

Satzung der Hansestadt Greifswald über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44 -SPORTLERHEIM-

TEIL B

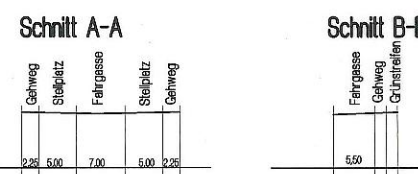
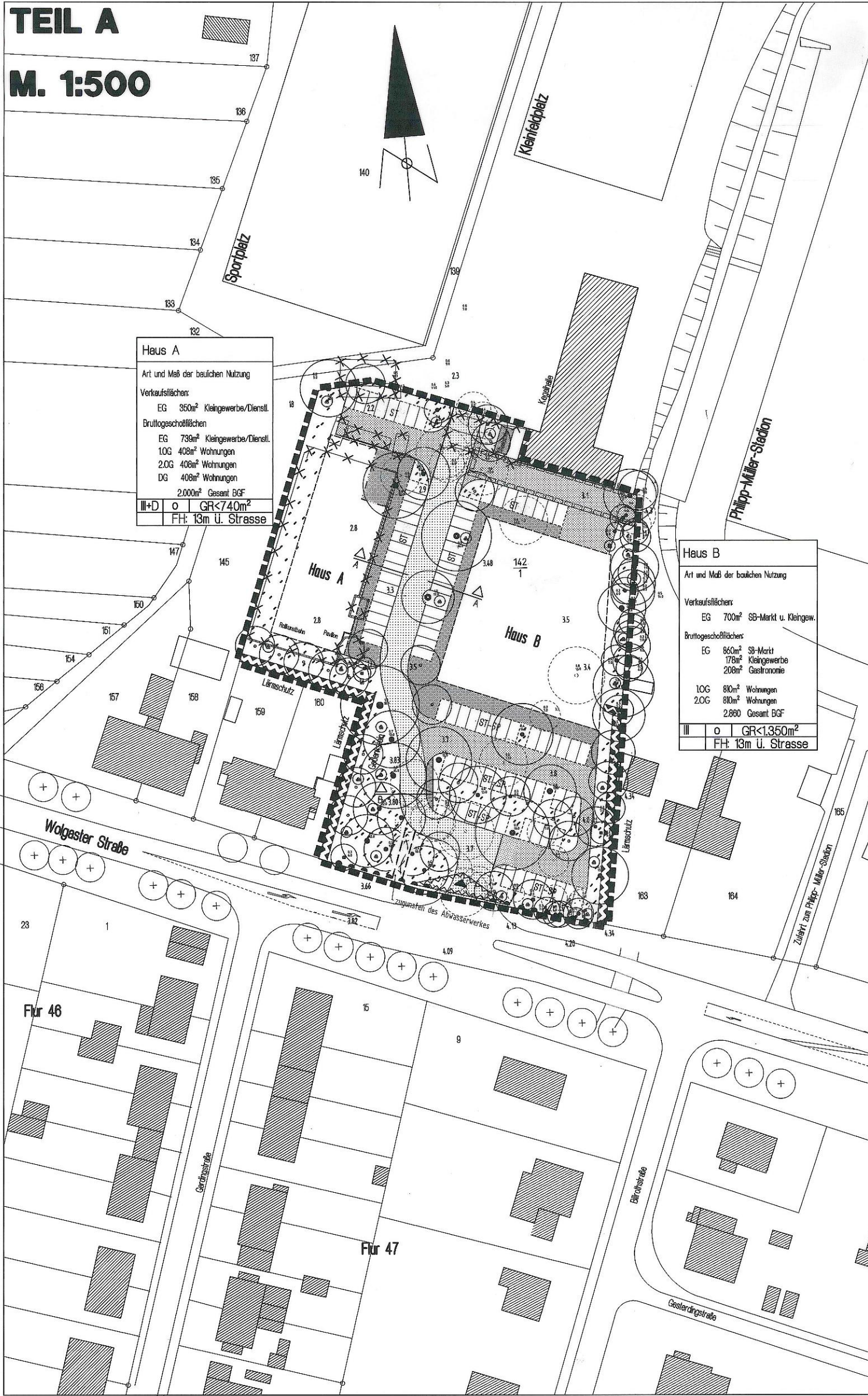
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugrenzen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Abweichungen bis zu 1,5m sind von den festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegebundene Elemente bedingt ist.
- Nebenanlagen und Garagen/ Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und/oder in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze (ST) zulässig.
- Für die Nutzer der Sportanlagen werden 43 Stellplätze zu nachfolgend aufgeführten Zeiten zur Verfügung gestellt:
 Werktag: 19.00 Uhr abends bis 5.00 Uhr morgens des darauffolgenden Tages,
 Samstag: ab 15.00 Uhr nachmittags bis anlassabhängig 5.00 Uhr,
 an verkaufsoffenen Sonntagen ab 17.00 Uhr bis anlassabhängig 5.00 Uhr,
 an langen Donnerstagen ab 21.00 Uhr bis 5.00 Uhr morgens des darauffolgenden Tages
 und davon für 21 Stellplätze zusätzlich:
 Montag bis Freitag 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr und an Wochenenden ganztägig.
 Die zur Verfügung gestellten Stellplätze befinden sich zwischen Haus A und Haus B sowie nördlich von Haus A und B. Sie sind in Planteil A als ST-SP gekennzeichnet.
- Garagen und Carports als Nebenanlagen nach Par.12 Abs.6 BauNVO sind unzulässig.
- Sichtreine
- In den gem.Par.9 Abs.1 Nr.10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten. Sie sind von Einfriedung bis Strauchwerk freizuhalten.
- Höhe der baulichen Anlagen
 Gemäß Par.9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen:
 Das mittlere Niveau der öffentlich zu wählenden Straßenverkehrsfläche zwischen Haus A und B wird auf + 3,40m NN festgesetzt.
 Die Verkehrsflächen folgen dem natürlichen Gelände, wobei Höhenabweichungen von max. 0,50m zulässig sind.
 Die festgesetzte Firsthöhe und die Höhe der Lärmschutzwände bezieht sich auf das mittlere Niveau der öffentlich zu wählenden Straßenverkehrsfläche zwischen Haus A und B.
- Auf den für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzten Flächen werden Lärmschutzvorrichtungen in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,80m errichtet. Die Wand muß schalldicht sein und ein Flächengewicht von mindestens 10kg/m² besitzen (Par.9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Die Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen werden auf insgesamt 1050m² beschränkt.
- Größtflächige Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Der Vegetationsflächenanteil (ohne Rasenputzflächen und Drainageputzflächen) beträgt etwa 27% oder 2.980m² von 8.830m² Gesamtlage Fläche.
 - Durch Rasenputzflächen (ST-Fugenfläche) und Drainageputzflächen (2,5% Fugenfläche) (beides FIMA-Hopfenrasen quadratisch) sowie Dach- und Vertikalbegrünung gemäß §29 wird der Anteil vollversiegelter Flächen wirksam reduziert und die Forderung der FUG erfüllt. Der Unterbau der Verkehrsflächen hat mit einem sicherfähigen korngesteuerten Gemisch zu erfolgen. (Mindestdicke 20cm). Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt entweder auf den Verkehrsflächen selbst oder bei Spaltenentwässerungen in angrenzenden Vegetationsflächen (Gefälleabfuhr). Eine Schnee- und Eisschmelze in den Wintermonaten erfolgt, wenn nötig mechanisch, Aufsaugtechnikern aufgrund der Gewässernähe und des Baubeschutzes nicht zur Anwendung kommen.
 - Die Realisierung der Pflanzbepflanzung erfolgt mit einheitslosen standardgerechten Gehölzen (Positivliste der im Raum Greifswald heimischen Gehölze beachten). Der vorhandene Bestand ist dabei ebenfalls zu beachten.
 Es gelten die Pflanzquoten für:
 Kleinstbäume -> 20-30cm Ø,
 Mittelbäume -> 80-100cm Ø,
 Großbäume -> 100-125cm Ø,
 Heister -> 150-175cm,
 Hochstämme -> 20-25cm,
 Ranker/Kletterer -> 100-150 LdO.
 - Der Übergang zur freien Landschaft und dem Umfeld (Siedlergärten) wird durch differenzierte Bepflanzung realisiert (Biotopübergang).
 - Die festgesetzten Bepflanzungen werden in Zuge der Freilichengestaltung realisiert und werden vom Grundstückseigentümer getragen, dauerhaft erhalten und im Versagensfall nachgepflanzt.
 - Die Fortsetzungsplanung der Vegetationsflächen hat über 2 Jahre zu erfolgen, danach werden die Flächen (außer Sichtbereiche und Gehölzzone) schrittweise extensiviert, um natürliche Sukzessionen zu ermöglichen.
 - Die Abdeckung der Gehölzreanplantungen hat 10cm dick mit Laubholzschuttschicht zu erfolgen. Dabei kommt vornehmlich das Material von den notwendigen Gehölzrodungen des Bepflanzungsgebietes zum Einsatz (umweltgerechte Wiederverwendung des anfallenden Holzes der Rodungen)
 - Die notwendigen Rodungen des Gehölzbestandes sind nicht in der Zeit von März bis Anfang Juni durchzuführen (Vogelbrutzeit).
 - Der entleerte Kulturboden ist zu sichern, am günstigsten sofort auch für den Lärmschutzwand zu versauen.
 - Alle Abtri- und Beräumungsarbeiten haben umweltgerecht zu erfolgen.
 - Für vorhandene bzw. neu zu pflanzende Bäume im teil- bzw. vollversiegelten Bereich sind Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 2qm einzurichten. Diese sind nachhaltig vor dem Betreten oder Betreten zu schützen.
 - Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichartig zu ersetzen.
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der unteren Naturschutzbehörde ein Baustelleneinrichtungsplan zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen, aus dem Schutzmaßnahmen für den bestehenden Vegetationsbestand eindeutig hervorgehen.
- Textliche Hinweise
 - Wenn während der Erdbearbeitung Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür ist gem.Par.9, Abs.2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
 - Den Landessamt für Bodenkundepflege ist rechtzeitig der Termin für den Beginn der Erdbearbeitung zu nennen, mindestens aber 4 Wochen vorher.
 - Der vorhandene Gedenkstein ist zu erhalten und in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadtplanungssamt an einen neuen Standort zu versetzen.
 - Die Erschließungsmaßnahmen für Wasser, Schutzwasser, elektrische Stromversorgung und durch die Deutsche Telekom sowie alle weiteren Erschließungsmaßnahmen zu deren Ausführung die Wolgaster Straße unvermeidbar aufgetrieben werden muß oder mit anderen, die Straßendecke kurz langierenden Arbeiten belegt wird, sind zeitlich zu koordinieren. Alle diese Maßnahmen sind so auszulegen, daß bei späterer Weiterführung zum hinteren Teil des Sportlerheims alle Belange gleich mit abgedeckt sind. Der Beginn der Baumaßnahmen ist den zuständigen Versorgungssträgern mindestens 8 Wochen vorher mitzuteilen. Um Beschädigungen an den vorhandenen Versorgungsleitungen durch Erdbearbeitungen zu vermeiden, sind spätestens 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über bestehende Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Versorgungssträgern einzuholen. Den Versorgungssträgern sind entsprechende Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.
 - Der Anlieferverkehr ist für LKW über 12t auf die Zeit von 7.00 - 20.00 Uhr zu beschränken.
 - Die nördliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Wendebühnenfläche für LKW der Müllentsorgungsunternehmen auszubilden, wenn die Erschließungsstraße in dem Bereich schmaler als 5,50 m ist.
 - Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Bodden. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V liegt bei + 2,70m NN.

Plangrundlage: Luftbildvermessung-Hanse Luftbild 10/1994

TEIL A

M. 1:500



Satzung der Hansestadt Greifswald über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44 - Sportlerheim-

Auf Grund des § 7 des Maßnahmensetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622); zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I, S. 1626); sowie nach § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 25. April 1994 (GVBl. M-V, S. 518), berichtigt am 25. Mai 1994 (GVBl. M-V, S. 635), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.12.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44 - Sportlerheim -, bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan, erlassen.

Greifswald, d. 02.12.1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald hat am 19.10.1995 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Weiterhin wurde bestimmt, daß der Entwurf öffentlich auszulegen ist.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.1995 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 09.11.1995 bis zum 15.12.1995 während folgender Zeiten
 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
 gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.1995 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan, sowie dessen Begründung in der Zeit vom 25.11.1995 bis zum 11.12.1995 während folgender Zeiten
 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
 gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG erneut öffentlich ausgelegt. 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 25.11.1995 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Greifswald, d. 16.09.1997. gez. Hell, Leiter des Katasteramtes
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan, wurde am 23.10.97 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 23.10.97 gebilligt.
 Greifswald, d. 22. Sept. 1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.10.97 Az.: VII. 226 - 372/97 - 91.000.1.44.1... mit Nebenbestimmungen- und Hinweisen erteilt.
 Greifswald, d. 31.12.97. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
 Greifswald, d. Der Oberbürgermeister
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.
 Greifswald, d. 31.12.97. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 am 31.12.97 im „Greifswalder Stadtblatt“ bekannt gemacht 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.12.97 in Kraft getreten.
 Greifswald, d. 31.12.1997. gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gem.Par.9 Abs.1 Nr.25, BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Neupflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Neupflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VIE-Planes (gem. Par.9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem.Par.9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- ST Stellplätze
- ST-SP Stellplätze für Sport
- UG Untergeschöß
- EG Erdgeschöß
- 1OG 1.Obergeschöß
- 2OG 2.Obergeschöß
- BGF Bruttogeschößfläche
- von der Bebauung freizuhalten Fläche (gem.Par.9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrräten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (gem.Par.9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem.Par.9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (gem.Par.9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 und Abs.6 BauGB)

- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Schleimringbecken mit Rücklaufschichtung

Darstellungen ohne Normcharakter

- zu entfernende Bäume
- zu entfernende Baulast

Maß der baulichen Nutzung (gem.Par.9 Abs.1 Nr.1, BauGB)

GR Gebäudegrundfläche als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH Firsthöhe bezogen auf Höhe Erschließungsstraße (s. Teil B)

Bauweise, Baugrenzen (gem.Par.9 Abs.1 Nr.2, BauGB)

- o offene Bauweise (gem. Par. 22 BauNVO)
- Baugrenze (gem. Par. 23 BauNVO)
- Baulinie (gem. Par. 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (gem.Par.9 Abs.1 Nr.4,1, BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche zu wählende Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsruhiger Bereich
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (gem.Par.9 Abs.1 Nr.15, BauGB)

- Grünflächen

HANSESTADT GREIFSWALD

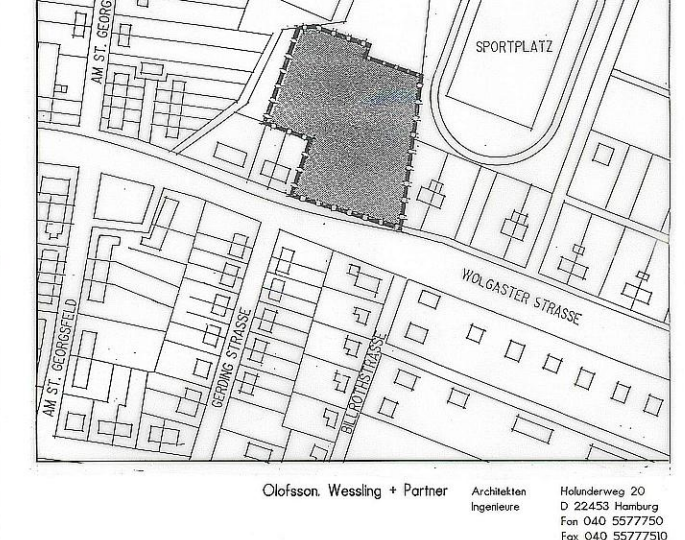
GEMARKUNG GREIFSWALD

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 44

SPORTLERHEIM

-VORHABENPLAN - SATZUNG

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan.



Olafson, Wessling + Partner Architekten Ingenieure Haldestr. 20 D 22453 Hamburg Fon 040 5577750 Fax 040 5577750