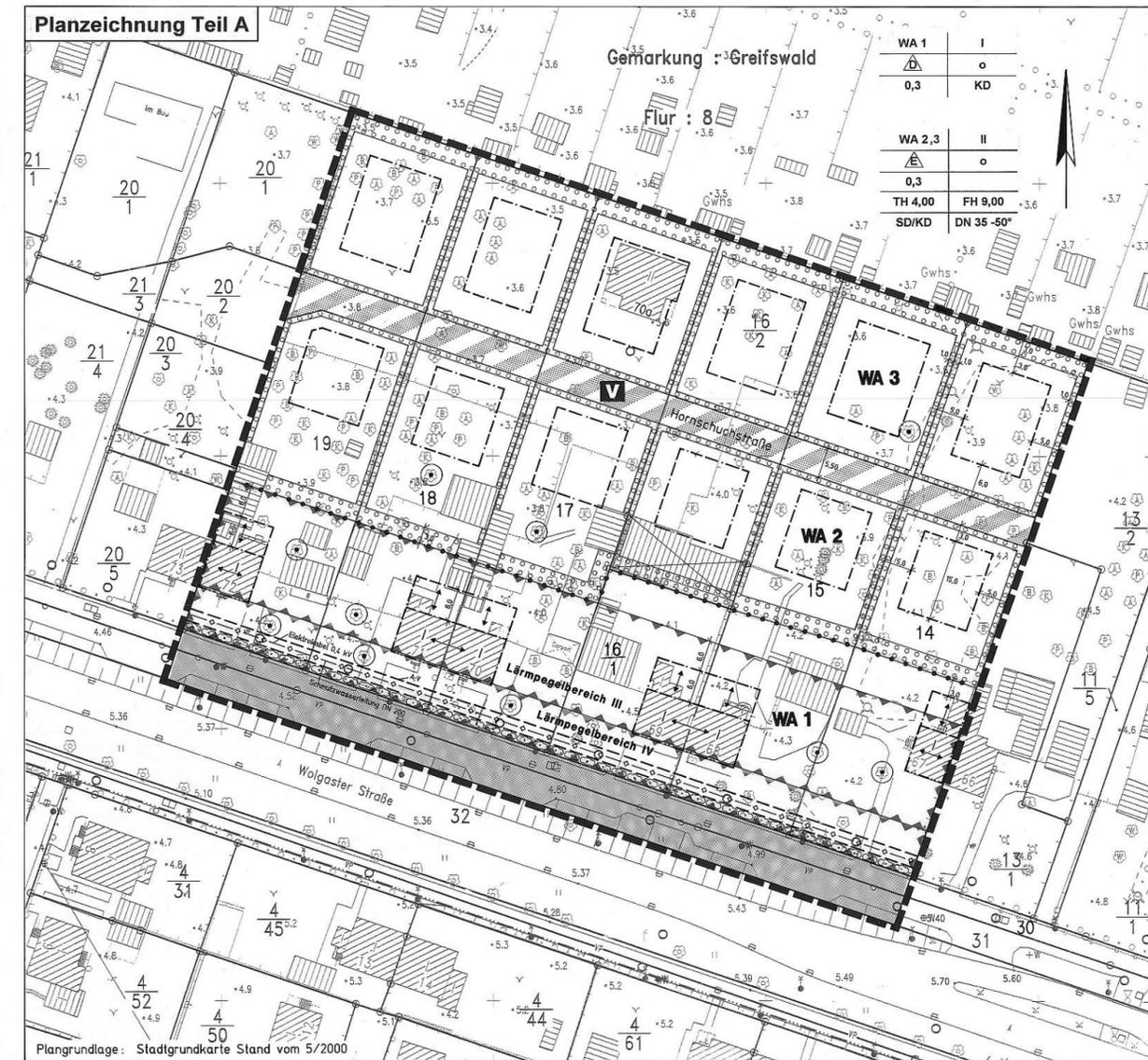


**Planzeichnung Teil A**



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 5/2000

**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90**

**I. Bestand**

- vorhandene Hecke
- ⊙ Baumbestand (Obstgehölze)
- ⊙ Baumbestand (Nadelgehölze)
- ▨ Wohngebäude mit Geschößzahl
- ▨ Nebengebäude
- 15 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- +4.2 Höhenangabe m über NN

**II. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH Traufhöhe als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ▨ Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

**5. Planungen, Nutzungsanlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- ⊙ Erhaltung von Bäumen
- ⊙ Erhaltung von Hecken
- ⊙ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**6. Sonstige Planzeichen**

- ▨ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- A Leitungsrecht zugunsten der Anlieger für die Schmutzwasserleitung
- V Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens für das Elektrokabel
- 7. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfährtrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- SD Satteldach
- KD Krüppelwalmdach
- DN 35° Dachneigung der Wohngebäude zu beseitigtem Gebäude

**8. Nachrichtliche Übernahme**

- unterirdische Leitungen

**Text Teil B**

**I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen.  
WA 1 I  
0,3 KD  
WA 2,3 II  
0,3  
TH 4,00 FH 9,00  
SD/KD DN 35-50°
2. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Für WA 3 gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Im WA 1 ist:  
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.  
Im WA 2 und WA 3 ist:  
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zum jeweiligen Grundstück.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6; § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Für das WA 1 gilt:  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind als untergeordnete Gebäude ab einem Abstand von 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.  
Für das WA 3 gilt:  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur bis zu der von der Verkehrsfläche abgewandten (nördlichen) Baugrenze zulässig.
5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind max. 2 WE zulässig.
- 6.1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
6.1.1 Die vorhandenen Walnubbäume sind zu erhalten.  
6.1.2 Zur Vervollständigung der an der Wolgaster Straße befindlichen Baumreihe sind weitere Anpflanzungen vorzunehmen, so dass sich pro Grundstück mindestens ein Walnubbäumchen befindet.  
6.1.3 Im WA 2 und WA 3 sind pro Baugrundstück mindestens ein Walnubbäumchen oder ein anderes hochstämmiges Obstgehölz (Birne, Apfel) zu pflanzen.  
6.1.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorrangig Bäume, Hecken und Gehölze der heimischen Flora zu pflanzen, z.B. - Linde, Hainbuche, Eberesche und Feldahorn als Solitärgehölze  
- Weißdorn und Hainbuche als Heckenpflanzung  
6.1.5 Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.  
6.1.6 Auf den privaten Grundstücken dürfen Auffahrten und Stellplätze zu max. 40% versiegelt sein. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.  
6.1.7 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - sind drei 1,50 m x 5,00 m große Flächen zur Bepflanzung mit 3 kleinkronigen Bäumen und 21 niedrig wachsenden Gehölzen festgesetzt.
- 6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Abs. 1 a BauGB)  
An der südlichen Seite des Grabens Nr. 12 (Flurstück 4 und 3 der Flur 6 Gemarkung Greifswald) ist zwischen der Kleingartenanlage „Rosental“ und der Bauschutzdepotie eine Baumreihe mit 14 Silberweiden (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm) anzupflanzen. Die Bepflanzung am Graben Nr. 12 hat so zu erfolgen, dass ein Streifen von mindestens 0,8 m zur Böschungskante eingehalten wird.
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpufferbereich III und IV gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Danach gilt für die Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw) von 35 dB für die Außenbauteile der östlichen und westlichen Wohngebäude sowie im Lärmpufferbereich IV innerhalb der gekennzeichneten Flächen.  
Die Einhaltung des Wertes ist bei Um- und Neubau nachzuweisen. Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Osten, Westen und Süden ausgerichtete Fenster haben, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen gem. VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

8. Zuordnungsfestsetzungen zu den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- 8.1 Die Maßnahmen der Festsetzungen 6.1.3 - 6.1.6 dienen dem Eingriffsausgleich des WA 2 und WA 3
- 8.2 Die Maßnahmen der Festsetzungen 6.1.7 und 6.2 dienen dem Eingriffsausgleich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -

**II. Örtliche Bauvorschriften**  
(gem. § 86 LBauO M-V)

Für die Wohngebäude des WA 1 gilt:

1. Die Haushalten der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Giebelform, Trauf- und Firsthöhe etc.).
2. Für die Dächer ist nur Biberschwanzeindeckung in der Farbe naturrot zulässig. Solaranlagen sind in anderen Farben als die Dacheindeckung zulässig.
3. Die historische Dachneigung von ca. 52° ist festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten.
4. Dachflächenfenster sind unzulässig, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar sind.
5. Pro Haushälfte sind bis zu 2 kleine, untergeordnete Gauben, sofern sie von der Wolgaster Straße eingesehen werden können, in einem Abstand von mindestens 4 Ziegeln zur Traufkante und 3,0 m Abstand zum Origan zulässig.
6. Die historische Traufhöhe von ca. 3,30 m und die historische Firsthöhe von ca. 8,90 m sind festgesetzt.
7. Die Außenwände sind zu putzen und nur in einer hellen Farbe zulässig.
8. Die Fenster und Türen sind mit Faschen zu versehen.
9. Im Erdgeschoss sind nur stehende Fensterformate zulässig, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar sind. Diese Fenster sind zweiflügelig auszubilden.
10. Bei den Wohngebäuden Wolgaster Straße 68-72 sind die Haustüren mittig der Haushälfte zu belassen.

Für das WA 2 und WA 3 gilt:

1. Die zulässigen Farben der Dacheindeckung sind rot, rotbraun und anthrazit. Solaranlagen sind in anderen Farben als die Dacheindeckung zulässig.
2. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
3. Die Dachaufbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten.
4. Zementfaserplatten, Bleche, Fliesen und Kunststoffe sind als Fassadenmaterial nicht zulässig. Der Anteil von Holz als Fassadenmaterial darf 25% nicht überschreiten.
5. Im Erdgeschoss der Wohngebäude sind nur stehende Fensterformate zulässig.
6. Die Abgrenzung der Baugrundstücke entlang der Horstengrabenstraße ist durch bis zu 1,20 m hohe Hecken vorzunehmen. Bei der Anordnung von Zäunen sind diese durch Heckenpflanzungen zu ergänzen.

Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 LBauO M-V)

1. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.5.1995 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.5.1995 erfolgt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 26.10.1993 vom 3.11.1993 bis zum 19.11.1993 durch öffentlichen Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
5. Die Bürgerschaft hat am 19.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 24.11.1999 bis zum 30.12.1999 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:  
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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.11.1999 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Nach dieser öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 3 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am ...10.04.2000... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, Irrtumsrisiko können nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Greifswald, den 18.03.2003  
gez. I.A. Klein  
Vermessungsstelle der  
Hansestadt Greifswald
8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...08.05.2002... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.  
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom ...17.06.2002... bis zum ...02.08.2002... während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen:  
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  
(Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ...05.08.2002... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...18.12.2002... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...09.04.2003... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 15. Januar 1998 hingewiesen worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
13. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, hat die Bürgerschaft am 19.10.1999 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...16.12.2002... gebilligt.  
Hansestadt Greifswald, den 15.04.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

**Satzung der Hansestadt Greifswald**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 80), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...16.12.2002... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40.2 für das Gebiet - Wolgaster Straße/ Mitte -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Greifswald, den 14.04.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

**HANSESTADT GREIFSWALD**



**Bebauungsplan Nr. 40.2  
- Wolgaster Straße - Mitte -**

Gemarkung Greifswald, Flur 8

**Satzung**

**M 1 : 500**

