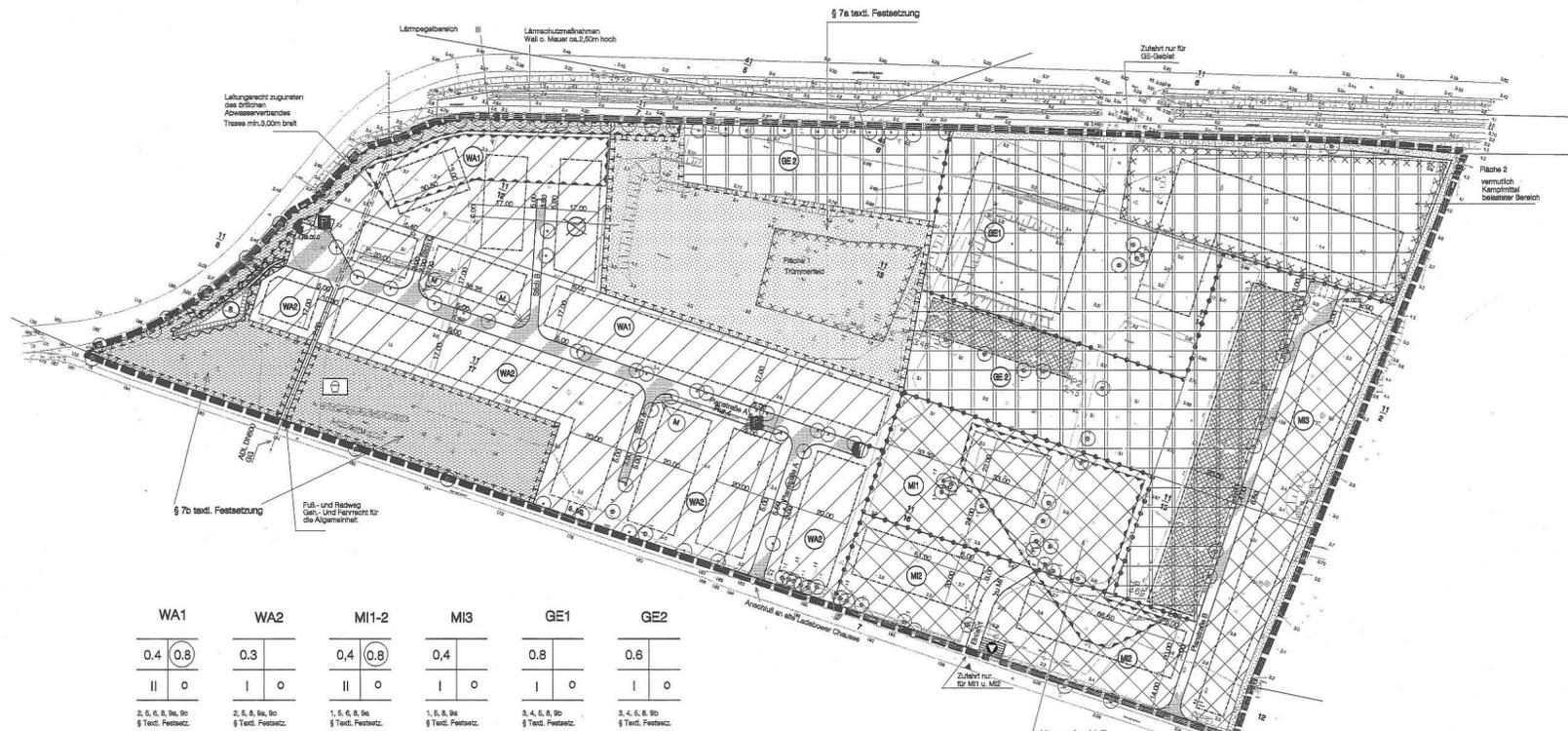


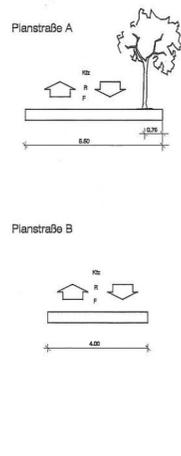
HANSESTADT GREIFSWALD BEBAUUNGSPLAN NR. 52 - Ladebower Chaussee-

Planzeichnung (Teil A)



WA1	WA2	MI1-2	MI3	GE1	GE2
0,4 0,8	0,3	0,4 0,8	0,4	0,8	0,6
II o	I o	II o	I o	I o	I o
2, 5, 6, 8, 9a § 7a text. Festsetz.	2, 5, 6, 8, 9a § 7a text. Festsetz.	1, 5, 6, 8, 9a § 7a text. Festsetz.	1, 5, 6, 8, 9a § 7a text. Festsetz.	1, 5, 6, 8, 9a § 7a text. Festsetz.	2, 4, 6, 8, 9b § 7a text. Festsetz.

Strassenquerschnitte M 1:100 ohne Normcharakter



Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

5.1 Zulässige Nutzung in Mischgebieten (MI)
(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7) BauNVO wird die Nutzung in Mischgebieten ausserordentlich zulässig, wenn die Bebauung beschränkt. Allgemein zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfte- und Büroparkhäuser, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gärtnereibetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten i.S.d. §§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

5.2 Zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA1 u. 2) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7), 1 BauNVO wird die zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten ausserordentlich zulässig, wenn die Bebauung beschränkt ist.

Ausnahme: zulässig sind nach § 4 (2) und (3), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie ständige Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 13, BauNVO sind auch Räume für selbständige Tätigkeiten ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 (2) 3 allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 4 (2) 3, 5 ausnahmsweise zulässig. Einrichtungen, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gärtnereibetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

5.3 Zulässige Nutzung in Gewerbegebieten (GE 1, 2) (§ 2 Nr. 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5-7) BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten folgendermaßen beschränkt:

In dem mit Lämpfzucht III gekennzeichneten Bereich (WA 1, MI 1 und MI 2) ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudesüdwände gem. DIN 4109 - Schutzschicht im Hinblick auf die Erreichung des geforderten Schallschutzniveaus (Rw) von 30 dB für die Außenwände. Für Schallschutz und Konstruktiv sind in den Obergeschossen mit Nachbarnutzungen von mehr als 30 dB(A) sind Lüftungsein-

richtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde garantieren, vorzusehen. Die Lüftung kann im Einzelfall durch eine Oberlichtführung in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zufuhrerreichung erfolgen.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen nach § 9 (1a) BauGB und werden daher gemäß § 9 (1) 20 BauGB entsprechend ausgewiesen.

7a) Teilweise Trimmerfläche: Vorgespart sind hier Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der vorhandenen Vegetation und Sockel von Vorkulturen, die ein Behalten verhindern. Die vorhandenen Gehölze werden durch Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen geschützt und bleiben weitestgehend erhalten. Langfristig soll sich hier eine natürliche Sukzessionsfläche entwickeln.

7b) Teilweise Gehölzfläche im Südwesten: Die Fläche ist durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen in ihrer Funktion als Ausgleichsfläche und wald- bzw. parkähnlicher Freizeitalt mit Erholungsfunktion, Spielplatz für die Anwohner zu erhalten und gestalten.

5.8 Einheitsgröße und unbeschränkte Pflanzbindung

Hecken zur Grundstücksabgrenzung sind unbeschränkt pflanzbindend auszuweisen.

Freiflächen auf den Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. Grundstücksentwässerung, die in Form einer Hecke erstellt werden, sind nur mit ortsfestgeschützten Laubbäumen zu bepflanzen. Gehölzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen herzustellen.

Die unbeschränkte Pflanzbindung gliedert sich in 2 Bereiche:

1. Grünanlagen, allgemein zugängliche Grünflächen, die mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen, verblühenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch 1,50 m und 1 Baum, Stammumfang 18-20 cm, im 100 cm.
2. Raumbildende Gehölze im Straßennraum: Sie sind in Form einheimischer standortgerechter Laubbäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 10 m und einem Stammumfang von 18-20 cm, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze (privat und öffentlich).

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

5.9 Gehölzliste für Anpflanzungen in Bereichen mit unbeschränkter Pflanzbindung:

1. Grünstein: Steinklee (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Süleiche (*Quercus robur fastigiata*), gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Rottbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus domestica*), Wildrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Ulme (*Ulmus*), Weide (*Salix*), Sornel (*Prunus spinosa*), Weidenröschen (*Crataegus*), Sanddorn (*Hippophae*), Pfaffenhütchen (*Elaeagnus argentea*), gemeiner Schneeball (*Viburnum*), Hartweige (*Cornus mas*) und *Cornus sanguinea* Heckenrose (*Rosa canina*).
2. raumbildende Grün: Linde (*Tilia*), Ahorn (*Acer*), Kastanie (*Aesculus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer*).
3. Bäume auf Flächen für den ruhenden Verkehr: Linde (*Tilia*), Ahorn (*Acer*).

mit eingeschränkter Pflanzbindung:

Hecken zur Grundstücksabgrenzung: Hanfbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum*).

Sonstige Festsetzungen

5.9 a Gestalterische Festsetzungen in WA und MI
(§ 8 (1) 1, 1 BauNVO)

Die Fassaden sind in hellem Putz, Holzverkleidung oder Verblenden auszuführen. Stein- oder Ziegel-Fassaden sind in einem entsprechenden höhenmäßigen Bereich nicht auszuführen. Entlang der unteren Fassadenfläche sind nur mit ortsfestgeschützten Laubbäumen zu bepflanzen. Gehölzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen herzustellen.

Die unbeschränkte Pflanzbindung gliedert sich in 2 Bereiche:

1. Grünanlagen, allgemein zugängliche Grünflächen, die mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen, verblühenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch 1,50 m und 1 Baum, Stammumfang 18-20 cm, im 100 cm.
2. Raumbildende Gehölze im Straßennraum: Sie sind in Form einheimischer standortgerechter Laubbäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 10 m und einem Stammumfang von 18-20 cm, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze (privat und öffentlich).

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

5.9 b Gestalterische Festsetzungen in GE 1 + GE 2
(§ 8 (1) 1, 1 BauNVO)

Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von max. 8,00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 12,00 m bei Bestandsgebäuden einzubringen.

Die Fassaden sind durch Farbgebung, Fensteröffnungen und Fassadenbegrünungen auf mindestens 1/5 ihrer Gesamtlänge zu gliedern.

Die Farbgebung ist der in § 6 a text. Festsetz. beschriebenen anzugleichen unter Verwendung natürlicher bzw. mineralischer Farbstoffe, wobei keine intensiv leuchtenden Farbtöne zu verwenden sind. Die Dachneigung beträgt zwischen 5 und 30 Grad.

5.9 c Hauptöffnungsrichtung
(§ 8 (1) 1, 1 BauNVO)

In Bereich WA1 und WA2 errichtete Bauren haben ihren Haupttrieb jeweils parallel zur Anlieger- bzw. Erschließungsachse auszurichten. Das bedeutet, daß die Straßenlaufrichtung beobachtet werden.

Balances des Hochwasserschutzes

Das Vorhaben ist detail nach hochwassergefährdet. Gemäß dem "Gemeinsamen Katalog" der Hochwasserschutz-MV ist für den Greifswalder Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über NN zu rechnen. Die zur Zeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können ein solches Sturmflutereignis nicht sicher halten.

Mittelfristig ist die Errichtung eines Sperrwehres an der Rhythmschneise sowie bestehender Deichanlagen bis zu einem entsprechenden höhenmäßigen Bereich nicht auszuführen. Auf Grund der umfangreichen Planung, der Durchführung der rechtlichen Verfahren sowie der Bauausführung kann die Fertigstellung des Schutzwehres noch nicht konkret vorhergesagt werden, wodurch ein gewisses Restisiko für das B-Plangebiet weiterhin gegeben bleibt.

Die Obwerke Erdgeschulftböden sind mindestens 0,30 m über der angrenzenden Gelände- bzw. Verbleiboberfläche liegen.

Für das MI-Gebiet wird keine Dachneigungen festgesetzt.

Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

5.9 b Gestalterische Festsetzungen in GE 1 + GE 2
(§ 8 (1) 1, 1 BauNVO)

Bei Bauwerken mit Wänden über 10,00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von max. 8,00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 12,00 m bei Bestandsgebäuden einzubringen.

Die Fassaden sind durch Farbgebung, Fensteröffnungen und Fassadenbegrünungen auf mindestens 1/5 ihrer Gesamtlänge zu gliedern.

Die Farbgebung ist der in § 6 a text. Festsetz. beschriebenen anzugleichen unter Verwendung natürlicher bzw. mineralischer Farbstoffe, wobei keine intensiv leuchtenden Farbtöne zu verwenden sind. Die Dachneigung beträgt zwischen 5 und 30 Grad.

5.9 c Hauptöffnungsrichtung
(§ 8 (1) 1, 1 BauNVO)

In Bereich WA1 und WA2 errichtete Bauren haben ihren Haupttrieb jeweils parallel zur Anlieger- bzw. Erschließungsachse auszurichten. Das bedeutet, daß die Straßenlaufrichtung beobachtet werden.

Balances des Bodendekontaminations

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz - Mecklenburg-Vorpommern (DSt) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 22.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz - Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Balances der Katastrophenschutz

Im Plangebiet ist ein Bereich als wahrscheinlich kampfmittelbelastet bekannt, so daß im Zuge einer Bebauung eine Sondereingriff dieser Bereiche ratsam ist.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbereich bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Teilbereiche mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverunreinigte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

- Nutzungspläne**
1. Art d. baul. Nutzung
 2. GEZ
 3. GEZ
 4. Zahl d. Vollgeschosse
 5. Bauweise
 6. § text. Festsetz.
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet (m. Gebietsbezeichnung) (§ 9 (1) 1, BauGB § 4 BauNVO)
 - Mischgebiete (m. Gebietsbezeichnung) (§ 9 (1) 1, BauGB § 6 BauNVO)
 - Gewerbegebiete (m. Gebietsbezeichnung) (§ 9 (1) 1, BauGB § 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO § 9 (1) 1 BauGB)
 - 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO § 9 (1) 1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse (+0 = Dachgeschos) (§ 20 BauNVO § 9 (1) 1 BauGB)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen**
- Verkehrflächen privat (§ 9 (1) 11 u. (8) BauGB)
 - Verkehrflächen öffentlich
 - Zweckbestimmung: Mehrverkehrfläche (§ 9 (1) 11 u. (8) BauGB)
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Fußfläche (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauNVO)
 - Einfahrt (§ 9 (1) 4, BauGB)
- 7. Flächen f. Var- und Entsorgungsanlagen**
- Flächen f. Vorratung, Abfallabgabe u. Abwasserabgabe sowie für Abwässerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
 - Elektrische Tabulation (§ 9 (1) 14, BauGB)
 - Wasserbehälter (§ 9 (1) 14, BauGB)
 - Müllstationen (§ 9 (1) 14, BauGB)
- 8. Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen**
- Trasse für Ver- u. Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) BauGB § 12, 13 u. 14 (2) BauNVO)
- 9. Grünflächen**
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 u. (8) BauGB)
 - Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u. (8) BauGB)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 (1) 15 u. (8) BauGB)
- 10. Wasserflächen u. Flächen f. d. Wasserwirtschaft**
- Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) 16 u. (8) BauGB)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume (§ 9 (8) BauGB)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 (8) BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichnungen**
- Mit Lämpfzucht III Flächen zugunsten Anwesenheitspflicht, Körperschaft (§ 9 (1) 15 u. (8) BauGB)
 - Umgrenz. d. Flächen f. Vorkulturen z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S. d. BImSchG) (§ 9 (1) 24 u. (8) BauGB)
 - Umgrenz. d. Flächen für bes. bauliche Vorkulturen (S. d. BImSchG) (§ 9 (1) 24 u. (8) BauGB)
 - Fläche 1 - Trimmerfläche
 - Fläche 2 - verbleibende bebaubarer Bereich (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) u. 16 (8) BauNVO)
- Kennzeichnungen**
- Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
 - Abbruch und Rückbau von Anlagen (Binnen) 1/2 Jahre

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 30.05.2000 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFZ M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 15.06.1996, vom 23.06.1999 bis zum 06.08.1999 durch öffentlichen Ausnahm im Stadtplanungssamt durchgeführt worden.
4. Die von der Planung bedingten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 30.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.07.2000 bis zum 01.09.2000 während folgender Zeiten gemäß § 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
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.05.2000 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 28.02.2002 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgreiche, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Bürgerschaft hat die vorliegenden Anträge der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), beauftragt am 16. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1999 (GVBl. M-V, S. 647), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 24.07.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 für das Gebiet Ladebower Chaussee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 52

Ladebower Chaussee

Gemarkung Ladebow, Flur 4

Satzung

Projekt: SP2298
Datum: 13.03.2000
Beauftragter: UR-BN-AO
Bestand: KK

URBAN

FLURANWUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSGRUPPE
FON: 038346 99 00 FAX: 03 29 01 320000
E-MAIL: URBA.Flur@on-line.de www.urba-flur.de

STENSTRAßE 4 17468 GREIFSWALD