

Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 26.06.09

WA 1	II	WA 2	II
0,4		0,4	
o	FH 9,50	o/ED	FH 9,50

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- Höhenangabe in Metern bezogen auf NN
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Weg / Straße
- Baum

II. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 9,50 Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern über Oberkante der Straße
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 Bau NVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsrün
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Abfall (Fläche für Hausmüll)
 - Elektrizität

III. Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung

IV. Hinweise

- Parzellierungsvorschlag

6. 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)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - A
- Schmutzwasser, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 - S
- Regenwasser, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 - R
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 -

8. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- zu entfernende Bäume / bauliche Anlagen
- umzuverlegende Leitung
- Schmutzwasserleitung
- Telekommunikationsleitung

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Im allgemeinen Wohngebiet 1 auf Mittelgrundstücken, d.h. auf allen Grundstücken zwischen zwei Endhäusern, ist als Ausnahme eine Überschreitung der GRZ um maximal 0,1 zulässig, wenn die festgesetzte Obergrenze für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
 - Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist der Schnittpunkt der Oberkante der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

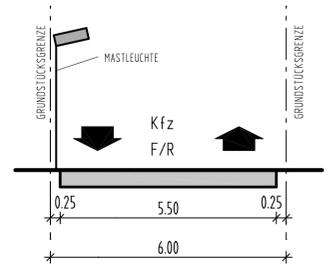
In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße errichtet werden. Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Die vorhandene Stieleiche ist dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum ist zu schützen. In diesem Bereich ist lediglich eine gärtnerische Nutzung möglich.
 - In der Wendeanlage der Planstraße ist ein großkroniger Baum, eine Buche oder Stieleiche zu pflanzen.
 - In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind zwei mittelkronige Bäume, bevorzugt Apfelorn, und eine Hecke, bevorzugt Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen. Statt der Hecke ist die Pflanzung eines weiteren mittelkronigen Baumes, bevorzugt Apfelorn, zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

- Die Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig.
- Die Haushälften der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe etc.).
- Im WA 1 ist innerhalb der Baugrenze der Fläche mit der Zweckbestimmung GGa die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m abweichend zum § 6 LBauO M-V ohne Abstandsflächen zulässig.
- Die nichtüberbauten Baugrundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 LBauO M-V)
 - 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.
 - Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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.
- Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.
- Der Schutz der Bäume ist in der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geregelt.
- In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich die Denkmale Eldena Hainstraße 13 (ehemalige Landwirtschaftsschule) und Eldena Hainstraße 15 (Wohnhaus). Die Einfriedung des Gebäudes Hainstraße 13, zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereiches, gehört zum Denkmal. Alle Veränderungen an einem Denkmal und 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.



KFZ - KRAFTFAHRZEUGE
F - FUSSGÄNGER
R - RADFAHRER

Straßenquerschnitt A-A M 1 : 100

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 29.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 29.10.2008 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb eines Monats, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.09.2008 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Die Bürgerschaft hat am 08.12.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2009 bis zum 13.03.2009 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 28.01.2009 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Der katastermäßige Bestand am ..23.02.2009.... 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.

gez. i.A. Klein
Vermessungsstelle der
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Greifswald, den 29.07.2009
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..28.09.2009.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..28.09.2009.... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..28.09.2009.... gebilligt.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 07.10.2009

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

gez. i.V. Arenskrieger
Der Oberbürgermeister

Greifswald, den 08.02.2010
 - Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..28.10.2009... 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 (GOBl. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..28.10.2009.... in Kraft getreten.

gez. i.V. Arenskrieger
Der Oberbürgermeister

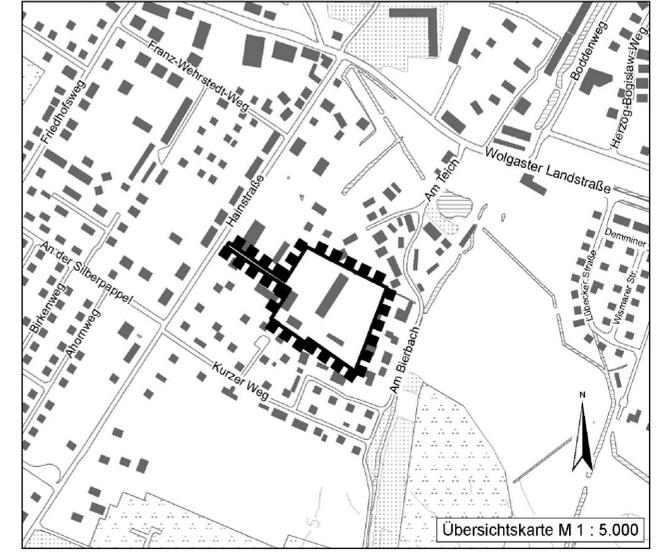
Greifswald, den 08.02.2010
- Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..28.09.2009.... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 für das Gebiet - Östlich Hainstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- gez. i.V. Arenskrieger
Der Oberbürgermeister
- Greifswald, den 08.02.2010



Bebauungsplan Nr. 107 - Östlich Hainstraße -

Gemarkung Eldena, Flur 7 und 8

Satzung M 1 : 1.000



Stand : Juli 2009