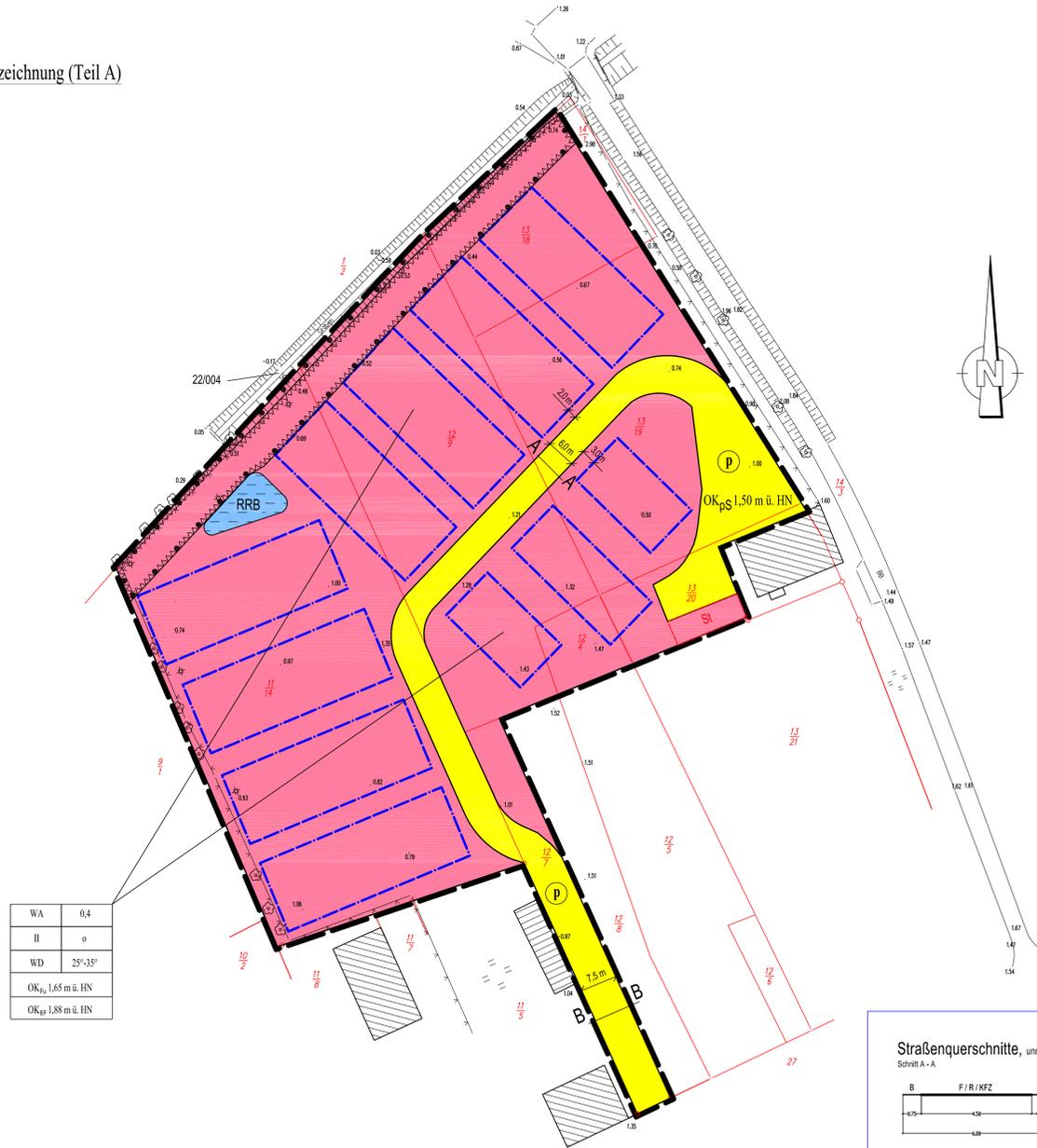
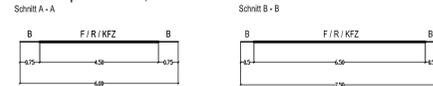


Planzeichnung (Teil A)



WA	0,4
II	o
WD	25°-35°
OK <sub>gr</sub>	1,65 m ü. HN
OK <sub>gr</sub>	1,88 m ü. HN

Straßenquerschnitte, unmaßstäblich



Die Plangrundlage wurde erarbeitet vom:

Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeldt  
 Chausseestraße 59, 17438 Wolgast  
 Tel. (03836) 2371930, Fax 2371970, E-Mail: Landmessung@aol.com  
 Maßstab: 1 : 500  
 Stand: 19.03.2008

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

- I. Bestand
- vorhandene Gebäude, die vornehmlich dem Wohnen dienen
  - sonstige vorhandene Gebäude (Verwaltungsgebäude, Nebengebäude)
  - Höhenangabe in Meter bezogen auf HN
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Baum
  - Zaun
  - Weg/Straße
  - Graben/Vorfluter (Verbundgewässer 22/004)

II. Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Wasserflächen
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Inhalt der Gebiete entlang des Grabens 22/004
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung: Stellplätze
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
  - Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
  - Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
  - Walmdach (§ 86 LBauO M-V)

III. Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB

- Festgesetzte Höhenlagen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
  - Oberkante Fundament der Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, mindestens 1,65 m über HN

- Oberkante Erdgeschossfußboden der Gebäude, die vor Sicherstellung eines komplexen Sturmflutschutzes für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald errichtet werden, mindestens 1,88 m über HN
- Oberkante private Straßenverkehrsfläche, mindestens 1,50 m über HN

IV. Nachrichtliche Übernahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB

- Uferschutzstreifen auf der Grundlage des § 81 LWaG M-V
  - von der Bebauung freizuhaltende Fläche, hier: 7 m Gewässerschutzstreifen

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. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind folgenden Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nunmehr lediglich ausnahmsweise zulässig:
    - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- Nebenanlagen § 14 BauNVO
  - Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung. Es wird bestimmt, dass diese Anlagen im Geltungsbereich der Satzung unzulässig sind.
  - Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich der Privatstraße zulässig. Hinsichtlich der Einordnung im Bereich der Verkehrsfläche (Privatstraße) gilt der Vorbehalt, dass die Zulässigkeit der Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nur gegeben ist, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Anlagen nicht eingeschränkt wird.
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Die festgesetzte Verkehrsfläche ist als Privatstraße ohne Trennung von Fußgänger und Fahrzeugbereich (Mischfläche) auf einer Breite von 4,5 m zu befestigen.
  - Die Befahrbarkeit der Privatstraße durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie des Rettungswesens ist durch den Eigentümer der Straße jederzeit zu gewährleisten.
- Flächen für Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 und 6 BauGB
  - Die Bereiche der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sowie der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Es wird bestimmt, dass die Oberkante der auszubauenden Verkehrsfläche mindestens 1,50 m über HN zu realisieren ist.
  - Die Oberkante der Fundamente der Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, wird mit 1,65 m über HN festgesetzt. Für alle Gebäude, die vor Sicherstellung eines komplexen Sturmflutschutzes für Greifswald errichtet werden, wird die Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe auf 1,88 m über HN sowie zusätzlich die Gewährleistung der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwasser (BHW = 2,90 m HN) festgesetzt.
  - Im Rahmen der Bebauung ist durch den Bauherren nachzuweisen, dass auf dem Grundstück Möglichkeiten zum hochwassergeschützten Aufenthalt, z.B. in höher gelegenen Geschossen, gegeben sind. Dazu müssen diese vorzuhaltenden Räumlichkeiten mindestens 3,00 m über HN angelegt sein.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- Für die im Geltungsbereich der Satzung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zu errichtenden Hauptgebäude sind ausschließlich Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 35° zulässig. Sowie Carports als auch Garagen dürfen flachere Dachneigungen aufweisen.
- Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Betonsteine in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- Die Fassaden sind in hellen Tönen auszuführen. Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun darf nur bis zu einem Fassadenteil von 30 % in Verbindung mit Putz ausgeführt werden.
- Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist eine einheitliche Gestaltung des Baukörpers sowohl im Hinblick auf das Material und die Farbe der Außenhaut als auch im Hinblick auf die Ausführung des Daches (Dachform, -seitung, Farbe und Material der Dacheindeckung) zu sichern.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
- Ordnungswidrigkeiten
  - 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.
  - Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

- Hochwasserschutz
 

Das Plangebiet liegt vollständig im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Der Bemessungshochwasserstand für das Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V vom Juli 1995 mit 2,90 m über HN begründet. Aus diesem Grunde sollte im Plangebiet des B-Planes Nr. 80 darauf verzichtet werden, die Gebäude zu umkellern. Darüber hinaus ist es im hochwassergefährdeten Bereich nicht gestattet, wassergefährdende Stoffe zu lagern. Es wird darauf verwiesen, dass es in dem Plan definierte Geschossigkeit (I bis II Vollgeschosse) zulässt, die geforderten hochwasserfrei gelegene Räumlichkeiten für den kurzzeitigen Aufenthalt der Bewohner der nicht hochwasserfrei gelegenen Bereiche zu schaffen.

- Bodenkennzeichnung
 

Im Geltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 80 sind keine Bodenkmale bekannt. 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 Bauauftragten des Landesamtes 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 21.11.2007 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 von 1 Monat, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 05.11.2007 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.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 18.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2008 bis zum 16.04.2008 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 abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.03.2008 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.2008 gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 18.07.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.
  - Greifswald, den 18.07.2008 gez.: Hell  
Leiter des Katastramtes
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.2008 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 30.06.2008 gebilligt.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
  - Greifswald, den 05.08.2008 gez.: i.V. Arenskrieger  
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 mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.08.2008 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 Erfolgen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.08.2008 in Kraft getreten.
  - Greifswald, den 09.09.2008 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 30.06.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet - Nördlich Grimmer Straße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 09.09.2008 gez.: König  
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße

Gemarkung Greifswald, Flur 1

Satzung Maßstab 1 : 500  
 Stand: April 2008

