

- Verfahrensvermerk**
- Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 11.05.1999. Die erteilte Bescheinigung des Änderungsbeschlusses ist durch Adressat im „Greifswalder Stadtbau“ am 15.06.1999 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landestplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlg M-V beteiligt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 23.06.1999 bis zum 08.08.1999 während folgender Zeiten gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgestellt:

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 Ausstellungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.1999 im „Greifswalder Stadtbau“ öffentlich bekanntgemacht worden.
 - Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der katastermäßige Bestand am 07.12.1993 wird als richtig dargestellt bezeichnet.
 - Die Plangrundlage ist unverändert geblieben.
 - Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...30.05.2000... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Beschluss zur 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan (2. Änderung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...30.05.2000... im „Greifswalder Stadtbau“ öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bescheinigung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Zuständigkeitsvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungszeiträumen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am ...30.05.2000... in Kraft getreten.

- Satzung der Hansestadt Greifswald**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), befristet am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 90 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1999 (GVBl. M-V S. 447), wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...30.05.2000... folgende 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Ostseeviertel Rycckseite“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Hansestadt Greifswald, den 30.06.2000
- gez. von der Wende
Der Oberbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

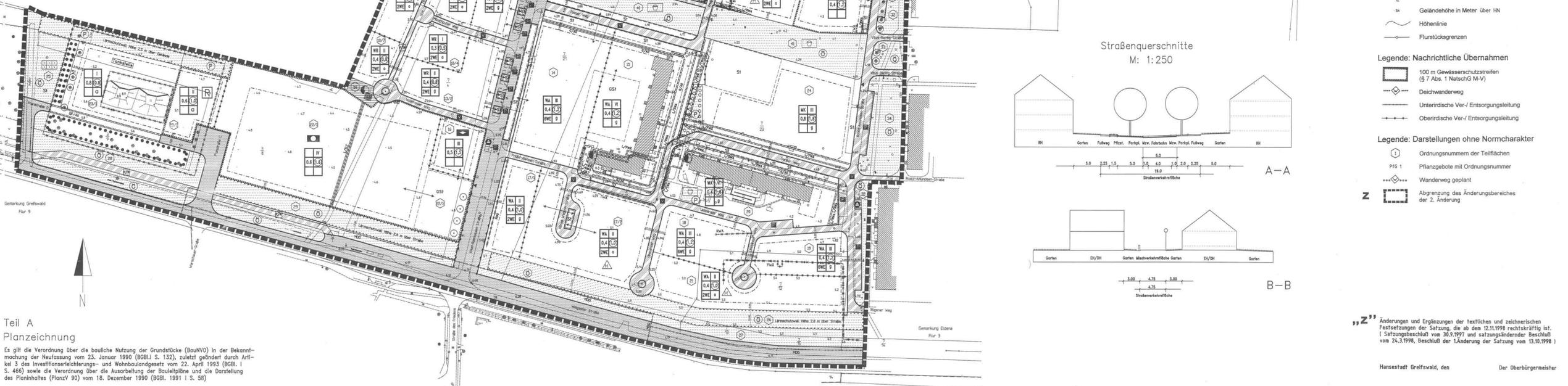
- Bestimmungen über Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 4 und 22 BauGB
Stellplätze sind nur auf privatem Grund zulässig. Bei Lage außerhalb des Baugrundstückes sind die Flächen der jeweilig zugeordneten Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Auf den Teilflächen 17 bis 19, 21, 22 und 22/1 sind an der „Wolgaster Straße“ zugewandten Gebäudesdellen ab dem ersten Obergeschoß bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 auszuführen. Auf der Teilfläche 21 ist die westlich der „R.-Arundsen-Straße“ gelegene Baukörperseite bereits ab dem Erdgeschoß mit o.g. passiven Lärmschutz auszuführen.
- Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauVO
Auf Miffelgrundstücken, 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.
- Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (7) BauVO
Im Kerngebiet (Teilfläche Nr. 24) sind Vergnügungsfahrten nur auf maximal 1/3 der durch die Baugrenzen definierten überbauten 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.
- Abweichende Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO
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 seilf. Grenzstreifen mit einer maximalen Gebäuhöhe 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.

- 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 BtSchG
6.1 Die Begrünung im Geltungsbereich ist überwiegend mit folgenden Bäumen und Sträuchern auf den ausgewiesenen Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen durchzuführen:
6.1.1 Für Baumplantagen 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 Kleinbaumplantagen sind standortgerechte heimische Laubgehölze oder Obstgehölze zu verwenden:
Sorbus aucuparia – Ebersche
Acer campestre – Feld-Ahorn
Populus tremula – Espe
Malus domestica – Apfel
Prunus cerasus – Sauer-Kirsche
Pyrus communis – Birne
6.1.3 Für Strauchplantagen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden:
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Horttriegel
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Sal-Weide
Salix cinerea – Grau-Weide
Eunymus europaeus – Pfaffenhütchen
Carpinus betulus – Hainbuche
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
6.1.4 Pflanzgrößen
Einzelbäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, aus extre weitem Stamm, Höhe 300-300 cm, Stammumfang 18-20 cm. Die Pflanzenscheiben sind in einer Mindestgröße von 2 x 2 m auszuführen. Stäucher: 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm. Wasser und Sumpfstauden: Topfbügel 1 x 9 cm.
6.2 Auf Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze ist bei Stellung senkrecht zur Straße noch mindestens jedem 5. Stellplatz, bei Längsparkstellung noch jedem zweiten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
- Die Straßen „Am Rycck“, „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 oder 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 überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend standorttypische heimische Gehölze und Stauden gem. 6.1 zu verwenden.
6.6 Wenn Einfriedigungen mit geschweiften 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 Oberbaum zu pflanzen. (Kirsche, Apfel, Birne, Zwetsche etc.)
6.9 In der öffentlichen Grünfläche entlang der „Wolgaster Straße“ sind im Abstand von 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 der vorhandenen bebauten 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 besetzten Freizeitanlagen im Innern benutzbar Kinder Spielplätze aufnehmen.
6.12 Die Fläche zum Anpflanzen von Büschen 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 zentralen 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 (Auwaldpflanzungen) bestandene Uferbereiche, Schilfbänke, Feldhecken, Wäldchen und Heine anzulegen.

- Die Straßen „Am Rycck“, „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 oder 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 überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend standorttypische heimische Gehölze und Stauden gem. 6.1 zu verwenden.
6.6 Wenn Einfriedigungen mit geschweiften 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 Oberbaum zu pflanzen. (Kirsche, Apfel, Birne, Zwetsche etc.)
6.9 In der öffentlichen Grünfläche entlang der „Wolgaster Straße“ sind im Abstand von 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 der vorhandenen bebauten 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 besetzten Freizeitanlagen im Innern benutzbar Kinder Spielplätze aufnehmen.
6.12 Die Fläche zum Anpflanzen von Büschen 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 zentralen 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 (Auwaldpflanzungen) bestandene Uferbereiche, Schilfbänke, Feldhecken, Wäldchen und Heine anzulegen.

- Die Straßen „Am Rycck“, „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 oder 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 überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend standorttypische heimische Gehölze und Stauden gem. 6.1 zu verwenden.
6.6 Wenn Einfriedigungen mit geschweiften 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 Oberbaum zu pflanzen. (Kirsche, Apfel, Birne, Zwetsche etc.)
6.9 In der öffentlichen Grünfläche entlang der „Wolgaster Straße“ sind im Abstand von 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 der vorhandenen bebauten 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 besetzten Freizeitanlagen im Innern benutzbar Kinder Spielplätze aufnehmen.
6.12 Die Fläche zum Anpflanzen von Büschen 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 zentralen 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 (Auwaldpflanzungen) bestandene Uferbereiche, Schilfbänke, Feldhecken, Wäldchen und Heine anzulegen.

- Legende: Zeichnerische Festsetzungen**
- Grünze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterirdischer Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Art der baulichen Nutzung
 - WR Reine Wohngebiete
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MK Kerngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß
 - Zahl der Vollgeschosse je Wohneinheit
 - Gesamtschichtenzahl als Höchstmaß
 - Zweckmäßige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Gemeinbedarfflächen
 - Öffentliche Verwaltung
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kirche/Soziale Einrichtung
 - Retungswache
 - Verkehrflächen
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbehälter
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
 - Öffentliche Sportfläche
 - Einfahrt/Ausfahrt
 - Bereich ohne Aus-/Einfahrt
 - Stellflächen und Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Stellplätze
 - Gemeinschafts-Stellplätze
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
 - Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter
 - Trichter- / Haltegrube
 - Abwasserwerk
 - Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Dauerkulturland
 - Spielplatz
 - Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Wasserfläche
 - Regenwasserabläßbecken
 - Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Leitungsrecht Regenwasserleitung
 - Leitungsrecht Elektrokaabel
 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung
 - Leitungsrecht Trinkwasserleitung
 - Leitungsrecht Fernwärmeleitung
 - Leitungsrecht Telekomkabel
 - Leitungsrecht Niederdruckgasleitung
 - Leitungsrecht Mitteldruckgasleitung
 - Stützmauer
 - Stützmauerhöhe über HN
 - Zuordnung von Stellplatzflächen
 - Zu beplantigende Anlagen
 - Besonderer Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird



Teil A
Planzeichnung

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

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

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 23 - Ostseeviertel - Rycckseite -

Gemarkung Greifswald, Flur 9 und Gemarkung Eldena, Flur 3

Satzung 2. Änderung

M 1 : 1.000

bearbeitet: Jutta-Marlene Schmidt
Stand : Januar 2000

Satzungsamt
Gustav-Heinrich-Wend 12
17491 Greifswald

Änderungen und Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung, die ab dem 12.11.1998 rechtskräftig ist. (Satzungsbeschluss vom 30.9.1997 und satzungserweiternder Beschluss vom 24.3.1998, Beschluss der Änderung der Satzung vom 13.10.1998)

Hansestadt Greifswald, den
Der Oberbürgermeister