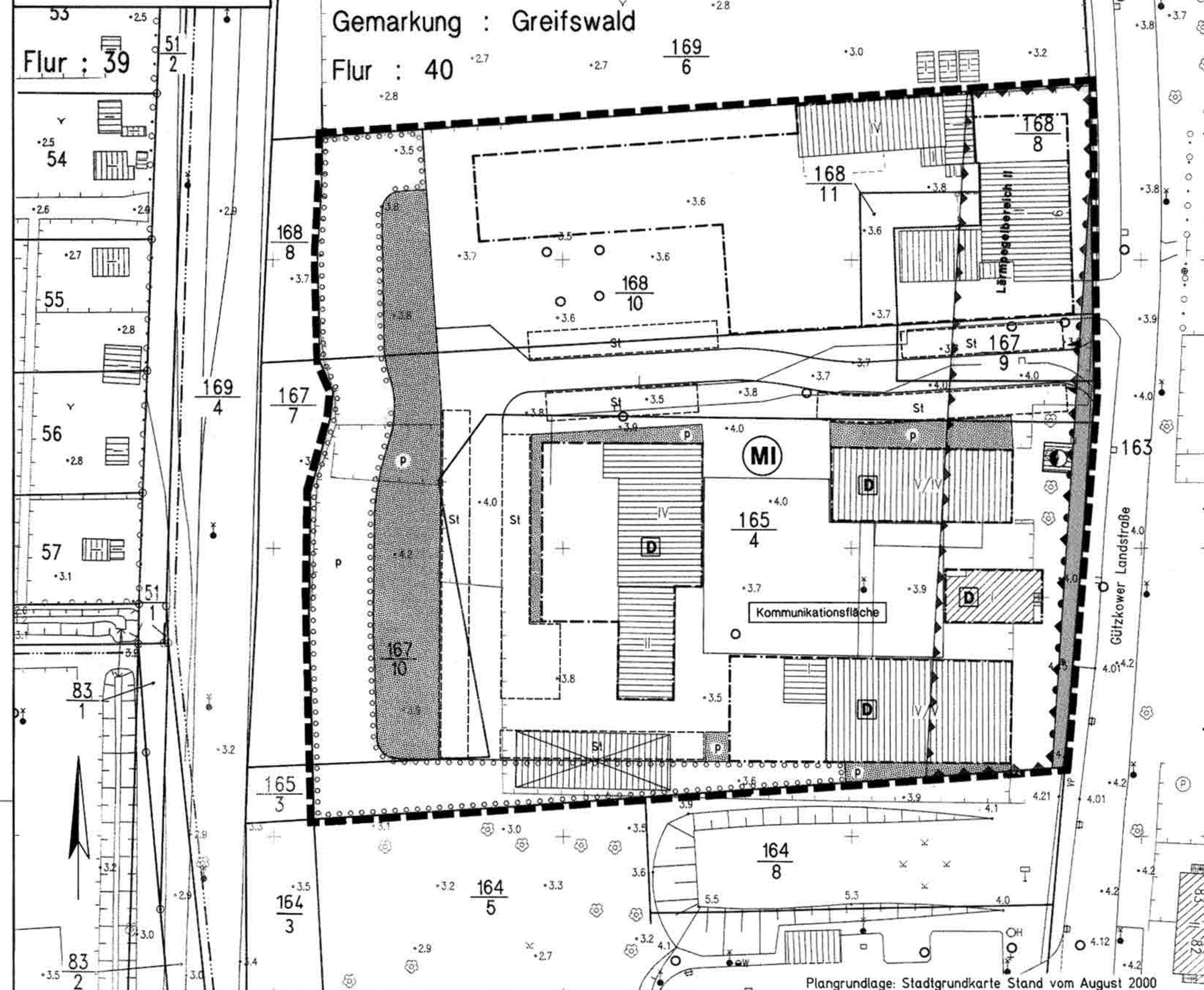


Planzeichnung Teil A

Gemarkung : Greifswald

Flur : 40

169/6



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom August 2000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- privat
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzen von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter
 - zu beseitigende Gebäude / bauliche Anlagen

II. Bestandsunterlagen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücknummern
- Höhepunkte mit Höhenangaben HN
- vorhandene Bäume

Text Teil B

Festsetzungen (gem. § 9 (1) und (6) BauGB und § 86 LBauO M-V)

- Zulässige Nutzung in Mischgebieten (MI) (§ 6 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
- Nicht zulässig von den aufgeführten Nutzungen sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen und Ausnahmen
- Einzelhandelseinrichtungen dienen der Eigenversorgung des Gebietes und dürfen eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 700 m² aufweisen.
- Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
 - Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Carports zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.
- Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 und (6) BauGB und § 14 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.
 - Ausnahmsweise sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch außerhalb der unter 3.1. genannten Flächen zulässig, wenn die Denkmale nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie, wenn sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) LBauO M-V)
 - Die Backsteinfassaden sind zu erhalten. Veränderungen, die aus Gründen der Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude notwendig sind, sind so vorzunehmen, dass das Denkmalsensemble „Speicher-Wohnhaus“ in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
 - Das vorhandene Kopfsteinpflaster ist im Bereich der Speicher und der Kommunikationsfläche zu erhalten bzw. neu bindertellos zu verlegen. Im Bereich der Kommunikationsfläche sind als Ausnahme auch Ergänzungen in anderen Materialien zulässig.
 - Nach jedem 5. Stellplatz ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sollen 3x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt werden.
- Werbeanlagen (§ 86 (1) LBauO M-V)
 - Werbeanlagen an den Denkmalen sind nicht zulässig.
 - Ausnahmsweise können nichtselbstleuchtende Schriftzüge an den Gebäuden gestattet werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen, sich den Proportionen der Gebäude und der Fassadengestaltung unterordnen und der Denkmalwert nicht beeinträchtigt wird.
 - Freistehende Werbeanlagen müssen von den Denkmalen einen Abstand haben, der eine Beeinträchtigung des Denkmals ausschließt. Sie sind nicht selbstleuchtend und in einer maximalen Größe von 1,0 x 1,5 m zulässig.
- Kommunikationsfläche (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB und § 86 (1) LBauO M-V)
 - Die Fläche soll als Begegnungsstätte für Fußgänger (Speicherhof) gestaltet werden. Zulässig sind Sitzgruppen, Grünanlagen, Straßencafés und sonstige Nutzungen, die der Kommunikation dienen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Anzupflanzen sind standortgerechte orts- und landschaftsübliche Laubgehölze (1 Strauch je 5 m² und 1 Baum je 100 m²)
 - Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 - Heister: 3x verpflanzt 200-250 cm hoch
 - Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| 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 |
| Hassel | Corylus avellana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |

- Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - In dem Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergibt sich für die Gebäude gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 30 dB(A) für die Außenbauteile. Es sind Fenster der Lärmschutzklasse II einzubauen.
- Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme-genehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
 - Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geld- buße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. 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 Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich 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 Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 20.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 15.03.1996 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 21 LPfG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 12.04.1994, durch Bürgerversammlung am 19.04.1994 durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Die Bürgerschaft hat am 20.02.1996 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 25.03.1996 bis zum 25.04.1996 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Montag	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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.1996 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 3 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Der katastermäßige Bestand am ...01.08.2000... 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 14.11.2001	gez. Klein Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald
---------------------------------------	--
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...11.06.2001... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...11.08.2001... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ...11.06.2001... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
- Der Beschluß über den einfachen 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 ...12.12.2001... 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 ...12.12.2001... in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002	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), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V, S. 647), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...11.08.2001... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet - Speicher Gützkower Landstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002
gez. König
Der Oberbürgermeister

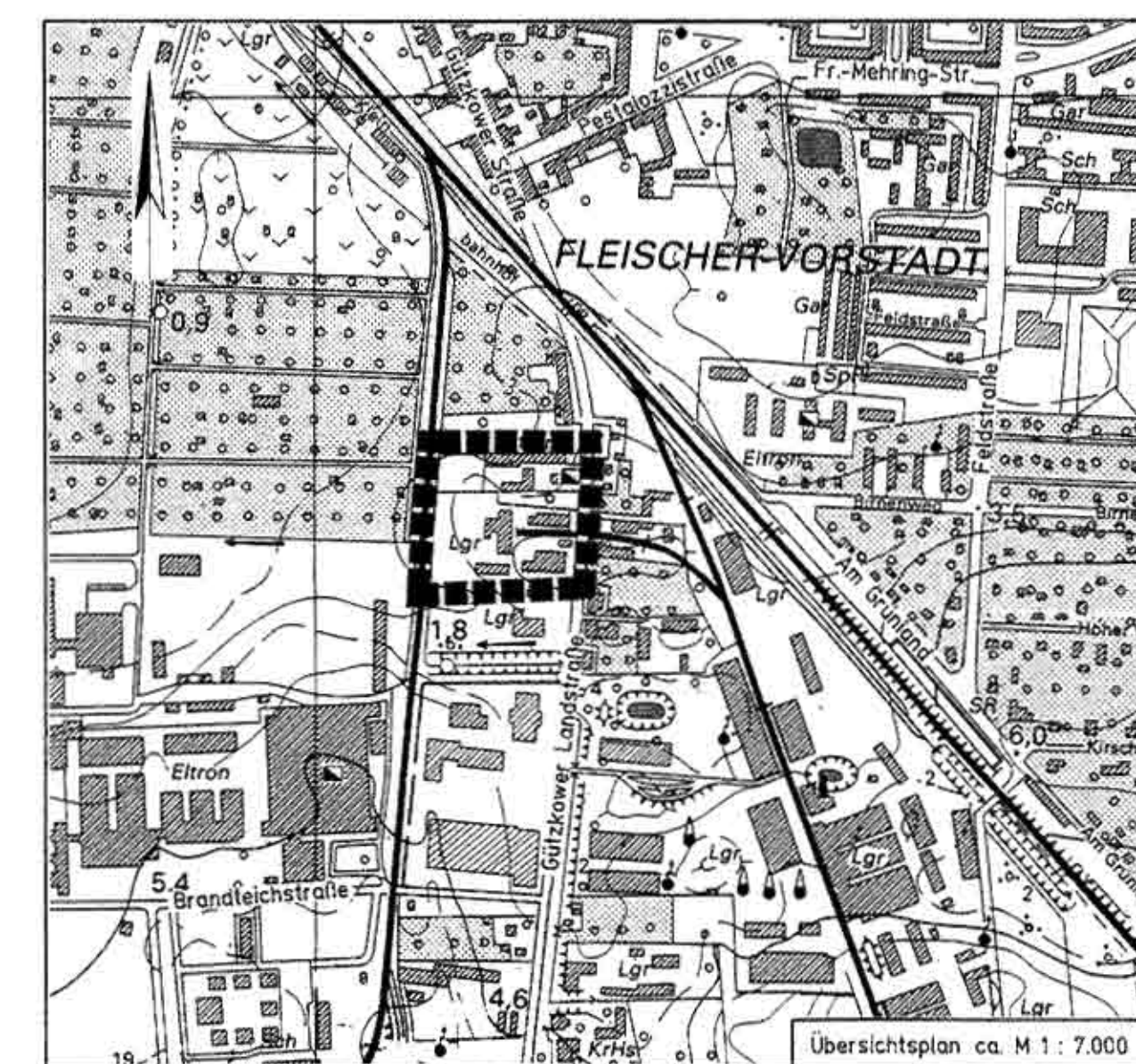
HANSESTADT GREIFSWALD



**Einfacher Bebauungsplan Nr. 4
- Speicher Gützkower Landstraße -**

Gemarkung Greifswald, Flur 40

Satzung M 1 : 500



bearbeitet: Rita Dux
Stand : März 2001
Stadtplanungsamt
Gustebiner Wende 12
17491 Greifswald