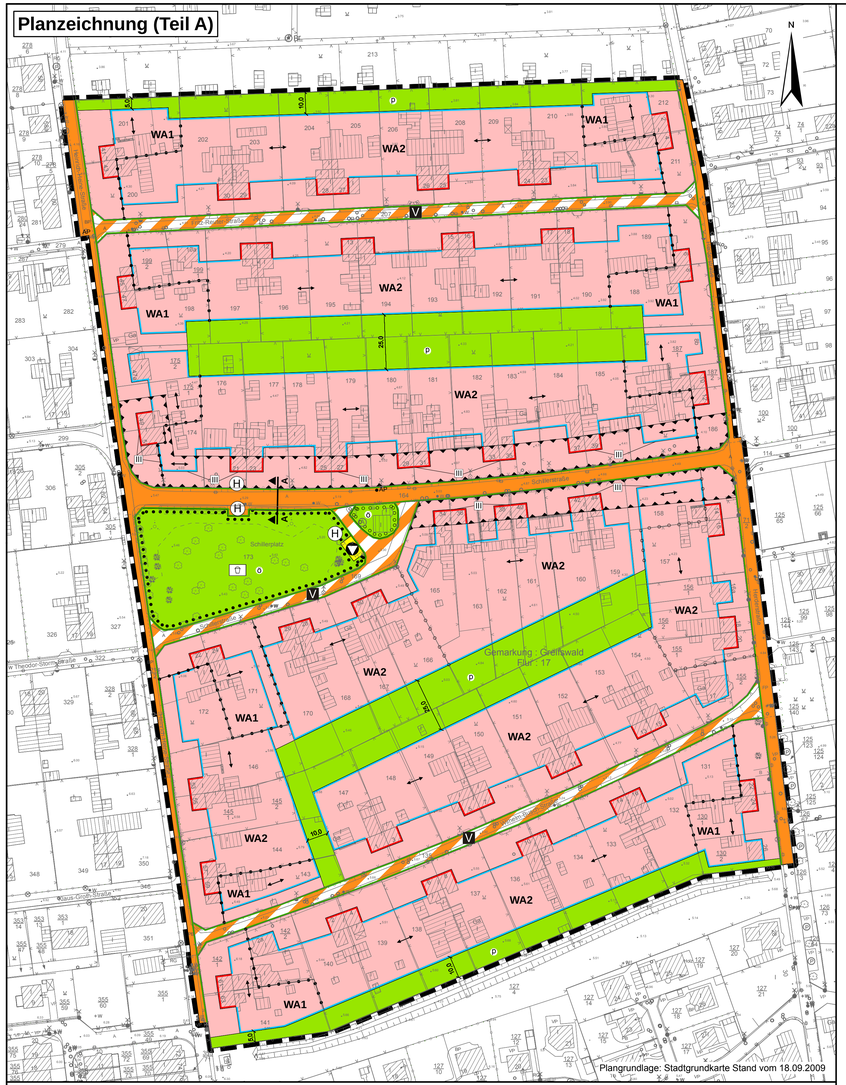
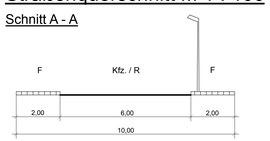
Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 18.09.2009

Straßenquerschnitt M 1 : 100

Schnitt A - A



Kfz. - Krafftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg

WA 1	I	WA 2	I
0,4	DN 35°-48°	0,35	DN 35°-48°
ED	SD	SD	SD
o	FH 8,50	o	FH 8,50

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 4,50 — Höhenangabe in Metern über HN
- 175/2 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Baum
- Zaun
- Weg / Straße

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - FH 8,50 — Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in Metern über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
     - Zweckbestimmung:
     - V — Verkehrsberuhigter Bereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
   - Versorgungsflächen
     - Zweckbestimmung:
     - Wertstoffe
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - p — private Grünfläche
   - o — öffentliche Grünfläche
     - Zweckbestimmung:
     - Spielplatz
7. Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
   - 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
8. Sonstige Planzeichen
   - 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)
   - III — Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebiets (Firstrichtung)
9. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
   - DN 35°-48° — Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
   - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - SD — Satteldach (§ 86 LBauO M-V)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- AP — Aufnahmepunkt Katasteramt

IV. Hinweise

- H — Bushaltestelle

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

   Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO darf die Verkaufsfläche für Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes 50 m² je Verkaufsstätte nicht übersteigen.
   Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.

2. Räume für freie Berufe § 13 BauNVO

   Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Geschossfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht überschreitet.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

3.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
3.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

   Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen, jedoch nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen.
5.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) auszubauen.

6. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

   An den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Gebäudeseiten ist zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res.) von 35 dB für die Außenbauteile nachzuweisen.
   Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel 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.

7. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

7.1 Auf der Maßnahmefläche für die Erhaltung von Baumen und Sträuchern (Schillerplatz) sind die Bäume zu erhalten und in den Randbereichen zu ergänzen.
7.2 Die hochstämmigen Bäume sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm haben.
7.3 Entlang der Erschließungsstraßen sind laubabwerfende Hecken anzupflanzen.

   Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Laubgehölze im öffentlichen Bereich

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix alba	- Silber-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulme
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Laubgehölze im privaten Bereich

1. Obstgehölze

Juglans regia	- Walnuß
Malus in Sorten	- Apfel
Prunus in Sorten	- Pflaume
Prunus in Sorten	- Sauerkirsche
Prunus in Sorten	- Süß-Kirsche
Pyrus in Sorten	- Birne
Cydonia in Sorten	- Quitte

2. Ziergehölze

Acer in Sorten	- Ahorn
Aesculus X carnea „Briotii"	- Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	- Birke
Malus in Sorten	- Zierapfel
Prunus in Sorten	- Zier-Kirsche, -Pflaume

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster

Ziergehölze für freiwachsende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich

Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Corylus maxima „Purpurea"	- Blut-Hasel - rotes Laub
Deutzia x magnifica	- Deutzie - Blüte weiß
Forsythia x intermedia	- Forsythie - Blüte gelb
Kerria japonica „Pleniflora"	- Gefüllter Ranunkelstrauch - Blüte gelb
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß
Philadelphus „Schneesturm"	- Europäischer Pfeifenstrauch - Blüte weiß
Prunus-Arten	- Zierkirsche
Ribes aureum	- Gold-Johannisbeere - Blüte gelb
Ribes sanguineum „Atrorubens"	- Blut-Johannisbeere - Blüte rot

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zugelassen. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
   Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Neigungen aufweisen.
2. Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auch in anderen Farben zulässig.
3. Die Fassaden der Neubauten sind in hellem Putz, Kalksandstein, Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und beige, Holz oder Holzwerkstoffen auszuführen. Kombinationen der genannten Werkstoffe sind zulässig.
   Die Gestaltung und die zulässigen baulichen Veränderungen am Bestand richten sich nach der Erhaltungssatzung Stadtrandsiedlung.
4. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
5. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind nur in Form von niedrigen Holzzäunen in Verbindung mit laubabwerfenden Hecken zulässig.
6. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (z.B. Pflaster- oder Rasengittersteine) auszuführen.
7. Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
8. 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. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V 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.

IV. Hinweise

Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenentwässerung abzuführen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Stadtrandsiedlung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 25.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt" am 08.11.2006 erfolgt.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

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

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt" am 31.08.2005, vom 08.09.2005 bis zum 10.10.2005 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.2005 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 25.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

6. 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 16.11.2006 bis zum 19.12.2006 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 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 – 12.00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 08.11.2006 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...12.09.2009... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Greifswald, den 21.12.2009 — gez. i.A. Klein, Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...14.12.2009... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...14.12.2009... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...14.12.2009... gebilligt.

   Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

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

    Greifswald, den 30.12.2009 — gez. König, Der Oberbürgermeister

11. 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 und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..27.01.2010... 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVOBl. M-V S. 410), hingewiesen worden.
    Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..27.01.2010... in Kraft getreten.

    Greifswald, den 01.02.2010 — 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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I, S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..14.12.2009... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. **93** für das Gebiet – **Am Schillerplatz** -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 01.02.2010 — gez. König, Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 93
- Am Schillerplatz -

Gemarkung Greifswald, Flur 17

Satzung — M 1:1.000

Übersichtskarte M 1:5.000

bearbeitet	: Ch. Schätzchen	Stadtbauamt
gezeichnet	: K. Raetz	Gustebiner Wende 12
Stand	: 05.10.2009	17491 Greifswald