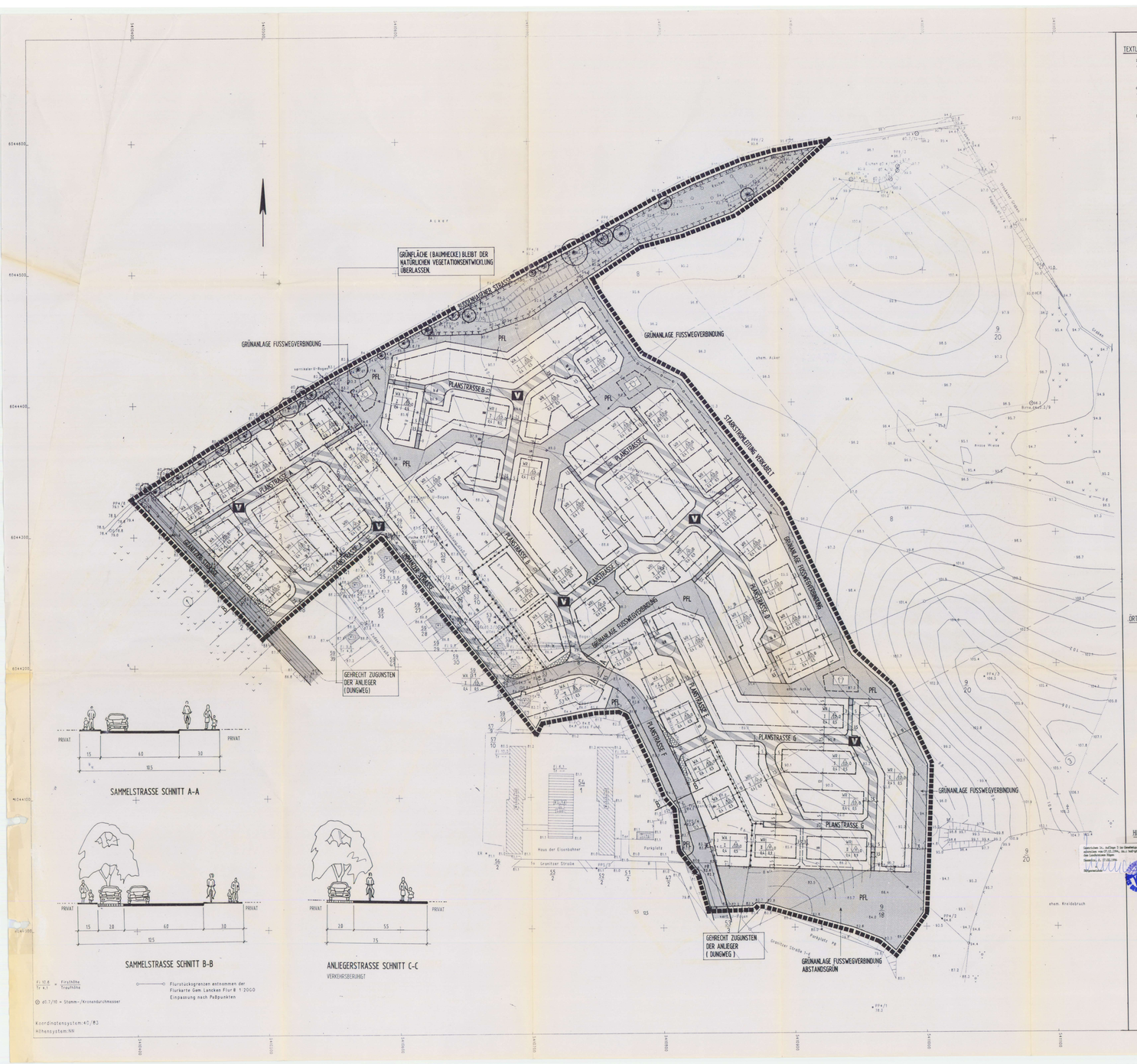

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
- Bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Garagen sind im Abstand bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9, Abs. 2 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf der jeweilig höchste Gebäudepunkt (Firsthöhe - FH) der neu zu errichtenden Gebäude
  - bei eingeschossig festgesetzten Gebäuden eine Höhe von 9,5 m
  - bei zweigeschossig festgesetzten Gebäuden eine Höhe von 12,0 m

  über der durch höhenlinien dargestellten gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Diese Gebäudehöhe ist der in der Lotrechten gemessene Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt und der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche (bezogen auf das jeweilige Gebäude). Soweit es die, durch die Höhensituation des Geländes bedingte Grundstückssituation bzw. die Nachbarbebauung erfordert, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden.

Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Verschiebung von Baugrenzen
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise können die innerliegenden Baugrenzen der Baugruppen um max. 2,0 m seitlich parallel verschoben werden.

Ausschluß von Ausnahmen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im WA-Gebiet sind alle Ausnahmen, die gem. § 4 Abs. 3 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen von MaÞ der baulichen Nutzung
(§ 16, Abs. 6 BauNVO)
- Bei den zweigeschossigen Baugruppen kann die GFZ bei Mittelhäusern in Einzelfall ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, sofern die für die jeweilige Baugruppe festgesetzte Gesamtdichte (GFZ) eingehalten wird.

Grün - Anpflanzung, Bindung und Erhaltung
(§ 9, Abs. 1, Satz 25 BauGB)
- Die wegbegleitenden Einzelbäume und Sträucher entlang der Buddenhagener Straße sind zu erhalten; soweit Bäume abgängig sind, sind sie durch neue Bäume zu ersetzen.
- Die öffentlichen Grünzüge sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 3. u. 4.1). Zum Bereich von Kinderspielplätzen und Aspern ist außerdem die Pflanzung der Bäume gem. Pflanzliste 4.2 zulässig.
- Auf den nicht Überbauten Grundstücksflächen der Wohngrundstücke ist auf je 250 qm ein großkronigner Laubbaum (1. Ordnung) bzw. 2 mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) mit mind. 15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten.
- In den Park-/Grünstreifen der Mischverkehrsflächen der Anliegerstraßen (verkehrsberuhigt) sind unter Freihaltung der Grundstückseinfahrten einzeilig Baumreihen aus mittelgroßen bis kleinen Bäumen in Regelabständen von 12 bis 17 m zu pflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 2).
- In den Park-/Grünstreifen der Sammelstraße sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten Baumreihen aus großen Straßenbäumen in Regelabständen von 12 bis 17 m zu pflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 1).

Sichtfelder
- Die sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen (z. B. baul. Anlagen, Begflanzungen, Einfriedigungen), die eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden Straßenoberfläche überschreiten, dauerhaft freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 83 der Bauordnung für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen)

- Bei den neuen Wohngebäuden sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig (auch um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Der nichtüberbaute Grundstücksbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und vorderer Gebäudefront gilt als Vorgartenfläche. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind nur in Form von Hecken oder Lattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- An befahrbaren Wohnwegen sowie an den verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen (Mischung der Verkehrsarten) müssen Einfriedigungen einen Abstand von mind. 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Dachgauben sind so zu errichten, daß ihre Gesamtbreite höchstens 1/3 der Trauflänge beträgt. Sie müssen vom Ortgang oder von Walmgrad mind. einen Abstand von 2,0 m haben. Bei mehreren Gauben müssen sie untereinander einen Abstand einhalten, der einer Gaubenbreite entspricht; mind. aber 1,5 m beträgt.
- Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

HINWEISE

Für diesen B-Plan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

- Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege. Die Verwirklichung von sich hieraus ergebenden Maßnahmen hat sich nach dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan zu richten.
  Die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen muß im zeitlichen Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung erfolgen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünzüge sind Fußwege vorgesehen, deren genaue Lage in Verbindung mit der Ausbauplanung und der Anlegung der Grünflächen bestimmt wird.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Soweit sickerfähiger Boden ansteht, ist das Regenwasser (oberflächenwasser) unbeschadet der Rechte Dritter auf dem eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen der anderweitig zu verbrauchen (Zisterne). Bei der Versickerung dürfen Nachbargrundstücke weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Vertreters zu sichern.

Gebrüchten St. Auflage 3 im Genehmigungsverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.12.96.
Greifswald, d. 17.12.96
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Bestand

Der Bestand ist nach der"Zeichenvorschrift für das Flurkartenwerk und für Karte" in grauer Farbe dargestellt. Die Geschoßzahlen beziehen sich nicht auf Vollgeschosse und bedeuten, sie sind erforderlich dem Artikel Erschließungsgebiet eingetragen.

2. Festsetzungen:

WA Reines Wohngebiet
MA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
SO Sondergebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sondergebiet

I, II, III Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze -
Zahl der Vollgeschosse
- zwingend -

Abgrenzung sonstiger Nutzung (wie Art und Maß der baulichen Nutzung)

Baulinie
Baugrenze - mit Geschnittgerade

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (wie Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Garagen (Gemeinschaftsgaragen)
Fläche für Stellplätze (Gemeinschaftsstellplätze)
Fläche für Stellplätze (Gemeinschaftsstellplätze)
Alle Garagen und Stellplätze werden mit ihren Zufahrten dargestellt.

Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche

Fläche für Müllbehälter

Aufteilung in Stellplätze

Öffentlicher Fußweg

Öffentliche Parkfläche

Öffentliche Grünfläche
Die Zweckbestimmung ergibt sich aus den jeweiligen Festsetzungen in der Planzeichnung

Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage -

Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz -

Anpflanzungsgebot für standortgerechte Hecken, Sträucher, Bäume und Obstbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Erhaltungsgebot für einzelne Bäume

Öffentliche Grünfläche
Fläche für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fläche für Aufschüttungen

Fläche für Abgrabungen

Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für die Landwirtschaft

Wald

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für besondere Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Bereich, in dem Fen- und Reetdächer nicht zulässig sind.

Vorhandene Straßenbäume

Vorhandene Sträucher

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Straßenbegrenzungslinie

Vorgesehene Straßenbegrenzungslinie

Vorhandene Baulinie

Vorhandene Baugrenze

Vorhandene Höhenlinie

Vorhandene Bäume

Vorhandene Sträucher

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Straßenbegrenzungslinie

Vorgesehene Straßenbegrenzungslinie

Vorhandene Baulinie

Vorhandene Baugrenze

Vorhandene Höhenlinien