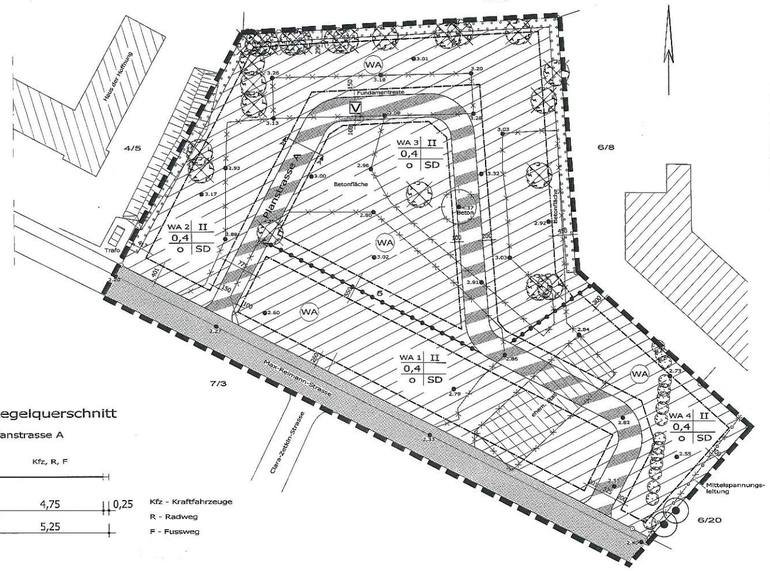
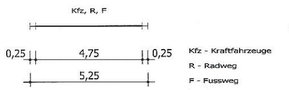
Teil A



Regelquerschnitt

Planstrasse A



Planzeichenerklärung (PlanzVO 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen

I Bestand

2,27 Höhenangabe

Jungbaum

Böschung

II Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II maximal zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise

Baugrenze

Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Bauweise | Dachform — Nutzungsschablone

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltender Baum

6. Sonstige Planzeichen

SD Satteldach

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Planzeichen ohne Normcharakter

Umzuverlegende Leitungen

Zu entfernende Gebäude

Zu entfernende Betonflächen

Zu entfernende Bäume

III Nachrichtliche Übernahmen

5 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Teil B Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr.3: Anlagen für Verwaltung
Nr.4: Gartenbaubetriebe
Nr.5: Tankstellen

nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 11,0 m nicht überschreiten. Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschliessenden öffentlichen Verkehrsflächen - Oberkante fertige Strassenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

3. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind ausschliesslich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind pro angefangene fünf lfrd. Meter Anpflanzungsfläche 10 Sträucher der Mindestqualität 2x verpflanzt, h 60/80 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Gehölzfläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die unmittelbar an die Max-Reimann - Strasse angrenzenden Baugrundstücke sind auf dem Grundstück strassenbegleitend mit je einem Baumhasel der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu bepflanzen. **Die Bepflanzung** ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der selben Art zu ersetzen.

4.3 Außerhalb der Zufahrten sind die privaten Grundstücksflächen mit maximal 1,2 m hohen Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abzugrenzen.

4.4 Die Stützen und Fassadenflächen von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 LBauO sind dauerhaft vollständig mit Spalier-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind pro angefangener 120 qm überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume als Halb-, Hochstamm oder Spalierobst zu pflanzen.

4.6 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Tab.1 Für Hausgärten geeignete Baumarten

Acer campestre	Feldahorn	h, k
Betula pendula	Hängebirke	h, m
Corylus colurna	Baumhasel	m
Fraxinus ornus	Blumenesche	k
Juglans regia	Walnuss	m
Malus	Wildapfel und Obstbaum	k
Prunus avium	Kirsche	h, k
Pyrus communis	Wildbirne und Obstbaum	h, k, m
Robinia pseudoacacia	Robinie, Akazie	h,k
Sorbus aria	Mehlbeere	k
Sorbus aucuparia	Eberesche	k

k = Kleinbaum, m = Mittelbaum, h = heimisch

Tab.2 Als standortheimisch geltende Gehölze für die Flächen zur Anpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haseltrauch	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenrose	Rosa corymbifera
Zaunrose	Rosa ruginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Tab.3 Auswahl an Kletterpflanzen

Actinidia arguta	Gelber Strahlengriffel	G
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	G
Clematis spec.	Waldrebe	G
Fallopia aubertii	Schling-Knöterich	G
Hedera helix	Efeu	S*
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	S
Lonicera spec.	Geißblatt	G
Lonicera henrii	Immergrünes Geißblatt	G*
Parthenocissus spec.	Wilder Wein	S
Rosa spec.	Kletterrosen	G
Vitis spec.	Wein	G
Wisteria sinensis	Blauregen	G

* Immergrün, S = Selbstklimmer, G = Gerüst-Kletterpflanzen

Tab.4 Arten für niedrige bis mittelhohe Hecken zum Straßenraum

Berberis thunbergii	Berberitze
Chaenomeles	Scheinquitte
japonica	
Deutzia gracilis	Deutzie
Hypericum forrestii	Johanniskraut
Kerria japonica	Kerrie
Ligustrum vulgare	niedriger Liguster*
'Lodense'	
Mahonia aquifolium	Mahonie*
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Symphoricarpus x chenaultii	Schneebeere
Taxus baccata	Eibe*

* immergrün

4.7 Die Ausgleichsmassnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **(gemäß Grünordnungsplan)** sind mit einem "Städtebaulichen Vertrag" zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Greifswald gesichert.

4.8 Die im Bestand vorhandenen Jungbäume (Ebereschen) im östlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Grundstücksgrenze auf das Nachbargrundstück umzupflanzen.

5. Wegebefestigung
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

5.1 In der Planstrasse A ist die Versiegelung auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m zu begrenzen. Im Bereich angrenzender Einfahrten und Hauszuwegungen sind Befestigungen der Seitenstreifen zulässig.

5.2 Soweit möglich sind für sämtliche Wege und Zufahrten sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Wege, Straßen und Zufahrten sind mit Betonverband - Stein, Betongrasstein, Naturstein oder wassergebundener Decke zu befestigen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind an allen Fassaden Aussenbauteile mit einem bewerteten Luftschalldämm - Mass R´w,res von mindestens 30 dB zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Gebäudeanbauten.

Für die Dachdeckungen baulicher Anlagen sind rote bis rot - braune, oder grüne Ziegel- bzw. Dachsteindeckungen und Gründächer zulässig. Ebenso sind Auf- und Einbauten zur Gewinnung von Solarenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule) zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Dächer von Wohngebäuden unter 30° Neigung sind zu begrünen.

2. Dachrinnen und Fallrohre

Dachrinnen und Fallrohre sind nur aus Metall zulässig.

3. Fassaden und Fassadenfarben

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Klinker-, Holz- und Sichtmauerwerksflächen auszuführen. Für Putzflächen sind helle Erdfarben und mineralische Farbtöne sowie weiss zulässig.

4. Bepflanzungen und Einfriedungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20% mit Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind durch Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m bzw. im Bereich von Strassenmündungen und Einfahrten bis zu einer Höhe von 0,80 m herzustellen.

5. Gebäudeausrichtung

In den Baufeldern " Teilbereich WA 1 " und " Teilbereich WA 2 " sind die Firstrichtungen der Wohngebäude in Ost - West - Richtung auszurichten. Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind parallel oder rechtwinklig zum Wohngebäude anzuordnen.

Nachrichtliche Übernahme

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodens. Der Bemessungshochwasserstand liegt bei 2,90 m über HN. Für das Jahr 2007 ist in Greifswald / Wieck der Bau des Sperrwerks vorgesehen. Ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur auf hochwassergeschützten Flächen statthaft.

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumassnahme vermieden (vergl. § 11 Abs.3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

Kampfmitte!

Hinweis des Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz M - V, Munitionsbergungsdienst, Schwerin:

Das Plangebiet ist als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Wenn die erforderlichen Sondierungsarbeiten über den Munitionsbergungsdienst durchgeführt werden sollen, ist dieser ca. 4 - 6 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geänd. durch Art. 12 OLG-VertrÄndG v. 23.07. 2002 (BGBl. I S.2850) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der derzeit gültigen Fassung

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 in der derzeit gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22. 10. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 15. 11. 1996 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 16. 02. 1996, vom 26. 02. 1996 bis 22. 03.1996 durch öffentlichen Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Die Bürgerschaft hat am 22.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 25.11. 1996 bis zum 11.12. 1996 während folgender Zeiten gemäss §3 Abs.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 - 13.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.11.1996 im "Greifswalder Stadtblatt" bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 29.10.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Greifswald, den 22.11.2004 gez. Klein
Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 20.10.2003 bis zum 20.11.2003 während folgender Zeiten gemäss § 3 Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mitwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 13.00 Uhr

~~(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und 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 werden können am 17.09.2004 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.10.2004 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.10.2004 gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Greifswald, den 14.12.2004 gez. König
Der Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.12.2004 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 welter 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 13. Januar 1998 hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.12.2004 in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 01.02.2005 gez. i.V. Dörie-Poppensieker
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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl.M-V S.468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S.531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 25.10.2004 folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet
Nördliche Max-Reimann-Strasse

- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 01.02.2005 gez. i.V. Dörie-Poppensieker
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 56

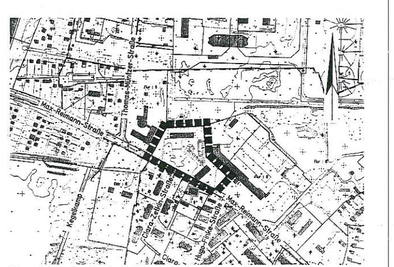
- Nördliche Max - Reimann - Strasse -

Gemarkung Ladebow Flur 6, Flurstück 5

Satzung M 1:500

Hansestadt Greifswald

Stadtplanungsamt
Gustebiner Wende 12
17489 Greifswald



Übersichtsplan M 1: 4.000

	Änderungen	Planverfasser
1		Dipl.-Ing. Maik Just Bauen und Umwelt Glienbergweg 11 17454 Zirnovitz T 038 377 / 36 192 F 038 377 / 36 193
2		
3		
4		