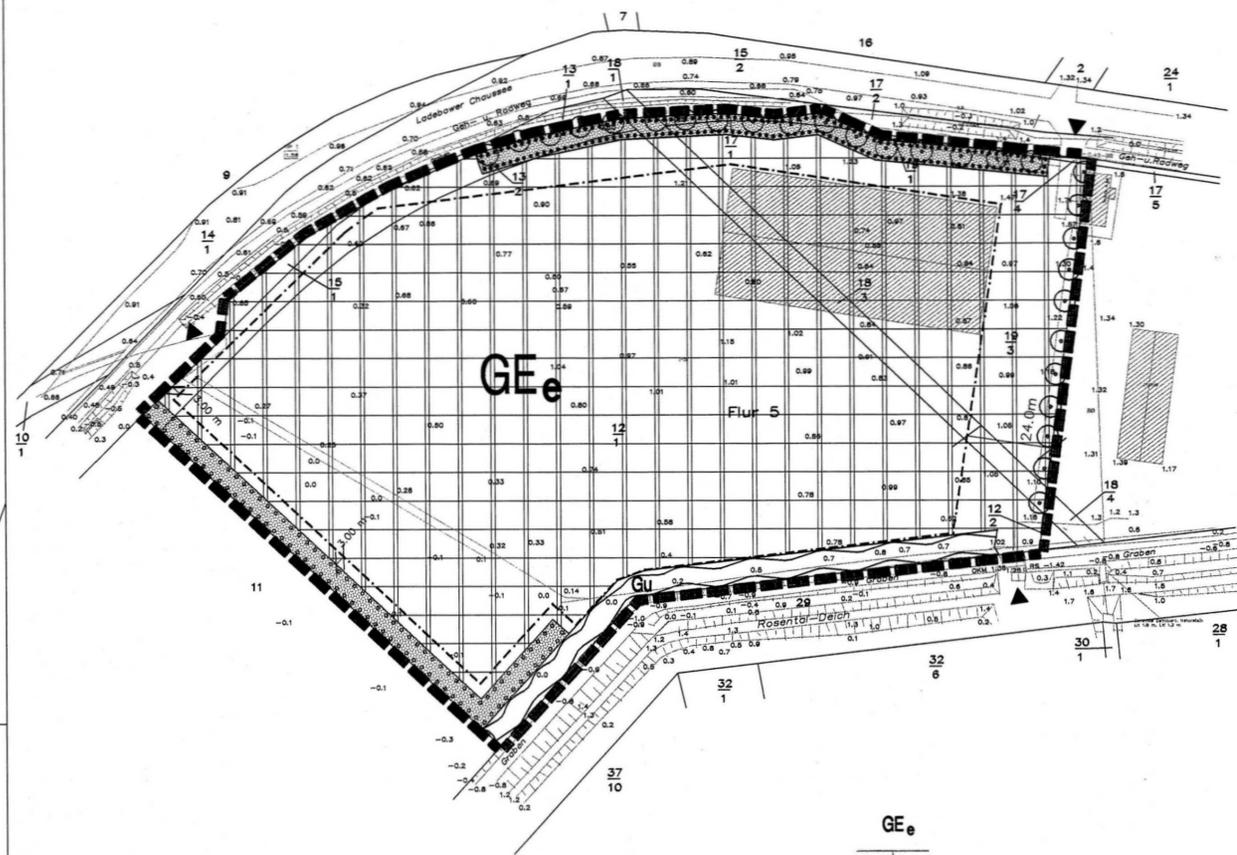


# SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 -Am Rosental-

Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung (PlanZ V 90)

**Nutzungsbezeichnungen**

1	Art d. baul. Nutzung
2	GRZ
3	GFZ
4	Zahl d. Vollgeschosse
5	Bauweise
6	§ Textl. Festsetz.

### 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)

**I** Zahl der Vollgeschosse (§ 20, BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**9** Bauweise: geschlossen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO)

**---** Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (3) Bau NVO)

### 6. Verkehrsflächen

**I** Einfahrt

### 8. Grünflächen

**I** Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u. (6) BauGB)

### 10. Wasserflächen u. Flächen f. d. Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. d. Reglung d. Wasserabflusses

**GU** Zweckbestimmung Grabenunterhaltungstreifen 7m breit

### 13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

**I** Anpflanzen: Bäume (§ 9 (6) BauGB)

**---** Umgrenzung v. Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen.

**---** Umgrenzung v. Flächen m. Bindungen f. Bepflanzungen u. f. d. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie v. Gewässern.

### 15. Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7), BauGB)

### Kanzelzeichnungen

**1** Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)

**---** Gebäudebestand

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

#### § 1 Zulässige Nutzung in Gewerbegebieten (GE) (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7) BauNVO wird die Nutzung in Gewerbegebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 2 (1), 2. und 4. BauNVO aufgeführten Nutzungen beschränkt. Allgemein zulässig sind demnach Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 3 (1), 2. und 3. aufgeführten Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die in § 2 (3), aufgeführten Nutzungen wie Tankstellen und die in § 3 (3), aufgeführten Nutzungen wie Vergnügungstätten i. S. des § 4a (3) 2.

#### § 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschosfußboden für Wohngebäude nach § 1 beträgt mindestens 1,30 m über HN. Das Gewerbegebiet ist auf eine Höhe von 0,80 m über HN aufzuschütten.

#### § 3 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im GE-Gebiet

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB und gemäß dem 7. Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt über großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren vom 04.07.1995, Amtsblatt Nr.28 für Mecklenburg-Vorpommern VIII 410 505.3-4 sollen wegen des besonderen städtebaulichen Charakters des Quartiers und der Nähe zur Innenstadt Handelsbetriebe in erster Linie der Eigenversorgung des Gebietes nördlich des Rycks dienen und dürfen daher insgesamt 650 qm Verkaufsraumfläche (VK) nicht überschreiten. Die Verkaufsraumfläche wird auf nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt.

#### § 4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsende Hecke anzulegen und zwar 3-reihig in einem Abstand von 1,5 m versetzt und 6 m breit mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen mit mindestens 20 % Bäume, 20 % Heister und 60 % Sträucher nach Pflanzliste mit der Pflanzqualität:

- Bäume 3 x v, Stammumfang 8 - 10 cm
- Heister 2 x v, mB H 150 - 175 cm
- Sträucher 2 x v, ob mind. 3 Triebe H 80 - 100 cm

Für die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt, Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubwerfender Bäume mit der Qualität 3 x v mB und einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm auszuführen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

Die Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist über 3 Jahre durchzuführen.

#### § 5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Fläche ist als 3-reihige Strauchhecke mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar 3-reihig in einem Abstand von 1,5 m versetzt und 6 m breit mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen mit mindestens 20 % Bäume, 20 % Heister und 60 % Sträucher nach Pflanzliste mit der Pflanzqualität:

- Bäume 3 x v, Stammumfang 8 - 10 cm
- Heister 2 x v, mB H 150 - 175 cm
- Sträucher 2 x v, ob mind. 3 Triebe H 80 - 100 cm

Die Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist über 3 Jahre durchzuführen.

#### § 6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, Satz 2 Nr. 2)

Für die Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ist für den Nachtzeitraum ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 47 dB(A)/m<sup>2</sup> als Höchstgrenze zulässig.

#### Sonstige Festsetzungen

#### § 8 Gestalterische Festsetzungen in GE-Gebiet (§ 8a (1) 1 BauO-MV)

Fassadenoberflächen und Farbgebung: Die Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden. Solaranlagen sind nicht zulässig. Dachneigungen: Die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien, bzw. als Grasflächen hergestellt werden. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

Firsthöhe: Im Gewerbegebiet darf die Firsthöhe nicht höher als 11,5 m über H.N. betragen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Firsthöhe sind für Betriebsanlagen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Gebäude und Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen - innen und außen - Silo) auf einer Fläche, die 10 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf.

#### Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

#### Belange des Hochwasserschutzes

Das Vorhaben ist derzeit noch hochwassergefährdet. Gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V" ist für den Greifswalder Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über HN zu rechnen. Die zur Zeit vorhandenen

Hochwasserschutzanlagen können ein solches Sturmflutereignis nicht sicher kehren. Mittelfristig ist die Errichtung eines Sperrwerkes an der Ryckmündung sowie beidseitiger Deichanlagen bis zu einem entsprechenden höhenmäßigen Landanschluss geplant. Auf Grund der umfangreichen Planung, der Durchführung der rechtlichen Verfahren sowie der Bauausführung kann die Fertigstellung des o.g. Schutzsystems noch nicht konkret vorhergesagt werden, wodurch ein gewisses Restrisiko für das B-Plangebiet weiterhin gegeben ist.

Ab einem Hochwasserstand von 1,50 m HN besteht die Gefahr der Überflutung des B-Plangebietes. Ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen (bei Wohngebäuden).

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft. Der Rosentaldeich, mit einem 3 m breiten Schutzstreifen beidseitig des Deichfußes, ist von jeder Bebauung, Bepflanzung und Abgrabung freizuhalten. Ausnahmen sind vom StAUN Ueckermünde zu genehmigen.

#### Belange der Bodendenkmalpflege

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 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 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

#### Belange der Katastrophenschutz

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet betrachteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gb. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD).

#### PFLANZLISTE:

Einzelbäume, Baumreihen	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
	Betula pendula	Sand-Birke
Bäume, Heister und Sträucher für Marktan	Crataegus carrierei	Apfeldorn
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
	Betula pendula	Sand-Birke
	Prunus mahaleb	Steinweisel
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Prunus spinosa	Schlehendorn
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Evonymus europaeus	Pflaumenhütchen
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Coryllus colurna	Baum-Hassel
	Coryllus avellana	Strauch-Hassel

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 21.01.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abriduk im "Greifswalder Stadtblatt" am 18.03.1993 erfolgt. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 15.06.1999, vom 23.06.1999 bis zum 06.08.1999 durch öffentlichen Auszug des Vorentwurfs durchgeführt worden. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 30.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. 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 10.07.2000 bis zum 01.08.2000 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

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, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2000 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.05.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. gez. I.A. Klein  
Hansestadt Greifswald, den 20.04.2006. Vermessungsstelle Greifswald

8. Der Entwurf ist nach öffentlicher 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 haben in der Zeit vom 26.04.2004 bis zum 28.05.2004 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 27.03.2006 gebilligt. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006. Der Oberbürgermeister

12. 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 behält Auskunft zu erteilen, sind am 14.06.2006 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich 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 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 (GVBl. M-V. S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.06.2006 Kraft getreten. gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 05.07.2006. Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.03.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Am Rosental", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Greifswald, den 05.07.2006  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

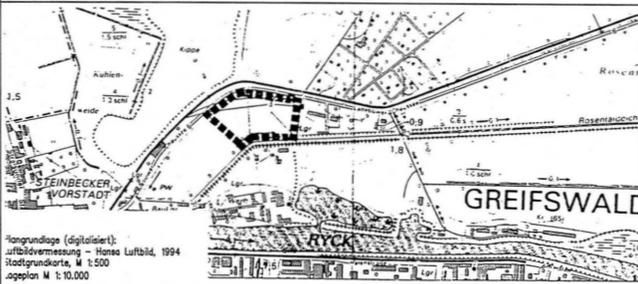
Greifswald, den 05.07.2006  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 05.07.2006  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

# HANSESTADT GREIFSWALD

## Bebauungsplan Nr. 12 - Am Rosental -

Gemarkung Greifswald, Flur 5



Langrundlage (digitalisiert):  
Luftbildvermessung - Hansa Luftbild, 1994  
Rodgrundkarte, M 1:500  
ageplan M 1:10.000

**Satzung**

Projekt: SP0404  
Plan-Nr.: EP-BP02  
Maßstab: 1:1000

Datum: 23.01.2006  
Bauverfahren: DIN A1  
Beschluss: KK

**U.R.B.A.N**  
P.L.A.N.U.N.G.S.G.E.M.E.I.N.S.C.H.A.F.T  
DONICK, CLUET & PARTNER ARCHITEXTEN-INGENIEURE-GEODATEN  
Architekturplanung Steinstraße 4 D-17489 Greifswald  
Stadtplanung FON +49 (3834) 82 99 90, FAX 82 99 91  
Umweltplanung info@urban-planet.de  
Regierungsbezug www.urban-planet.de