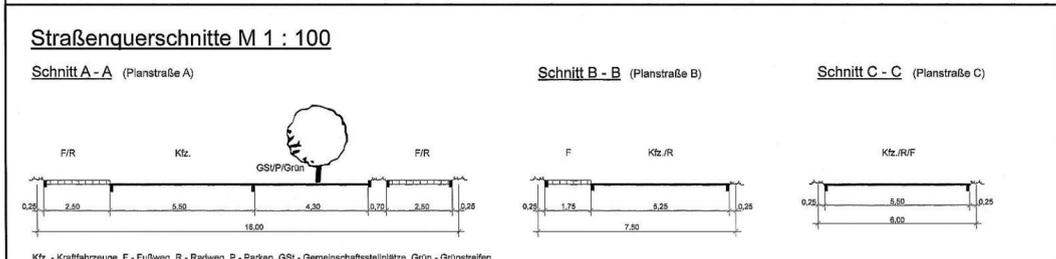




WR 1	II-III	WR 2	II-III	WR 3	II-III	WA 1	III-IV	WA 2	II-III	WA 3	II-III
0,4	SD DN 25°-35° FD DN 10°-25°	0,4	SD DN 25°-35° FD DN 10°-25°	0,4	SD DN 25°-35° FD DN 10°-25°	0,4	WD DN 35°-45°	0,4	SD DN 25°-35° PD DN 10°-25°	0,4	SD DN 25°-35° PD DN 10°-25°
o	TH 5,50	o	TH 5,50	o	TH 5,50	a		o	TH 5,50	o	TH 5,50

WA 4	III-IV	WA 5	II-III
0,4	DN bis 25°	0,4	SD DN 25°-35° PD DN 10°-25°
			s. Festsetzung TH 5,50



**Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO**

**I. Bestand**

- vorhandene Gebäude
- Höhenangabe in Meter bezogen auf HN
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Baum
- Zaun
- Weg / Straße

**II. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)
  - Reine Wohngebiete
  - Allgemeine Wohngebiete (WA.1 siehe textliche Festsetzung)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - TH 5,50 Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Mindestmaß - möglich ist die Höhe der Straßenebene rechnerisch zu den Grundstücken
- Bauweise, Baulinie, Baugruppe (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - o abweichende Bauweise
  - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
    - Öffentliche Parkfläche
    - Verkehrsberechtigter Bereich
    - Fuß- und Radweg
    - Einfahrt und Ausfahrt
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Versorgungsflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Elektrizität
    - Wertstoffe
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
    - Parkanlage
    - Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
  - Wasserflächen
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
    - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger
    - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzungsbereich für die jeweilige Fassade
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 BauNVO)
  - Abgrenzung unters. Festsetzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs.6 BauNVO)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
  - DN 25°-35° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 86 LBauO M-V)
  - DN bis 25° Dachneigung als Höchstmaß (§ 86 LBauO M-V)
  - SD Satteldach (§ 86 LBauO M-V)
  - PD Pultdach (§ 86 LBauO M-V)
  - WD Walmdach (§ 86 LBauO M-V)
  - umzuvorgelagerte Leitung
  - um zu entfernende Bäume
  - Hauptfrischleitung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

**III. Hinweise**

- Parzellierungsvorschlag
- Bushaltestelle
- gepflaster Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche

**IV. Nachrichtliche Übernahmen**

- unterirdische Leitung
- Aufnahmeort Katasteramt

**Text (Teil B)**

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

- Zulässige Nutzung in den reinen Wohngebieten (WR) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle Arten von Nutzungen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.
- Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
 Die Verkaufsfläche für Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes darf gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 100 m² je Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 4 und Abs. 5 BauNVO und § 86 LBauO M-V
  - In WA 5 muss die Größe der Geschosfläche je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe sowie Vollgeschoss mindestens 250 m² betragen.
  - Abweichend zu den Festsetzungen im WA 1 dürfen in den als WA 1.1 gekennzeichneten Baufeldern nur Gebäude mit 1 Vollgeschoss, einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Dachneigung bis 10° errichtet werden.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
  - a = Abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise: Innerhalb der Baufelder im WA 1 ist eine geschlossene Bebauung zu errichten bzw. zu erhalten.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO
  - 6.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen im WA 1 zwischen der Hans-Beimler-Straße und der westlichen Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig.
  - 6.2 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinrentierung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
  - 6.3 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationsanrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
- Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Carports dürfen auf den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze an der Planstraße A errichtet werden, wenn die angrenzende Verkehrsfläche dadurch nicht beeinträchtigt wird. Garagen und Carports dürfen nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewinkelten Baugrenze errichtet werden. Im WA 1 dürfen auf der Fläche zwischen der Hans-Beimler-Straße und den westlichen Baugrenzen keine Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden.
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 7.1 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgänger-/ Radweg und Fahrbahn zu trennen.
  - 7.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) auszubauen.
- Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - An den mit Lärmogebereich III gekennzeichneten Gebäudeselten ergibt sich gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenbauteile. Bestehen Schall- und Kinderzimmern nur Fenster, die einen Baugrubenbereich von nachts über 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet.
- Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
  - Stellplatzanlagen sind mit einem großkronigen Laubbaum je 5 Einstellplätze zu begrünen. Die hochstämmigen Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm haben.
  - Für die Pflanzangebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

**Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)**

- Garagen oder Carports können flachere Neigungen aufweisen.
- Als Dachneigung sind Dachstuhl/ Betonstützsysteme in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solaranlagen sind auch in anderen Farben zulässig. Bei Dachneigungen auf Dächern unter 10° Dachneigung sind auch andere Materialien in den Farben rot bis rotbraun oder grau zulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz auszuführen. Verbleibendes im Fassadenputz zu auszuführen. Verbleibendes im Fassadenputz zu 30 % in Verbindung mit Putz ausgeführt werden. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
- Verkehrflächen auf den privaten Grundstücken sind in verbleibender Bauweise (z.B. Plaster- oder Rasengittersteine) auszuführen.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen. Ordnungswidrigkeiten (§ 1 Ordnungswidrigkeiten nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmgenehmigung zu besitzen, von den bauordnungswidrigen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht. (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LV. m. Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Übernahme**

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und von der Fund- und Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Hinweis**

Die Geltendberichterstattung an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzulässige Belastungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu verickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation auszuführen.

**V. Kennzeichnungen**

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Verfahrensmerkmale**

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 23.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswader Stadtmagazin“ am 28.04.2000 erfolgt.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG M-V beteiligt worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswader Stadtmagazin“ am 28.10.2000, durch eine Bürgerversammlung am 18.11.2000 durchgeführt worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2000 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 20.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.09.2006 bis zum 10.10.2006 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
 

Montag	9:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 16:00 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 Auslegungfrist 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 31.08.2006 im „Greifswader Stadtmagazin“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 30.09.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der zugehörigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
  - Greifswald, den 30.10.2008 gez. I.A. Klein  
Vermessungsstelle der  
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 28.04.2007 bis zum 31.05.2007 während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen:
 

Montag	9:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 16:00 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 Auslegungfrist 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 18.04.2007 im „Greifswader Stadtmagazin“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Nach der öffentlichen Auslegung wurden Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.12.2008 von der Bürgerschaft als Sitzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 03.12.2008 gebilligt.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sind im Bebauungsplan mit der Zusammenfassung der Erörterung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 23.12.2008 im „Greifswader Stadtmagazin“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Greifswald, den 17.11.2008 gez. LV. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist auf die Geltendberichterstattung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§ 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 (GVVOB. M-V. S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 23.12.2008 in Kraft getreten.
  - Greifswald, den 12.01.2008 gez. König  
Der Oberbürgermeister

**Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

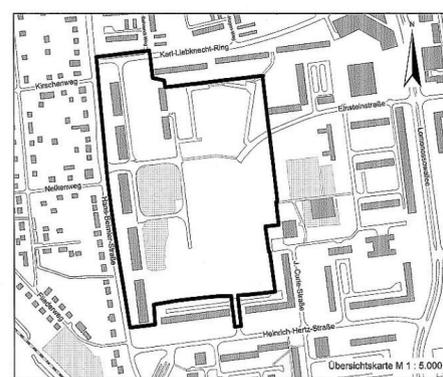
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 56 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (GVVOB. M-V. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 03.12.2008, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für das Gebiet - Schönwalde I / West - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 12.01.2009 gez. König  
Der Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 42 - Schönwalde I / West -**

Gemarkung Greifswald, Flur 11  
Satzung M 1 : 1.000



bearbeitet : Ch. Schätzchen  
gezeichnet : K. Raetz  
Stand : 29.08.2008

Stadtbaumeister  
Gustaviner Wende 12  
17491 Greifswald