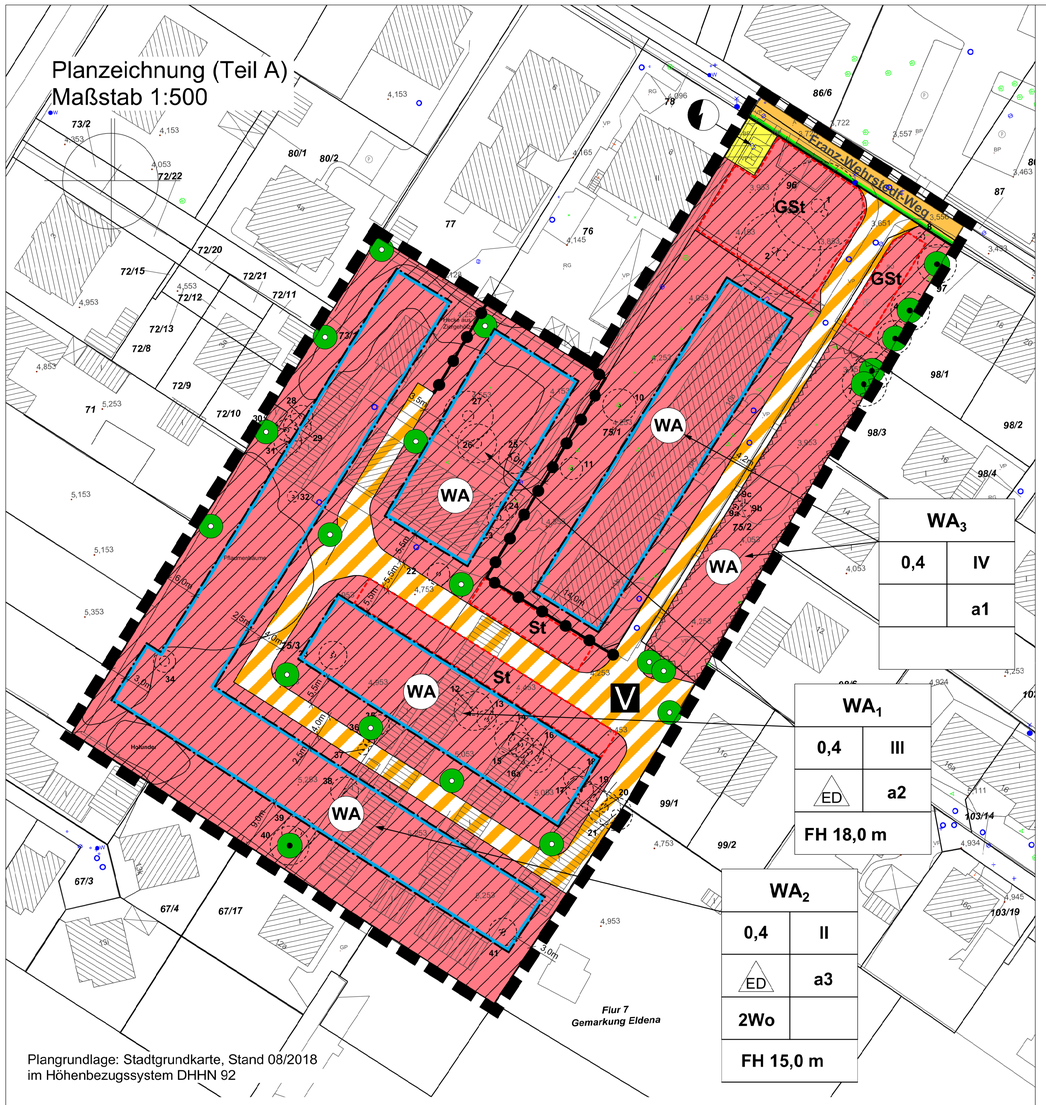
Planzeichnung (Teil A)
Maßstab 1:500



Plangrundlage: Stadtgrundkarte, Stand 08/2018
im Höhenbezugssystem DHHN 92

Planzeichenerklärung

gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2Wo — zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 18,0 m — Firsthöhe in Metern NHN als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

o — Offene Bauweise

a1 a2 — Abweichende Bauweise (vgl. Text I.2.1)

Baugrenze

ED — Einzel- und Doppelhäuser

4. VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 NR. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

hier: Elektrizität

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
hier: - Verkehrsberuhigter Bereich

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GSt
St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. hier:
- Gemeinschaftsstellplätze
- Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

bestehende Gebäude

67/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

11,4 — Geländehöhe in Metern NHN

13 — vorhandene Bäume (mit Kronentraufe u. Nummerierung)

Text (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
I.1.1) Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
In WA 1 und WA 3 sind darüber hinaus unzulässig: Ferienwohnungen.

I.1.2) Höohe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO
Die festgesetzte Gebäudehöohe darf um bis zu 2,0 m mit technisch bedingten Anlagen (z.B. Kaminen, Aufzugsüberfahrten, Lüuftungs- und Klimaanlagen, Photovoltaik-Modulen) üuberschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöohe nach Satz 1 üuberschreitende technische Aufbauten sind mit einem Mindestabstand zur Gebäaudeaeußenwand von 1,5 m anzuordnen und düurfen maximal 5% der Grundfläache des Dachen einnehmen.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
I.2.1) Bauweise
a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung.
- **a1** Es dürfen Gebäude und Hausgruppen bis maximal 70 m Länge errichtet werden.
- **a2** Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis maximal 30 m Länge errichtet werden.
- **a3** Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis maximal 20 m Länge errichtet werden.

I.2.2) Überdachte Stellplätze und Garagen
Überdachte Stellplätze und Garagen können auf Fläachen außerhalb der üuberbaubaren Grundstüucksfläache zugelassen werden, sofern diese einen Abstand von mind. 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen einhalten.

I.3) Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze
I.3.1) Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind den Gebäuden Franz-Wehrstedt-Weg 10a bis 10c, 11a, 11b auf Flst. 75/1 zugeordnet.

I.4) Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
I.4.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 15 standortheimischen Einzelbäumen am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Von den angegebenen Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und die Baumarten der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:
Acer campestre *(Feld-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*, Acer platanoides *(Spitzahorn)*, Betula pendula *(Hänge-Birke)*, Crataegus laevigata *(Eingriffliger Weißdorn)*, Crataegus monogyna *(Zweigriffliger Weißdorn)*, Malus sylvestris *(Holz- Apfel)*, Prunus avium *(Vogel- Kirsche)*, Pyrus pyraster *(Wild- Birne)*, Sorbus aucuparia *(Eberesche)*, Sorbus x intermedia *(Schwedische Mehlbeere)*, Sorbus torminalis (Elsbeere).
I.4.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO M-V)
In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen.
II.1) Gebäude sind mit flachem Dach oder flach geneigtem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit höchstens 27 Grad Neigung und symmetrischem Dachquerschnitt zu errichten. Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die Dachneigung abweichend von Satz 1 max. 7 Grad betragen. Je Gebäude ist nur eine Dachform zugelassen, die Kombination unterschiedlicher Dachformen an einem Gebäude ist ausgeschlossen.
II.2) Die Fassaden sind als Putz- oder Klinkerfassaden zu gestalten. Einzelne Fassadenteile können in kontrastierendem Material (Holz, Metall, Faserzementplatten) ausgeführt werden.
II.3) Die unbebauten Baugrundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialaufschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig
II.4) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 (3) der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Genehmigung zu besitzen,
- Dächer mit Dachneigungen abweichend von Punkt II.1,
- Fassaden abweichend von Punkt II.2 nicht als Putz- oder Klinkerfassaden ausführt. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 EUR geahndet werden.

III) HINWEISE
III.1) Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere 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 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.
III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
III.3) Städtische Satzungen
Im Plangebiet gelten folgende städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung;
- Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung),
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Baumschutzsatzung).
III.4) Geländeoberfläche
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.
III.5) Artenschutz
Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere nicht auszuschließen (u.a. Fledermaus, Gebäudebrüter). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)
Abbrucharbeiten oberirdischer Gebäudeteile sollten vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Abbruch generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden.
Die Artenschutzbelange sind während der Abbruchphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) am erfolgt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

2. Am wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB im "Greifswalder Stadtblatt" sowie im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 1 Monat, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

4. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m.§ 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 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 den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) 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.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am …… 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.

Greifswald, den Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712), hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des …… in Kraft getreten.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 111 "Franz-Wehrstedt-Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund des §§ 10,13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom …… folgende Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 "Franz-Wehrstedt-Weg" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen:

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

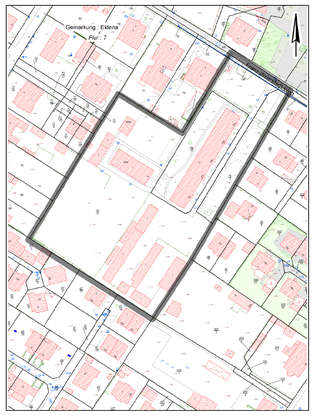
Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Bebauungsplan Nr. 111
- Franz-Wehrstedt-Weg -

Gemarkung Eldena, Flur 7

Entwurf

M 1:500



Planverfasser:
raith hertelt fuß | Partnerschaft
für Stadt-, Landschafts- u. Regionalplanung
Frankendamm 5
18439 Stralsund
Stand: 05.09.2019

Ansprechpartner:
J. Akrami, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald