1. Änderung des B-Plans Nr. 6 - Technologiepark -

Planzeichnung (Teil A)

Auszug aus dem B-Plan Nr. 6 - Technologiepark -

Stand 24.05.2006 (vor der Änderung)

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (9 Abs1 Nr:1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FSP — Flächenbezogener Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert / Nachtwert als Höchstmaß

TH — Traufhöhe- Höhe baulicher Anlage in m über Oberkante der Erschließungsanlage als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken

3. Bauweise, Baugrenzen (9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Berufliche Schule Technik

5. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F+R — Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (9 Abs. 1 Nr. 12 Abs. 6 BauGB)

X Elektrizität — Abwasser

7. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

p — privat

ö — öffentlich

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

GU — Graben mit Grabenunterhaltungsstreifen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
hier: extensiv genutzte Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

ö — öffentlich

p — privat

10. Sonstige Planzeichen

X — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

H — Haltestelle ÖPNV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung Änderungsbereich

II. Bestandsunterlagen

vorhandene Gebäude

122/22 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

4.5 • — Höhepunkte mit Höhenangabe über HN

vorhandene Straße

vorhandene Bäume

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

III. Hinweise

geplante Grundstücksgrenze

Geplanter Fuß-/Radweg innerhalb der Grünfläche

zu entfernende Gebäude

zu entfernende Fernwärmefreileitung

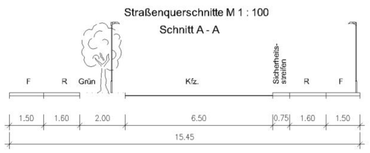
IV. Nachrichtliche Übernahmen

• AP — Aufnahmepunkte Katasteramt

unterirdische Versorgungsleitung

X Änderung bzw. Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom ..... die mit dem Beschluss zur 1. Änderung vom .....beschlossen.

Straßenquerschnitte M 1 : 100



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

I. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1. Zulässige Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) § 9 Abs 1 N 1 BauGB i.V.m. §8BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:

X
- Einzelhandelseinrichtungen
- Lagerplätze
-Tankstellen

X Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Ausnamsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufsfläche haben.
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche über 100 m²

Die Einschränkung der Gewerbegebiete erfolgt auf der Festlegung der einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleisungspegel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl:
Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird von der Anrechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bei der Ermittlung der Geschoss/fläche abgesehen.

II. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen werden in den privaten und öffentlichen Grünflächen und Pflanzstreifen und außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen.

III. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

1. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Büschen und Hecken zu bepflanzen. Festgesetzt werden 1 Hochstamm je 200 m², 1 Busch, Heister je 5 m² Fläche.
2. Stellplatzanlagen sind mit einem Laubbaum je 5 Stellplätze zu begrünen.
3. Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu nutzen.
Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1(a) BauGB

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Flur 14, Flurstücke 122/2243,122/18,122/17) werden zusätzliche Sammelausgleichsflächen außerhalb der Eingriffsfläche festgesetzt.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und nördlichen Bebauungsplangrenze parallel zum Graben 25 auf den Flurstücken 116/12, 116/28 und 122/19 und südlich der Kleingartensparte auf dem Flurstück 116/16.
- Herstellung einer Umzäunung für eine Ausgleichsfläche am Helmshäger Berg, damit eine ökologisch erforderliche Beweidung der Flächen erfolgen kann.

X Als Ausgleichnaßnahme für den 1. Änderungsbereich sind zusätzlich entlang der Gützkower Landstraße auf städtischen Flächen 35 stück Bäume (Hochstämme mit einer Qualität von 3xv., mDB, Durchmesser 16-18) zu pflanzen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen bebaubaren gewerblichen Grundstücken, die aus dem Flurstück 122/22 neu gebildet werden und der Restfläche des Flursücktes 122/17, welche nicht als Parkplatz genutzt wird, zugeordnet.

Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135a- 135c BauGB der Hansestadt Greifswald erfolgen.

Laubgehölze im öffentlichen Bereich

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn	
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle	
Cornus mas	-	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel	
Corylus avellana	-	Hasel	
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn	
Malus sylvestris	-	Wildapfel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche	
X Prunus spinosa	-	Schlehe	
Rosa canina	-	Hunds-Rose	
Salix alba	-	Silber-Weide	
Salix viminalis	-	Korbweide	
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere	

Laubgehölze im privaten Bereich

1. Obstgehölze

Juglans regia	-	Walnuss
Malus in Sorten	-	Äpfel
Prunus in Sorten	-	Pflaume
Prunus in Sorten	-	Sauerkirsche
Prunus in Sorten	-	Süß-Kirsche

2. Ziergehölze

Acer in Sorten	-	Ahorn
AesculusX carnea „Briotii"	-	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	-	Birke
Malus in Sorten	-	Zierapfel
Prunus in sorten	-	Pflaume, Kirsche

Geschnittene Hecken

Carpinus betulus	-	Weiß-Buche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster

Ziergehölze für freiwachsende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich

Corylus maxima "Purpurea"	-	Blut-Hasel - rotes Laub
Deutzia x magnifica	-	Deutzie - Blüte weiß
Forsythia x intermedia	-	Forsythie - Blüte gelb
Kerria japonica „Pleniflora"	-	Gefüllter Ranunkelstrauch - Blüte gelb
Kolkwitzia amabilis	-	Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß
Prunus-Arten	-	Zierkirsche
Ribes sanguineum "Atrorubens"	-	Blut-Johannisbeere - Blüte rot

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 86 LBauO M-V

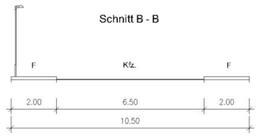
1. Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Ziegel- oder Putzmauerwerk oder matten (nicht glänzenden) Blechmaterialien zu verkleiden.
Kombinationen aus Stahl, Glas und Holz sind ebenfalls zulässig.
2. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 25° zulässig.
3. Bei Bauwerken ohne bauliche Gliederung der Wände, sind diese im Abstand von 10 m vertikal zu gliedern. Empfohlen werden begrünte Rankgerüste.
4. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe an Geschäfts- und Gewerbebauten angebracht werden. Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
5. Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Fesseszungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

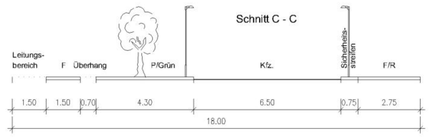
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand 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.

Hinweis:
Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

Schnitt B - B



Schnitt C - C



Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg, Grün - Grünstreifen, P - Parken

Verfahrensvermerke

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.05.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt" am 28.05.2008 erfolgt.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

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

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt" am 09.04.2008, durch eine Bürgerversammlung am 17.04.2008 durchgeführt worden.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.2008 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 05.05.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.06.2008 bis einschließlich 08.07.2008 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

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 - 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 28.05.2008 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...13.03.2008..... 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 19.02.2009 — 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 ...23.02.2009.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...23.02.2009.... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...23.02.2009..... gebilligt.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

gez. König
Greifswald, den 03.03.2009 — Der Oberbürgermeister

11. Der Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 ...25.03.2009.... 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-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des ...25.03.2009.... in Kraft getreten.

gez. König
Greifswald, den 27.03.2009 — Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ...23.02.2009.... folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6** für das Gebiet **-Technologiepark-**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

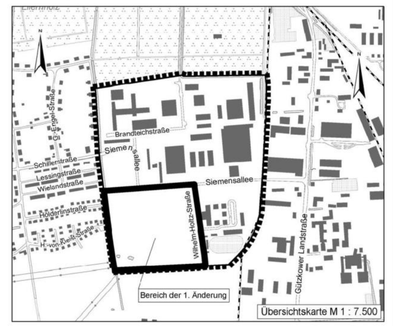
gez. König
Greifswald, den 27.03.2009 — Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 - Technologiepark -

Gemarkung Greifswald, Flur 14

Satzung — **M 1 : 1.000**



bearbeitet:	Ch. Schätzchen	Stadtbauamt Gustebiner Wende 12 17491 Greifswald
Stand :	November 2008	

INGENIEURPLANUNG-OST
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon:(03834)[illegible]5955-55

vollack® Expert

M:\Projekte\Vollack\2080\PLANE\SP\Satzung\B-Plan_Nr 6.dwg