

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

- Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone
 - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FSP Flächenbezogener Schallschutzpegel je qm Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert / Nachwert als Höchstmaß
 - TH Trauhöhe - 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
- Benutzliche Schule Technik

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbedingter 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)

- Elektrizität
- Abwasser

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

- Grünflächen
- p privat
- o 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
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Graben mit Grabenunterhaltungstreifen

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
- o öffentlich
- p privat

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind (9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Haltestelle ÖPNV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung Änderungsbereich

II. Bestandsunterlagen

- vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 4,5 + Höhepunkte mit Höhenangabe über NN
 - vorhandene Straße
 - vorhandene Bäume
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

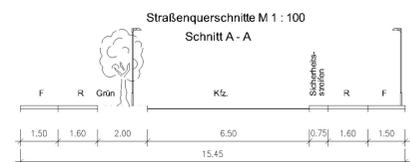
III. Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- Geplanter Fuß-/Radweg innerhalb der Grünfläche
- zu entfernende Gebäude
- zu entfernende Fernwärmeleitung

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- AP Aufnahmeortpunkt Katastramt
- unterirdische Versorgungsleitung

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



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

- Zulässige Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
 - Einzelhandelseinrichtungen
 - Legenplätze
 - Tankstellen
 - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher 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:

- Vergnügungstätten mit einer Nutzfläche über 100 m²

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

2. Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl:
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird von der Anrechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Hielaggen) bei der Ermittlung der Geschossfläche 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

- Die mit einem Planzgebiet 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.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu nutzen.
 - Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
 - 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 (e) BauGB

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Flur 14, Flurstücke 122'224, 122'18, 122'17) werden zusätzliche Samenreife Grünflächen außerhalb der Eingriffslinie festgesetzt.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und östlichen Bebauungsgrenzen parallel zum Graben 25 auf den Flurstücken 116'12, 116'28 und 122'19 und südlich der Kleingartenparzelle auf dem Flurstück 116'16.
- Herstellung einer Umräumung für eine Ausgleichsfläche am Hainshäger Berg, damit eine ökologisch erforderliche Bewaldung der Flächen erfolgen kann.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den 1. Änderungsbereich sind zusätzlich entlang der Gölzower Landstraße auf südlichen Flächen 35 Stück Bäume (Hochstämme mit einer Qualität von sw., rDB, 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 Flurstückes 122'17, welche nicht als Parkplatz genutzt wird, zugerechnet.

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

Laubgehölze im öffentlichen Bereich

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Aulus glaberrima - Schwarz-Erle
- Comus mas - Kornelkirsche
- Comus sanguinea - Blutrupe in Sorten
- Corylus avellana - Hasel
- Crasgeog monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hund-Rose
- Salix alba - Silber-Weide
- Prunus in sorten

Laubgehölze im privaten Bereich

- Obstgehölze
 - Juglans regia - Walnuss
 - Malus in Sorten - Apfel
 - Prunus in Sorten - Pflaume
 - Prunus in Sorten - Sauerkirsche
 - Prunus in Sorten - Süß-Kirsche
- Ziergehölze
 - Abies balsamica - Blau-Tanne „Bibo“
 - Betula pendula - Birke
 - Malus in Sorten - Zierapfel
 - Prunus in sorten - Pflaume, Kirsche

Ziergehölze für freiwachsende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich

- Corylus maxima „Purpurea“ - Blau-Hasel - rotes Laub
- Deutzia x magnifica - Deutzie - Blüte weiß
- Forsythia x intermedia - Forsythie - Blüte gelb
- Kerria japonica „Pterifera“ - Geblühter Narurkiesstrauch - Blüte gelb
- Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß
- Prunus-Arten - Zierkirsche
- Ribes sanguineum „Aronubens“ - Blau-Johannisbeere - Blüte rot

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 BauO M-V

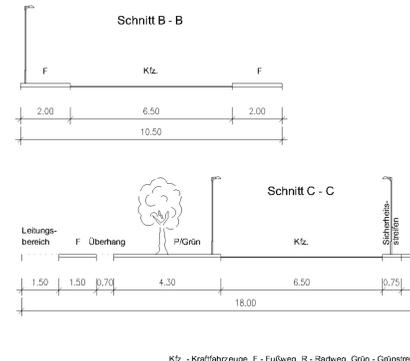
- Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Ziegel- oder Putzmauerwerk oder matten nicht glänzenden Blechmaterialien zu verkleiden. Kombinationen aus Stahl, Glas und Holz sind ebenfalls zulässig.
- Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 25° zulässig.
- Bei Außenwänden ohne bauliche Gliederung der Wände, sind diese im Abstand von 10 m vertikal zu gliedern. Empfohlen werden begrünte Rankgerüste.
- Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe an Geschäfts- und Gewerbebauten angebracht werden. Flächenhafte Leuchtoberflächen und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
- 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 Ausnahmebewilligung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 88 LBauO M-V abweicht.
 - (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 1 DStbG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einleiten von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzureichende Beteiligungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.



Verfahrensvermerke

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.05.2008. Die ersatzliche Bekannmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 28.05.2008 erfolgt.

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

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

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

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

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung ersatzlich 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 § 2 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Tag	Uhrzeit
Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 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 festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 28.05.2008 im „Greifswalder Stadtblatt“ ersatzlich bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Der Maßstabmäßige Bestand am ... 13.03.2008 ... wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der legittimierten Übertragung der Grundparzelle an die Vorbesitzer, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

8. Die Bürgerschaft hat die festgelegten abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... 23.02.2009 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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 ersatzlich Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... 23.02.2009 ... gebilligt.

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

11. Der Beschluss zur Sitzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Sitzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans am 23.02.2009 ... von der Bürgerschaft ersatzlich 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 § 2 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Tag	Uhrzeit
Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

12. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einmündungsgesprächen (§ 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 (GVBl. M-V S. 200) hingewiesen worden.

Die Sitzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des ... 25.03.2009 ... in Kraft getreten.

Greifswald, den 27.03.2009

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Bürgerentscheides (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 (GVBl. 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.

Greifswald, den 27.03.2009

bearbeitet: Ch. Schätzchen

Stand : November 2008

INGENIEURPLANUNG-OST
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon: 0394 359-100 • Fax: 0394 359-105

vollack
Expert

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 - Technologiepark -
Gemarkung Greifswald, Flur 14

Satzung M 1 : 1.000



Stadtbauamt
Gustebiner Wende 12
17491 Greifswald

Projekt: Velox (2008/10), FUADE (LPA/Seitzung) (B-Plan Nr. 6)