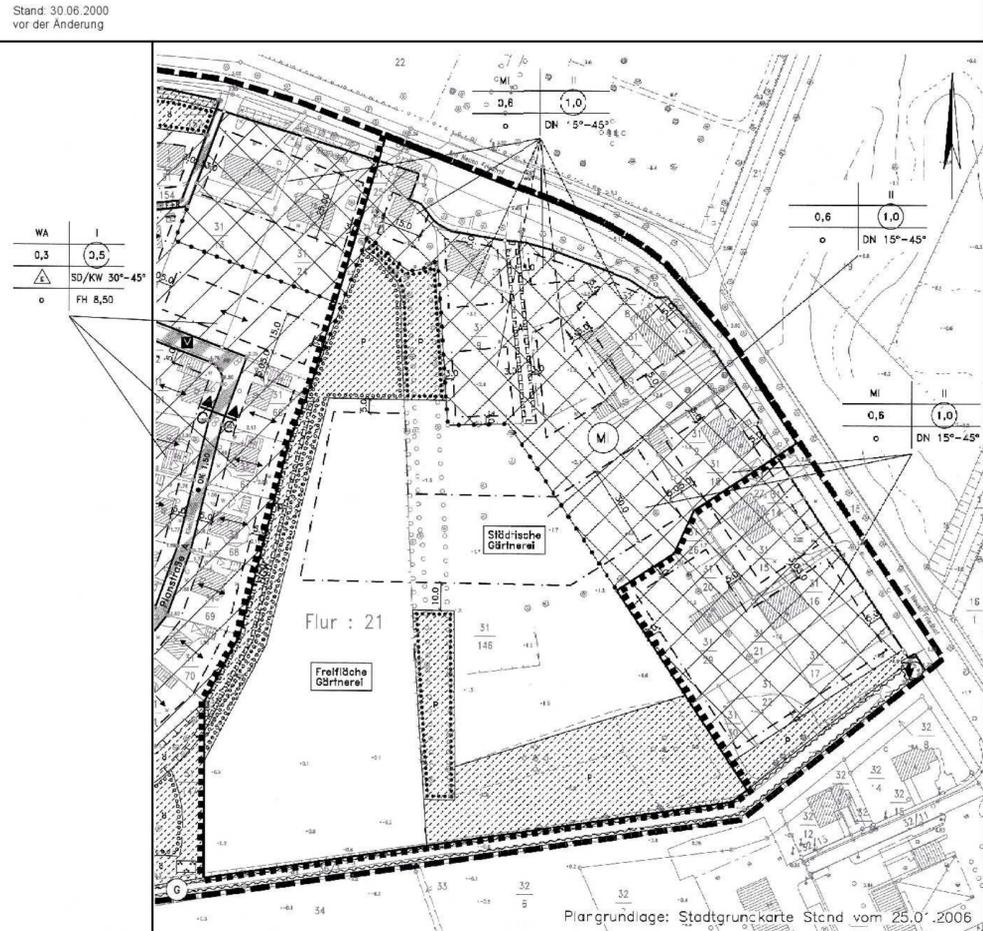


Planzeichnung (Teil A)



Auszug aus dem B-Plan-Nr. 72 - Galgenkampwiesen -

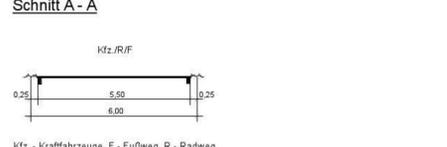


Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

- für die 2. Änderung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 1,0 Geschöflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 9,00 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Oberkante rechthöckig zu den Grundstücken
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfächen
 - Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
 - Zweckbestimmung: naturnaher Tümpel
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Zweckbestimmung:
 - Flächen zur Ein- und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- HGW: Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hansestadt Greifswald: hier Unterhaltung von Flächen zur Ein- und Ableitung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - BF 1: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Baufläche (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Freifläche Gartenerbau: Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerordnung
- DN 25°-45°: Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
 - ok 1,50: Oberkante Verkehrsfläche mind. 1,80 m über HN
 - PF1: Sammelausgleichsmaßnahme
 - Parzellierungsvorschlag
 - Bushaltestelle
 - Abgrenzung Änderungsbereich

Straßenquerschnitt M 1 : 100



Greifswald, den 29.01.2008 Der Oberbürgermeister

Text (Teil B)

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**
- Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht stromerzeugende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.
 - Zulässige Nutzung in den Mischgebieten (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.
 - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50% der Bruttogeschosfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen § 14 BauNVO
4.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
 - Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Erschließungsstraße abgewandt errichtet werden.
5.2 Nebenanlagen dürfen nur bis zur von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
 - Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen.
6.2 Die Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) auszubauen. Im Straßenraum sind Bäume zur Verkehrsberuhigung anzuordnen.
 - Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schutzbedürftige Räume nach TA Lärm 99 i.V.m. DIN 4109 (wie Wohn- und Kinderzimmer) sind bei Gebäuden im MI-Gebiet auf der mit „BF 1“ gekennzeichneten Baufäche nicht an der Ostfassade, auf der mit „BF 2“ gekennzeichneten Baufäche nicht an der Ost- und auf der mit „BF 3“ gekennzeichneten Baufäche nicht an der Nord- und der Ostfassade anzuordnen, weiterhin sind Terrassen vor diesen Fassaden ausgeschlossen.
 - Gründüngung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
8.1 In den Flächen PF1 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 200 m² ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit heimischen, laubabwerfenden Sträuchern zu bepflanzen.
8.2 Auf den privaten Grundstücken ist ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen, außer auf den Reihenhausgrundstücken.
8.3 Zusätzlich ist je Grundstück eine Fläche von 30 m² mit Hecken und Sträuchern in Pflanzliste zu bepflanzen. Für die Reihenhausgrundstücke wird eine Fläche von 10 m² zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern in Pflanzliste festgesetzt.
8.4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein Mulden-System herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als Grünfläche mit einzeln angeordneten hochstämmigen, Laubbäumen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Fußwege erhöht anzuordnen.
8.5 Die Fläche des privaten Grundstückes, die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald festgesetzt ist, ist ebenfalls als Versickerungswide mit Grasbeweise anzulegen.
8.6 Die hochstämmigen Bäume sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm haben.
8.7 Die Sammelausgleichsmaßnahmen PF 1 und der Tümpel werden zu 70% den Baugrundstücken im WA 1 und zu 30% den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenersatzsatzung nach § 135a-135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.
- Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

- | Laubgehölze im öffentlichen Bereich | Laubgehölze im privaten Bereich |
|--|---|
| Acer campestre - Feld-Ahorn | 1. Obstgehölze |
| Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Juglans regia - Walnuß |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Malus in Sorten - Äpfel |
| Abies balsamea - Weiß-Tanne | Prunus in Sorten - Pflaume |
| Betula pendula - Weiß-Birke | Prunus in Sorten - Süßkirsche |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Prunus in Sorten - Birne |
| Cornus sanguinea - Blutroter Hirtentagel | Cytisus in Sorten - Gütche |
| Corylus avellana - Hasel | |
| Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn | 2. Ziergehölze |
| Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn | Acer in Sorten - Ahorn |
| Hippocrepis emerus - Vogelweide | Asinus x carnea "Bridi" - Bäre |
| Malus sylvestris - Wildapfel | Chaetoch-Rotkastanie |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Birne |
| Prunus padus - Trauben-Kirsche | Malus in Sorten - Zierapfel |
| Prunus spinosa - Schlehe | Prunus in Sorten - Zwergkirsche, Mandel |
| Rosa canina - Hund-Rose | Pflaume |
| Salix alba - Salix-Weide | |
| Salix caprea - Sal-Weide | Geschichtliche Hecken |
| Salix purpurea - Pappul-Weide | Carpinus betulus - Weiß-Buche |
| Salix viminalis - Korb-Weide | Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster |
| Sambucus nigra - Schwarzer Holunder | |
| Sorbus aucuparia - Schwarze Mehlbeere | |
| Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere | |
| Ulmus campestris - Feld-Ulm | |
| Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball | |

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)**
- Für die Hauptgebäude im WA sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zulässig. Kippelwalmächer sind zulässig. Walmächer sind mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Neigungen aufweisen.
Für die Hauptgebäude im WA 1 ist eine Dachneigung zwischen 25°-45° zulässig.
Im MI ist eine Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.
 - Dachneigungen sind in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
 - Die Fassaden sind in hellem Putz, Kalksandstein, Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und beige, Holz- oder Holzwerkstoffen hellbraun behandelt auszuführen.
 - Bei Doppelhäusern müssen beide Haushalten eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
 - Verkehrsfächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (z.B. Pflaster- oder Rasengittersteine) auszuführen.
 - Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
- Nachrichtliche Übernahme**
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Plangebiet befinden sich Drainagesysteme. Wenn während der Erdarbeiten Drainagesysteme festgestellt werden, ist das Tiefbauteam der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu benachrichtigen. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodens.
Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN.
Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen.
- Hinweis**
- Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsfächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenentwässerung abzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

2. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 25.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 08.11.2006 erfolgt.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 08.03.2006, vom 20.03.2006 bis zum 21.04.2006 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2006 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaußerung aufgefordert worden.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 25.09.2006 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung 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 16.11.2006 bis zum 19.12.2006 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 08.11.2006 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Der datenmäßige Bestand am 09.10.2007... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den 19.12.2007 gez. i.A. Klein Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2007... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.12.2007... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit Beschluss der Bürgerschaft vom 10.12.2007... gebilligt.
Greifswald, den 27.12.2007 gez. König Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 23.01.2008 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtfolgung (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalarbeitsgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V. S. 295) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 23.01.2008... in Kraft getreten.
Greifswald, den 29.01.2008 gez. König Der Oberbürgermeister

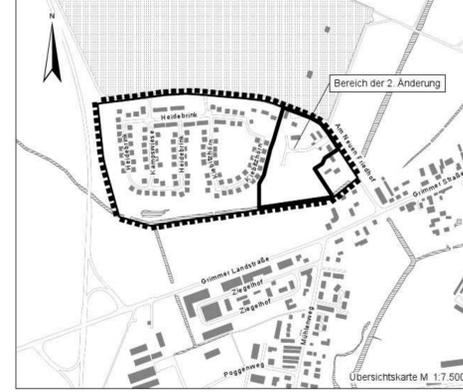
Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 10.12.2007, folgend die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 für das Gebiet „Galgenkampwiesen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 29.01.2008 gez. König Der Oberbürgermeister

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 - Galgenkampwiesen -

Gemarkung Greifswald, Flur 21
Satzung M 1:1.000



bearbeitet: Ch. Schätzchen
gezeichnet: K. Rätz
Stand: 09.10.2007
Stadtbaumeister
Gustav-Wende 12
17491 Greifswald