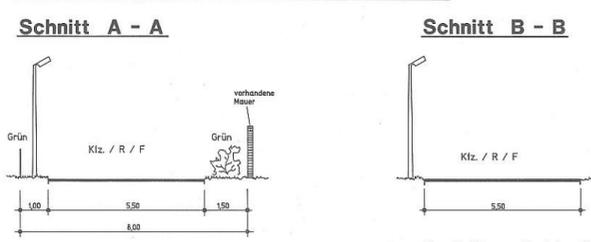


MI	III
GRZ 0,6	DN 30° - 45°
9	
WA 1	II
GRZ 0,4	DN 30° - 45°
a	einsseitige Grenzbebauung
WA 2	II
GRZ 0,4	DN 15° - 45°
WA 3	II - III
GRZ 0,4	DN 0° - 30°

Gemarkung: Greifswald  
Flur: 35

**Straßenquerschnitte M 1 : 100**



**Planzeichenerklärung (PlanzV 90)**

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
    - MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
    - Nutzungsschablone
    - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
    - offene Bauweise
    - nur Hausgruppen zulässig
    - geschlossene Bauweise
    - abweichende Bauweise hier: einseitige Grenzbebauung
    - Baulinie
    - Baugrenze
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
      - verkehrsbenutzter Bereich
      - öffentliche Parkplätze
      - Verkehrsrain
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)
    - Grünflächen
    - p privat
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB)
    - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
      - o öffentlich
      - p privat
      - Anpflanzen von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
    - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Ergänzende Planzeichen
    - zu entfernende Gebäude
    - zu entfernende Leitung
    - DN 15°-30° Dachneigung mit Gradangabe

- II. Bestandsunterlagen**
- vorhandene Gebäude
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Höhenpunkt mit Höhenangabe über HN
  - vorhandene Straßen
  - vorhandene Bäume

- II. Hinweise**
- geplanter Fuß-/Radweg innerhalb der Grünfläche

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**Text Teil B**

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

- Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen:  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen,  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen.
- Zulässige Nutzung in dem Mischgebiet (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen.  
 Vergnügsstätten im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> sind, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Räume für freie Berufe im WA - Gebiet  
 Zur Minimierung von Lärmemissionen hat die Anlieferung für Betriebe in diesem Gebiet in kürzester Entfernung von der Grimmer Straße aus zu erfolgen.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB  
 Auf den im Plan für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GST) ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und Carports zulässig.
- Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO  
 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und - soweit ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich - innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zugelassen.
- Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudeseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenbauteile.  
 Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel von nachts 50 dB (A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup> pro Person/Stunde gewährleistet.
- Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
 In den Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch und je 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen.  
 7.2 Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.  
 7.3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind hochstämmige Laubbäume (mind. 3xv) einzeln anzupflanzen (siehe Einzeichnung im Plan).  
 7.4 Bäume müssen bei Neuanpflanzung mindestens einen Stammumfang von 14-16 cm aufweisen.  
 7.5 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengras) zu errichten.  
 Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:  
 Stieleiche - Quercus robur Traubeneiche - Quercus petraea  
 Süldeiche - Quercus robur fastigiata Gemeine Esche - Fraxinus excelsior  
 Rotbuche - Fagus sylvatica Flärsche - Sorbus  
 Wildapfel - Malus Wildbirne - Pyrus  
 Faulbaum - Rhamnus frangula Ulme - Ulmus  
 Weide - Salix Schilbe - Pinus spinoza  
 Weißdorn - Crataegus Sanddorn - Hippophae  
 Pfaffenblume - Elyonurus europaeus Gemeiner Schneeball - Viburnum  
 Hirtentrost - Cornus mas / sanguinea Heckenrose - rosa canina  
 Linde - Tilia Ahorn - Acer  
 Kastanie - Aesculus Hainbuche - Carpinus betulus  
 Liguster - Ligustrum Hasel - Corylus avellana

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

- In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
- Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Der Fassadenanteil an Verbindermauerwerk für Sockel etc. soll 30 v.H. nicht überschreiten; die Steinfaße wird rot bis rotbraun festgesetzt.
  - Fenster sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und durch Sprossen kleinteilig zu gliedern. Größere Anlagen wie Schaufenster etc. entstehen durch Addition dieser Elemente.
  - Im MI Gebiet ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
  - Im WA 1-Gebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
  - Im WA 2-Gebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig.
  - Im WA 3-Gebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
  - Ordnungswidrigkeiten  
 (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.  
 (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Übernahme**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.  
 Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN. Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 09.04.1998 erfolgt.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPfG M-V beteiligt worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitliche Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 09.04.1998 durch öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.  
 Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 24.03.1998 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 24.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 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 21.04.1998 bis zum 22.05.1998 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:  

Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 13.00 Uhr

 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.04.1998 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.05.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Hansestadt Greifswald, den 10.04.2006  
 gez. LA. Klein  
 Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- 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 19.10.1998 bis zum 20.11.1998 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:  

Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 13.00 Uhr

 (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 8.10.1998 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 9) 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 09.04.2001 bis zum 15.05.2001 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:  

Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

 (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.03.2001 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 21.03.2005 gebilligt.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Hansestadt Greifswald, den 22.05.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan, 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 Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.2006 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.06.2006 in Kraft getreten.  
 Hansestadt Greifswald, den 05.07.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister

**Satzung der Hansestadt Greifswald**  
 Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 21.03.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet „Gärtnerlei Soldmannstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:  
 Hansestadt Greifswald, den 05.07.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister

**HANSESTADT GREIFSWALD**

**Bebauungsplan Nr. 70 - Gärtnerlei Soldmannstraße -**

Gemarkung Greifswald, Flur 35  
**Satzung M 1 : 500**

