

SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - Rakower Strasse -

Planzeichnung (Teil A)



Pflanzenliste für den Bereich uneingeschränkter Pflanzgebotes:

Botanischer Name	Deutscher Name
- mittelwichtige Bäume -	
Acer neglectum 'Annae'	roter Feldahorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Acer platanus 'Globosum'	Platane
Platanus acerifolia - dachförmig gezeugt	Platane
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior 'Nana'	Kugelesche
- Großbäume -	
Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Blutkastanie
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Crataegus lalerei	Apfelorn
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus mahaleb	Felsenkirche (Steinweichsel)
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
- Obstbäume -	
Nußbäume:	Walnuß
Quitten:	Riesen-Apfelquitte von Leskovatz
Apfelbäume (Auswahl):	
	Baummanns Renette
	Goldparmäne
	Kaiser Wilhelm
	Pommerscher Krummstiel
	Roter Boskoop
	Danziger Kantapfel
	Jacob Level
	Weißer Klarapfel
	Clapps Liebling
Birnbäume (Auswahl):	
	Gute Luise
	Wälsche von Charnou
Pflaumenbäume (Auswahl):	
	Anna Späth
	Graf Althans Renekode
	Wangenheims Frühzweische

Planzeichenerklärung (PlanV 90)

- Nutzungsablenkung**
1. Art d. baul. Nutzung
 2. GRZ
 3. GFZ
 4. Zahl d. Vollgeschosse
 5. Bauweise
 6. § textl. Festsetz.
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- MK: Kerngebiete mit Gebietsbezeichnung (§ 7 BauNVO)
 - Museum: Fläche m. besond. Nutzungszweck - Freizeithilfsmuseum Landesmuseum (§ 9 (1) 9 BauGB)
 - Museum1: Fläche m. bes. Nutzungszweck u. Gebietsbez.-Erweiterung Pommersches Landesmuseum (§ 9 (1) 9 BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6: Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
 - 0,4: Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
 - II: Zahl der Vollgeschosse (0 = Dachgesch.) (§ 20, BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O: Bauweise = offen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO)
 - a: Bauweise = abweichend (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenzen: (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (3) BauNVO)
 - Baulinien: (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (2) BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsflächen (mit nachr. Darst. d. Gliederung) (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Mischverkehrsflächen (m. nachrichtl. Darst. d. Gliederung) (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Öffentlich gewidmete Parkflächen - Einfahrt Tiefgarage (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 + 21a BauNVO)
 - Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Ein-/Ausfahrt (Ein-/Ausgang) für anliegende Flurstücke (§ 9 (1) 4, 11, 19 BauGB)
- 5. Flächen i. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Trafostation (§ 9 (1) 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- 6. Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen**
- W=Trinkwasser
 - A=Abwasser
 - E=Elektro
 - T=Telekommunikation
 - G=Gas
 - F=Fernwärme
- 7. Grünflächen**
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u. (6) BauGB)
- 8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen i. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a u. (6) BauGB)
- 9. Regelungen f. d. Stadterhaltung u. t. d. Denkmalschutz**
- D: Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)
- 10. Sonstige Planzeichnungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB)
 - Grenz des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7), BauGB)
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
 - TG: Tiefgarage mit räumlicher Begrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 + 21a BauNVO)
- Kennzeichnungen**
- § 1: Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
 - Entfall bestehender Bäume und Großstrücker
- * Handschriftliche Ergänzung gemäß Abstimmung mit dem Ministerium für Bau, Umwelt und Landesentwicklung M-V lt. Vermerk vom 25.5.1998
- Greifswald, den 26.6.1998

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

§ 1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird für oberhalb der Geländeoberfläche zu errichtende bauliche Anlagen gem. § 19 (1) u. (2) BauNVO und unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) gem. § 19 (3) BauNVO getrennt festgesetzt. **natürlicher ***

§ 2 Geschosflächenzahl (GFZ), zulässige Geschosfläche

Gemäß § 20 (3) 2. BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der GFZ nicht mitzurechnen.

Gemäß § 21 a (4) 3. BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (Tiefgarage) bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

§ 3 Zulässige Nutzung in Kerngebieten (MK) (§ 7 BauNVO)

Nach § 7 (4), 2. BauNVO ist in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 mindestens ein Anteil von 10 v.H. an der gesamten zulässigen Bruttogeschosfläche für Wohnungen zu verwenden.

In den ausgewiesenen MK-Gebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 a (3) 2. BauNVO mit einer Nutzfläche über 50 qm ausgeschlossen.

Im MK 1-Gebiet ist im 1. Tiefgeschos (-1 Ebene) die Errichtung einer Verkaufsräumlichkeit (VK) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei einer Begrenzung auf insgesamt 1.000 qm VK zulässig.

§ 4 Zulässige Nutzung in der Fläche für besondere Nutzungszwecke -Museum- (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Die mit der Bezeichnung -Museum- versehene Fläche für besondere Nutzungszwecke dient dem angrenzenden Pommerschen Landesmuseum in der Erdgeschossebene (0 Ebene) als Freifläche für Zwecke der Eingangsgestaltung und der Anlage eines Skulpturengartens.

In Verbindung mit der darunterliegenden Tiefgarage stehende technische und bauliche Anlagen sind hier allgemein zulässig, sofern sie der vorgesehenen Nutzung nicht entgegenstehen.

§ 5 Zulässige Nutzung in der Fläche für besondere Nutzungszwecke -Museum 1 bis 3 (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Die mit der Bezeichnung -Museum 1 - bis -Museum 3 - versehenen Flächen für besondere Nutzungszwecke sind in den Erdgeschos- und Obergeschossebenen (0 bis +2 Ebene) dem angrenzenden Pommerschen Landesmuseum für die Errichtung baulicher Anlagen zum Zwecke einer späteren Erweiterung zugeordnet.

Neben der Nutzung für museale Zwecke ist hier die Schaffung von Wohnungen für Museumsangehörige bis zu einem Anteil von 10 v.H. an der gesamten zulässigen Bruttogeschosfläche zulässig.

§ 6 Tiefgarage (TG) (§ 9 (3) BauGB und § 12 (4) BauNVO)

In den so bezeichneten Flächen ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu 3 Tiefgeschossen (-1 bis -3 Ebene) allgemein zulässig.

Lüftungsanlagen sind so zu installieren, daß an Be- und Entlüftungsräumen ein maximaler Punktschallleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschritten wird.

§ 7 Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO - Im MK 1-Gebiet wird für die Obergeschosse eine Auskragung (Gehragt) festgesetzt. Die Fläche des Erdgeschosses wird an dieser Stelle durch eine Baugrenze definiert.

§ 8 Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO)

Gemäß § 14 (2) BauNVO werden der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationsanlagen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der Baugelände und - soweit ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich - innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zugelassen.

Sonstige Festsetzungen gemäß § 86 LBauO-M-V

§ 9 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 LBauO-M-V)

In den Kerngebieten und den mit der Bezeichnung -Museum 1 - bis -Museum 3 - versehenen Flächen für besondere Nutzungszwecke gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

1. Die Baukörper haben sich zur Sicherung einer historisch vorgeprägten Kleinteiligkeit in der Baukörpergestaltung in ihrer Gliederung an den vorgegebenen Flurstücksgrenzen zu orientieren.
2. Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Der Fassadenteil an Verbländemauerwerk für Sockel etc. soll 10 v.H. nicht überschreiten, die Steinfarbe wird rot bis rotbraun, festgesetzt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft in ihrer Sitzung vom 28.06.95. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist am ... im 'Greifswalder Stadtblatt' und durch Aushang erfolgt.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a (1) Nr.1, Satz 1 BauGB i.V.m. § 21 LPiG-M-V beteiligt worden.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im 'Greifswalder Stadtblatt' am 18.10.96 durch Aushang im Stadtplanungsamt vom 28.10.96 bis zum 12.11.96 durchgeführt worden.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.96 und erneut mit Schreiben vom 24.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Bürgerschaft hat am 28.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

6. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 28.02.1997 bis zum 17.03.1997 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen:

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

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.02.1997 im 'Greifswalder Stadtblatt' ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

7. Planunterlagen

Der katastermäßige Bestand am 09.07.97 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 09.07.97 gez. i.A. H.-Hell KVR Der Leiter des Katasteramtes

8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

§ 13 Belange der Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale - Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Mühlstraße 12 und 13, die gemäß § 6 DschG M-V zu sichern, zu erhalten, denkmalgerecht instanzzusetzen und zu nutzen sind. Einzelbestimmungen bzw. Festlegungen zum Umgang mit der äußeren und inneren Substanz sind im Genehmigungsverfahren nach § 7 DschG erforderlich.

Tiefgarage - Der Bau der Tiefgarage darf zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung der Substanz der umgebenden Baudenkmale führen. Direkt sind dies die Denkmale Mühlstraße 12 und 13, das Graue Kloster und die Stadtmauer. Es ist nachzuweisen, daß die Baumaßnahmen und der Bau der Tiefgarage die Standsicherheit der Denkmale nicht gefährden bzw. keine Schäden an der Substanz auftreten können.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Grabungen entdeckte Mauerwerkreste der ehemaligen Klosteranlage zu sichern, zu konservieren und in die Planung mit einzubeziehen sind. Diese sind gemäß § 2 (1u.2) DschG Baudenkmale. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung und Festlegung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Hochbauplanung - Die geplante Bebauung Ecke Mühlstraße bis in die Rakower Straße ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich der Kubatur, äußeren Abmessungen, Trauf- u. Firsthöhe, Geschossigkeit, Parzellierung, Material- u. Farbwahl rechtzeitig abzustimmen. Es ist sowohl die historische Parzellierung als auch die historische Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

Vorplatz Graues Kloster, Pommersches Landesmuseum - Besonderer Abstimmung bedarf die neue Gestaltung des Vorplatzes vor dem Grauen Kloster. Hier sind Festlegungen bezüglich der Materialwahl der Oberfläche, der Wegeführungen, der Ausstattung sowie der Bepflanzung zu treffen.

Bodendenkmalpflege - Gemäß § 6 (5) DschG M-V ist hinsichtlich der Bergung und Dokumentation im Vorfeld der Baumaßnahme ausreichend Zeit zu geben, Bodendenkmale zu bergen und zu dokumentieren.

„X“ = Änderungen und Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 24.06.97, die mit dem satzungswidrigen Beschluss vom ... 24.3.98 ... beschlossen wurden.

Greifswald, den 01.4.98

gez. I.V. Drenckhan Der Oberbürgermeister

9. Abwägung

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 24.06.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.06.97 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 24.06.97 von der Bürgerschaft gebilligt.

Greifswald, den 29.07.97 gez. i.V. Görlich Der Oberbürgermeister

10. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.12.97 Az: VIII.230b-512/11-01.000(48) mit Maßgaben erteilt.

Greifswald, den 01.4.98 Der Oberbürgermeister

11. Beitrittsbeschluss

Die Maßgaben wurden durch den satzungswidrigen Beschluss der Bürgerschaft vom 24.3.98 ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... 5.3.98 ... Az: VIII.230b-512/11-01.000 (48) bestätigt.

Greifswald, den 26.6.98 gez. v.d.Wense Der Oberbürgermeister

12. Satzung

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 26.6.98 Der Oberbürgermeister

13. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, 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 26.6.98 ... 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschlagsansprüchen (§§ 44, 246a (1), 1. Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... 26.6.98 ... in Kraft getreten.

Greifswald, den 26.6.98 Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald über den Bebauungsplan Nr. 48 'Rakower Straße'

Aufgrund § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), sowie nach § 86 der LBauO-M-V vom 26.04.1994 (GVBl. M-V S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 24.06.97 ... mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 'Rakower Straße', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Greifswald, den 26.6.98 Der Oberbürgermeister

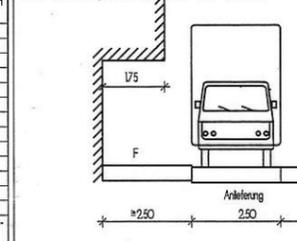
Planfassung

Index	Datum	Gezeichnet	Gezeichnet	Gezeichnet
C	08.12.97	VD	Erarbeitung Maßg. höh. Verw.Beh.	
B	06.06.97	VD	Überarbeitung zur Planfassung	
A	29.11.96	VD	Überarbeitung zum Entwurf	

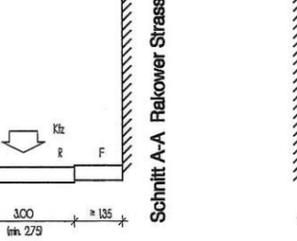
Projekt: SP0666 Plan-Nr.: GP-01 Maßstab: 1:500
Datum: 08.12.97 Blattgröße: DIN A1 Bearbeiter: VD

URBAN
STADTPLANUNG-DORFERNEUERUNG-LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ABWÄGUNGSGRUPPE
DUNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON: 038354/22 906 TELEFAX: 22 907
ISDN: 22 908 E-MAIL: URBAN.LUBMIN@T-ONLINE.DE

Strassenquerschnitte M 1:100



Schnitt A-A Rakower Strasse



Schnitt B-B Walistrasse

