

# Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

(§ 11 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in \_\_\_\_\_ m über einem Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

z.B. OK 18,50 m ü. HN

Geschoßflächenzahl Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO) als Höchstmaß Grundflächenzahl z.B. **0.6** 

Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: z.B. **Weideflächen** Private Grünflächen Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bäumen Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sonstige Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 2 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB Sonstige Festsetzungen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten

 von Lärmpegelbereichen (LPB) Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlage, die dem

## Textliche Festsetzungen

Denkmalschutz unterliegt

- Die Sondergebiete dienen dem Zweck der Forschung. Zulässig sind Forschungseinrichtungen sowie Gebäude und Nebenanlagen, die der Ergänzung und Unterstützung der Forschungseinrichtungen dienen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig, so dass es bei § 19 (4) Satz 1 verbleibt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Die in den Sondergebieten festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für Schornsteine und Abluftanlagen, die aus emissionsschutzrechtlichen Gründen oder anderen technischen Bestimmungen notwendig sind.
- In den Sondergebieten können für untergeordnete Bauteile Ausnahmen von der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden, wenn das Landschaftsbild dadurch nicht gestört wird.
  Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
- Im Sondergebiet SO1 dürfen auf Grundlage von §23(5) BauNVO zugelassene bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Höhe von 14m über HN nicht überschreiten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO
- Die privaten Grünflächen dienen dem Erhalt von Freiflächen, der Anlage von Versickerungsflächen sowie dem Zweck, den Forschungszweck unterstützende Freiraumnutzungen insbesondere der Tierhaltung aufzunehmen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die gehölzfreien Flächen der privaten Grünfläche G 1 sind als Rasenflächen zu gestalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 25 Buchst. b BauGB
- Der Gehölzbestand der privaten Grünfläche G 2 ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die versiegelten Flächen sind vollständig zurückzubauen und zu rekultivieren. Die entsiegelten Flächen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasen-Saatgutmischung anzusäen und wie die übrigen gehölzfreien Flächen als Rasenflächen zu gestalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 25 Buchst. b BauGB
- Die private Grünfläche G 3 ist als Grünfläche mit Landschaftsrasen, Baum- und Gehölzgruppen zu gestalten. Maßnahmen: Die Baracke der Tischlerei, die vor der Baracke befindliche Wendeschleife und die versiegelten Flächen östlich des Hafenbeckens sind vollständig zurückzubauen und zu rekultivieren. Die Bodenmiete ist zu beseitigen. Die Geländeoberfläche ist analog der ursprünglichen Geländegestalt zu modellieren. Die rekultivierten Flächen und das neu anzulegende Versickerungsbecken sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung anzusäen
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB 0 Der vorhandene Gehölzbestand der privaten Grünfläche G 3 ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der privaten Grünfläche G 3 sind mindestens fünf heimische und standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20, 3 xv., DB, zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a und b BauGB
- (Fläche M1) Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die gehölzfreien Abschnitte der Maßnahmenfläche sind - exklusive eines beidseitigen Pflegestreifens entlang des Zaunes mit einer Breite von jeweils 0,50 m - einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. b BauGB
- (Fläche M2) Die Maßnahmenfläche M 2 ist als Wiesenfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a und b BauGB
- 3 (Fläche M3) Der Uferbereich südlich des Zaunes exklusive eines Pflegestreifens entlang des Zaunes in einer Breite von 0,50 m - ist einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Eine Entnahme von Gehölzaufwuchs ist zulässig. Die versiegelten Flächen westlich des Hafenbeckens sind vollständig zurückzubauen und zu rekultivieren. Die entsiegelten Flächen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasen-Saatgutmischung anzusäen Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB
- 4 (Fläche M4) Die versiegelten Flächen rückwärtig der zu erhaltenden Kaikante sind vollständig zurückzubauen und als Die Maßnahmenfläche ist mit einer standortangepassten Landschaftsrasen-Saatgutmischung anzusäen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB

- 15 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB
- 16 Auf der geplanten Stellplatzanlage ST 1 ist je 5 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20, 3 xv., DB, zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens
- 7 qm groß sein und sind mit bodendeckendenden Gehölzen zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind in einem Rasterverband vorzunehmen. Es sind insgesamt mindestens 20 Bäume einer Art zu pflanzen Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB 7 Eine Gliederung der Fläche St 2 ist nur durch Mulden, die zu begrünen sind und / oder durch Pflanzungen bis zu einer Höhe

von 1,20 m zulässig. Entlang der Ostgrenze der Stellplatzanlage östlich des Hafenbeckens ist eine Baumreihe aus einer

- heimischen und standortgerechten Laubbaumart mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20, 3 xv., DB, zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB 18 Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind als parkartige Grünfläche mit
- Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen zu gestalten. Es sind standortangepasste Saatgutmischungen für Landschaftsrasen anzusäen. Insgesamt sind mindestens 100 standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, StU 20/25, 3xv DB, zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 19 Die Nadelholzbestände im Bereich der Kläranlage sind durch freiwachsende Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern zu ersetzen. Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100 h zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 1,5 qm. Die vorhandenen Laubholzabpflanzungen sind zu dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 20 Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 18/20, 3xv, DB zu ersetzen. Rechtsgrundlage. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB
- Die durch Planzeichnung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB
- 22 Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind dauerhaft zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 BauGB Abs. 6
- 23 Bei Pflanzungen im Bereich des Bebauungsplans, insbesondere bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Pflanzgeboten sind die Pflanzungen mit Arten der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen. Ausnahmen können
- 24 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude sind entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche festzulegen. Die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der Raumart aus Tabelle 8, DIN 4109 auszuführen. Auszugsweise seien hier genannt:

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Außenlärmpegel Erforderliches res Schalldämmmaß für Wohnnutz. / f. Büroräume o.ä. I bis 55 dB(A)
II 56 bis 60 dB(A)
III 61 bis 65 dB(A)

Fenster sind entsprechend Tabelle 10, DIN 4109 zu bemessen. Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Innenschallpegel bei geöffnetem Fenster besteht nicht.

Hecken und Bodendecker:

Salix purpurea ,Nana'

Mahonia aquifolium

Salix rosmarinifolia

Mahonia aquifolium

Salix rosmarinifolia Potentilla fruticosa

Ribes alpinum Rosa spec.

Spiraea spec.

Salix purpurea ,Nana'

Lonicera pileata , Yunannensis' Böschungsmyrte

Gewöhnliche Mahonie

Lavendel-Weide

Böschungsmyrte Gewöhnliche Mahonie

Zwerg-Purpurweide Lavendel-Weide

Alpen-Johannisbeere

Fingerstrauch

Spierstrauch

### Grünordnerische Hinweise Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen sind mindestens abschnittsweise jeweils eine Vegetationsperiode nach Beendigung eines Bauabschnittes

Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sowie für die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 Erforderliche Holzungen sind entsprechend § 34 LNatG M-V vom 15. März bis zum 30. September nicht zulässig.

zu 9 <u>Bäume:</u>
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde

Hainbuche Stiel-Eiche Winter-Linde Flatter-Ulme

zu 16 <u>Bäume:</u>
Acer platanoides Spitz-Ahorn Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Carpinus betulus Quercus robur Tilia cordata Ulmus laevis

zu 18 Bäume:
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus laevis Flatter-Ulme

Malus sylvestris Wild-Apfel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdom

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

zu 19 <u>Sträucher:</u>

Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.03.2005 bis zum 15.04.2005 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.02.2005. Die ortsübliche

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 16.03.2005 erfolgt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 02.06.2004, durch eine Bürgerversammlung am 10.06.2004 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom

18.06.2004 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

5. Die Bürgerschaft hat am 14.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

gez. König

gez. König

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

Donnerstag 9.00 - 16.00 Uhr Freitag 9.00 - 12.00 Uhr Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 02.03.2005 im

Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Greifswald, den 22.05.2006

Verfahrensvermerke

Greifswald, den 22.05.2006

beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

. Der katastermäßige Bestand am ...23.03.2006.... 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.

gez. i.A. Klein Greifswald, den 10.04.2006 Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...20.02.2006.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez. König Greifswald, den 22.05.2206 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...20.02.2006.... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...20.02.2006.... gebilligt.

Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

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

gez. König Greifswald, den 22.05.2006 Der Oberbürgermeister

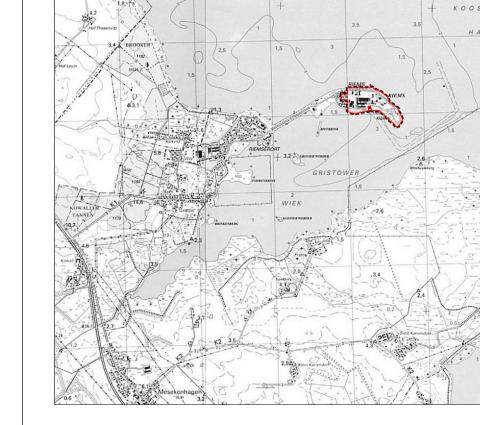
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...24.05.2006... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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-Vorpommem (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBI. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...24.95.2006... in Kraft getreten.

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Greifswald, den 05.07.2006

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBI. I, S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVÖBI M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom .20.02.2006. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet - Insel Riems -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 05.07.2006 Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 99 - Insel Riems -Gemarkung Riems, Flur 1

der Hansestadt Greifswald

Satzung

23.01.2006

Maßstab 1: 1 000