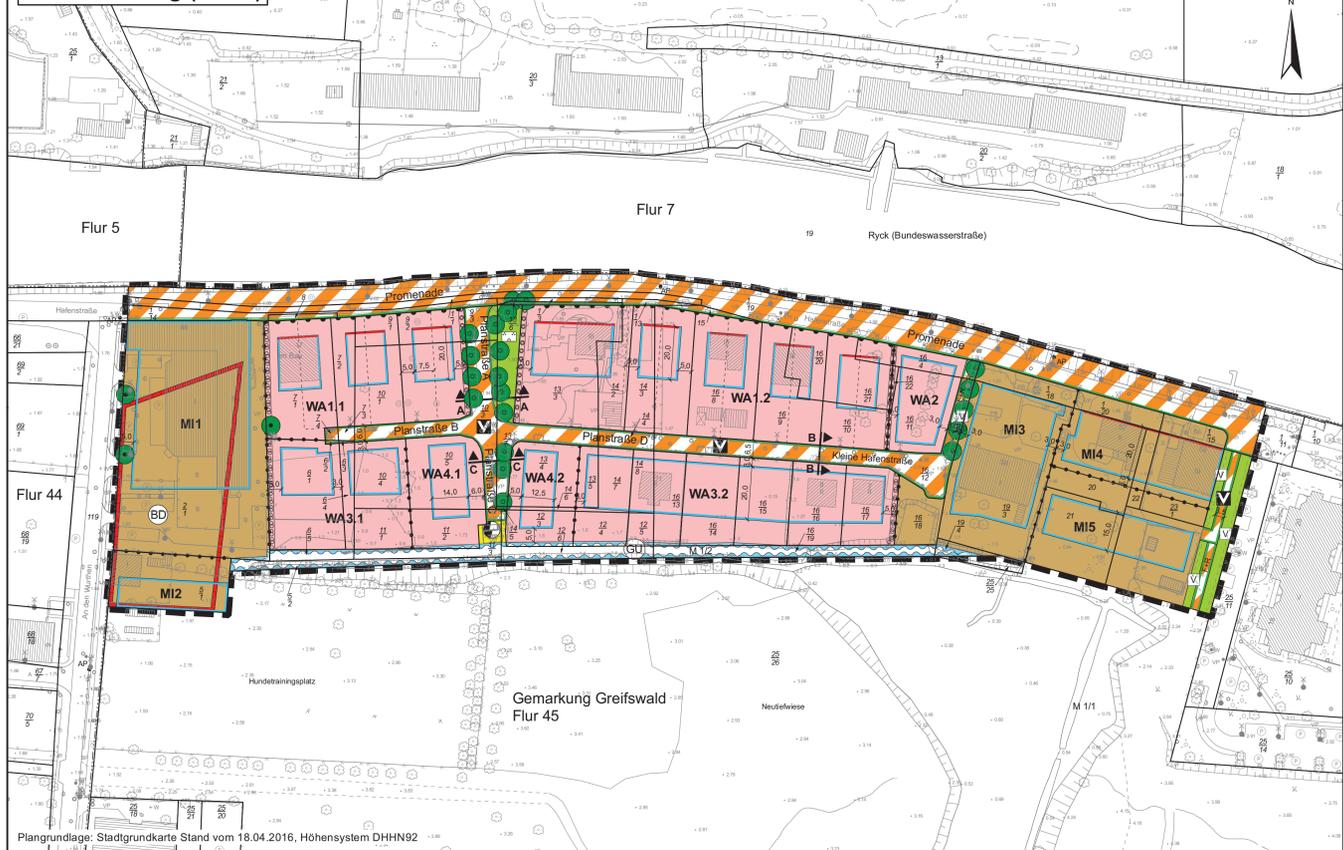


Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 18.04.2016, Höhenystem DHHN92

Table with columns for building types (WA 1-4, MI 1-5) and their technical specifications like DN max. 25°, TH 11,00, and FD, ZD, PD.

Planzeichenerklärung gem. PlanV und BauNVO

I. Bestand

- List of existing features: vorhandene Gebäude, Höhenangabe in Metern über NN, Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Böschung, Baum, Weg / Straße.

II. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. 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 Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse zwingend
FH 14,50 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in Metern über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß

III. Nachrichtliche Übernahmen

- AP Aufnahmeort Katasteramt
Umgrünung von Flächen in denen sich Bodenkennmerkmale befinden (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

IV. Hinweise

- Verkehrsmittel: Fuß- und Radweg, Promenade
Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
Flächen für Versorgungsanlagen: Versorgungsflächen, Elektrizität
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO): öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Verkehrsmittel, Parkanlage, Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Graben mit Unterhaltungsstreifen, Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen

- 10. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung
DN max. 25° Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
ZD Zelldach (§ 86 LBauO M-V)
PD Puttdach (§ 86 LBauO M-V)
FD Flachdach (§ 86 LBauO M-V)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- AP Aufnahmeort Katasteramt
Umgrünung von Flächen in denen sich Bodenkennmerkmale befinden (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

IV. Hinweise

- Parzellierungsvorschlag
Schnitt A - A (Planstraße A)
Schnitt B - B (Planstraße D)
Schnitt C - C (Planstraße C)

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 4 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 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.

II. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

- 1. Die Dachneidung sind nur in den Fabren rot und antrahl zulässig
2. In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 sowie im Mischgebiet 5 sind die Dächer als Flach-, Zell- oder Puttdach mit einer maximalen Dachneigung von 25° auszuführen.
3. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen.
4. Die Fassaden der Hauptkörper sind mit matten weiß- bis pastellfarbenen Putz oder rot bis braunem Verblendmauerwerk auszuführen.
5. Der Sockel ist mit einer Höhe von mindestens 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt generell mit gelb oder rot bis braunem Verblendmauerwerk auszuführen.
6. Die Haushälften der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Giebel, Trauf- und Firsthöhe etc.).

III. Hinweise

- 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V (GVB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unversehrtem Zustand zu erhalten.
2. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens.
3. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzureichende Bepflanzungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.08.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.09.1996 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach örtlicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 18.04.2007, vom 26.04.2007 bis zum 31.05.2007 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2007 frühzeitig unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflichtung aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 30.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 24.07.2009 bis zum 26.08.2009 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
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 16.07.2008 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

II. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

- 1. Die Dachneidung sind nur in den Fabren rot und antrahl zulässig
2. In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 sowie im Mischgebiet 5 sind die Dächer als Flach-, Zell- oder Puttdach mit einer maximalen Dachneigung von 25° auszuführen.
3. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen.
4. Die Fassaden der Hauptkörper sind mit matten weiß- bis pastellfarbenen Putz oder rot bis braunem Verblendmauerwerk auszuführen.
5. Der Sockel ist mit einer Höhe von mindestens 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt generell mit gelb oder rot bis braunem Verblendmauerwerk auszuführen.
6. Die Haushälften der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Giebel, Trauf- und Firsthöhe etc.).
7. Einfriedungen dürfen zur Hafenstraße eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
8. Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 LBauO M-V)
Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, vor vorstädtlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abzuweichen.

III. Hinweise

- 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V (GVB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unversehrtem Zustand zu erhalten.
2. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens.
3. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzureichende Bepflanzungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.
4. Trotz der abgeschlossenen Sanierung der Altlast auf den Flurstücken 10 und 11, Flur 45, Gemarkung Greifswald, ist das Grundwasser nicht zur Gartenbewässerung verwendbar.
5. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkung oder Spiegelung irritieren.
6. Einzelbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG M-V.
7. Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), anzuwenden.
8. Die Mischgebiete 2 und 1 befinden sich im Sanierungsgebiet „Erweiterung Innenstadt/Greifswalderstadt“. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbaumt., Am Markt 15/ Stadthaus eingesehen werden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. In der geplanten Form hat das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal. Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu unterrichten.

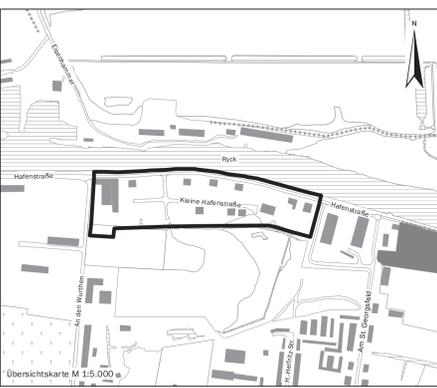
8.a Die Bekanntmachung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 8) geändert worden.

- Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.09.2015 bis zum 09.10.2015 während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen:
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 28.08.2015 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur 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 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
9. Der katastermäßige Bestand am 20.03.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
10. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...11.07.2016... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...11.07.2016... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...11.07.2016... gebilligt.
12. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
13. 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 Dienstenstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...30.08.2017... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVBl. M-V S. 410), hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...30.08.2017... in Kraft getreten.



Bebauungsplan Nr. 62 - An den Wurthen -

Gemarkung Greifswald, Flur 45
Satzung M 1:1.000



bearbeitet: J.-M. Schmidt
gezeichnet: K. Raatz
Datum: 25.04.2016
Stadtbaumt.
Abt. Stadtenwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17889 Greifswald