20 cm, je 100 qm.
2. Raumbildende Gehölze im Straßenraum: Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubabwerfender klein- bis mittelgroßer Bäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 5 m und einem Stammdurchmesser von 16-18 cm, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stützplätze (private und öffentliche).
3. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

GEHÖLZLISTE für Anpflanzungen in Bereichen mit eingeschränkter Pflanzbindung:
1. Grünstreifen:
Sandbirke (*Betula pendula*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Rotkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Wildapfel (*Malus spec.*), Wildbirne (*Pyrus spec.*), Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier alnifolia*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hartleipfel (*Cornus sanguinea*), Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Gemeine Weide (*Salix alba*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Eur. Pfaffenhütchen (*Euro-sorbus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Jap. Zierkirsche (*Prunus serrulata*), Heckenrose (*rosa canina*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).
2. raumbildendes Grün:
Linde (*Tilia*), Ahorn (*Acer*), Kastanie (*Aesculus*)
3. Bäume auf Flächen für den ruhenden Verkehr:
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Echte Mehlbeere (*Sorbus arfa*)
mit eingeschränkter Pflanzbindung:
Hecken zur Grundstücks-einfriedung:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Belange der Bodenkundepflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundepflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entsecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundepflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter der zuständigen Landesamtes für Bodenkundepflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verunreinigungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Belange der Abfallwirtschaft
Beim Abbruch der gesamten Anlage ist hinsichtlich der abfallrechtlichen Bestimmungen darauf zu achten, daß anfallender Asbest ausschließlich durch eine Firma, die nach TRGS 519 zur Asbestentfernung zugelassen ist, zu erfolgen hat. Anfallende Bauabfälle sind auf der Baustelle so zu lagern, daß eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Beseitigung möglich ist. Die beim Abriss - insbesondere des Industrierestmülls - anfallenden Bauabfälle sind nach den - Technischen Regeln - Anforderungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vom 06.11.1997 zu untersuchen. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann über den Verbleib der Abfallmassen durch die untere Abfallbehörde entschieden werden. Sollte sich während der Erschließungs- und Bauarbeiten ein begründeter Verdacht einer Kontamination - insbesondere durch die sehr wahrscheinlich, aber örtlich nicht definierte Lagerung von Asbest- und Pflanzenschutzmitteln - ergeben, sind weitreichende Untersuchungen in Absprache mit dem Umweltamt, untere Abfallbehörde, durchzuführen zu lassen. Der untere Abfallbehörde ist entsprechend § 40 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 07.10.96 der Nachweis der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Bauabfälle zu erbringen.

Belange der Wasserwirtschaft
Erforderliche wasserrechtliche Verfahren werden getrennt vom Bebauungsverfahren durchgeführt.
Der im Norden außerhalb des Plangebietes liegende Graben dient der Abführung des anfallenden Oberflächenwassers und ist durch den 4 m breiten Schutzstreifen südlich der Böschungsoberkante (in Form eines Grabenunterhaltungsstreifens) versehen. Dieser ist von jeder Bebauung, Befestigung und Abgrabung freizuhalten. Ausnahmen sind vom zuständigen Wasser- und Bodenverband zu genehmigen.

Belange des Katastrophenschutzes
Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittel vordringliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitstellungsdienst zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerk

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 4.7.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.7.2000 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 19.1.1999, vom 27.1.1999 bis zum 5.3.1999 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.1.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 4.7.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 31.7.2000 bis zum 22.9.2000 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
Montag 9:00 - 18:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 15:00 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 20.7.2000 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...15.10.1999... 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.

Hansestadt Greifswald, den 21.05.2002
gez. I.A. Klein
Vermessungsstelle der
Hansestadt Greifswald

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

Hansestadt Greifswald, den
Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 9.4.2001 bis zum 15.5.2001 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausliegen:
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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.3.2001 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...16.05.2002... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...16.05.2002... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...16.05.2002... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgeteilt.

Hansestadt Greifswald, den 16.05.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...05.06.2002... 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) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ...05.06.2002... in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 17.06.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), sowie nach § 89 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern („L-BauO M-V“) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 80), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...06.05.2002... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 für das Gebiet „Gärtnerfeldstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Greifswald, den 17.06.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

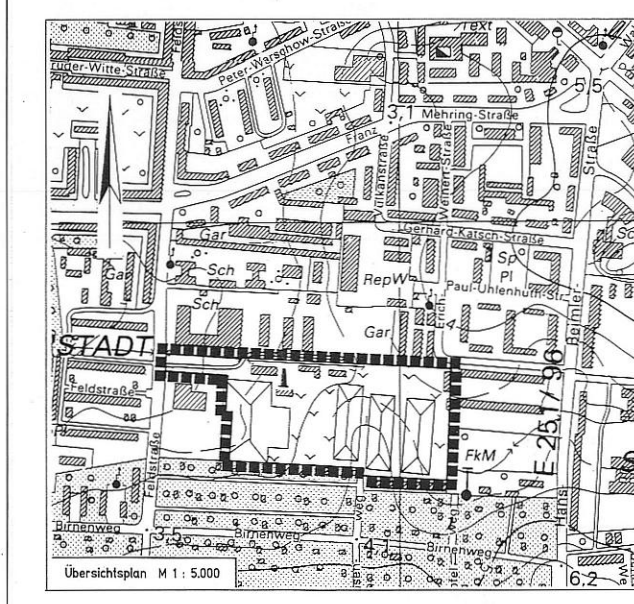
HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 75 - Gärtnerfeldstraße -

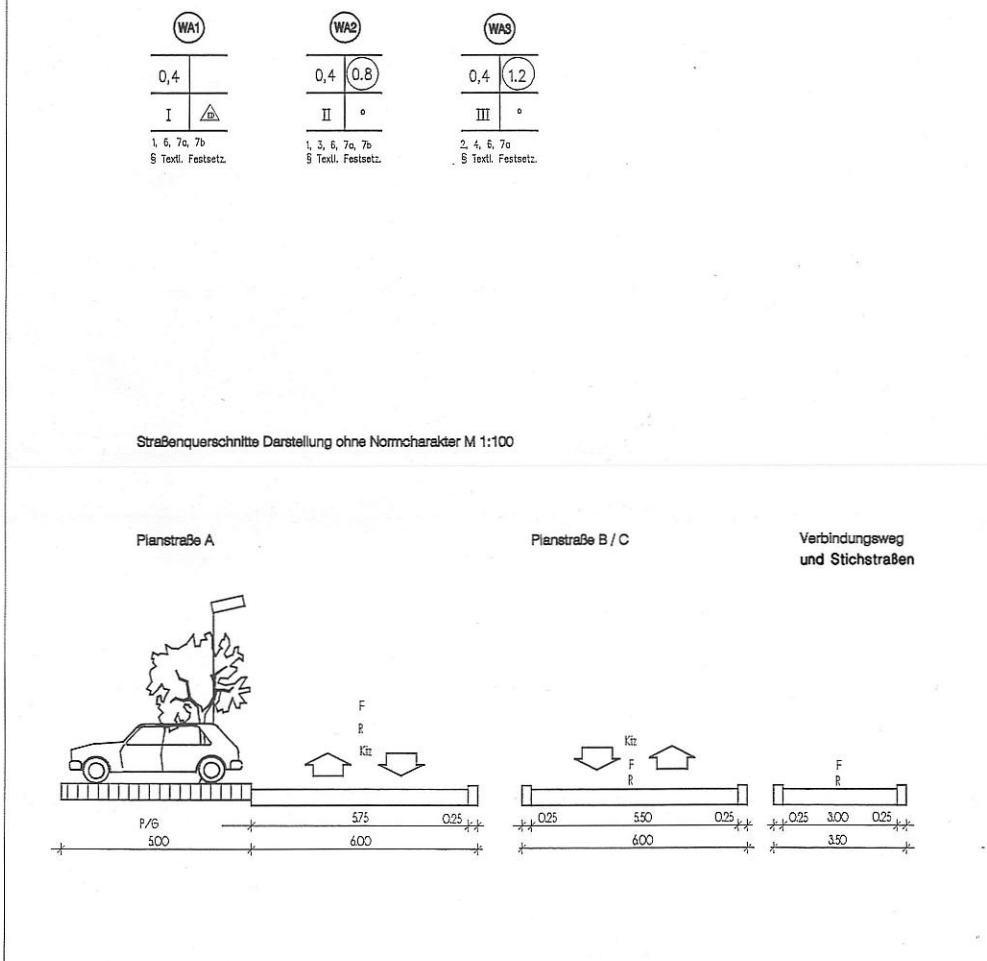
Gemarkung Greifswald, Flur 23

Satzung

M 1 : 1.000



Bearbeitet: Stadtplanungsamt
Gustavine Wende 12
17491 Greifswald
Stand : Januar 2002



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsbezeichnung	1	2	3
1. Art der baulichen Nutzung	1. Art d. baul. Nutzung 2. GZ 3. GZ 4. Zahl d. Vollgeschosse 5. Bauweise 6. Textl. Festsetz.		
2. Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)	Zahl der Vollgeschosse (§ 20, BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
3. Bauweise, Bauform, Baugrenzen	Bauweise: offen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO) Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (3) BauNVO) Einzel- u. Doppelparkausb. zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)		
4. Verkehrsflächen	Mischverkehrsflächen (m. schrittwe. Darst. d. Gliederung) (§ 9 (1) 11 BauGB) Öffentlich gewidmete Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 + 21e BauNVO) Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)		
5. Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14 u. Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Abwasserpumpstation		
6. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen	Trasse für Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) BauGB/ § 12, 13 u. 14 (2) BauNVO) Trasse für Versorgungsleitungen oberirdisch (§ 9 (1) BauGB/ § 12, 13 u. 14 (2) BauNVO)	Wärmeversorgungs- u. Regenwasserabfuhr	Wärmeversorgungsleitung
7. Grünflächen	Grünflächen (effektiv) Parkzeile, Schutzstreifen (§ 9 (1) 15 u. (6) BauGB) Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 (1) 15 u. (6) BauGB)		
8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft	Anlagenart: Bäume (§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Spielplätze, Gärten u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 + 21e BauNVO) Zweckbestimmung: Gemeinschaftsplatz (§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB) Mit Leitungsrechten bel. Flächen zugunsten der Wasserwirtschaft u. Wärmeversorgungsunternehmen. (§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB) Mit Geh- Fahr- u. Leitungsrecht bel. Fläche zugunsten der Wasserwirtschaft, dem Wärmeversorgungsunternehmen und der Wasserleitung. (§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB)	Kennzeichnungen GSt S 1 GSt S 1 zu entlassener verrohrter Graben bzw. Leitung
9. Sonstige Planzeichnungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7), BauGB) Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) BauVO) Umgrenzung d. Flächen, die v. Bebauung freizuhalten sind (§ 1 (1) 10 u. (6) BauGB)		