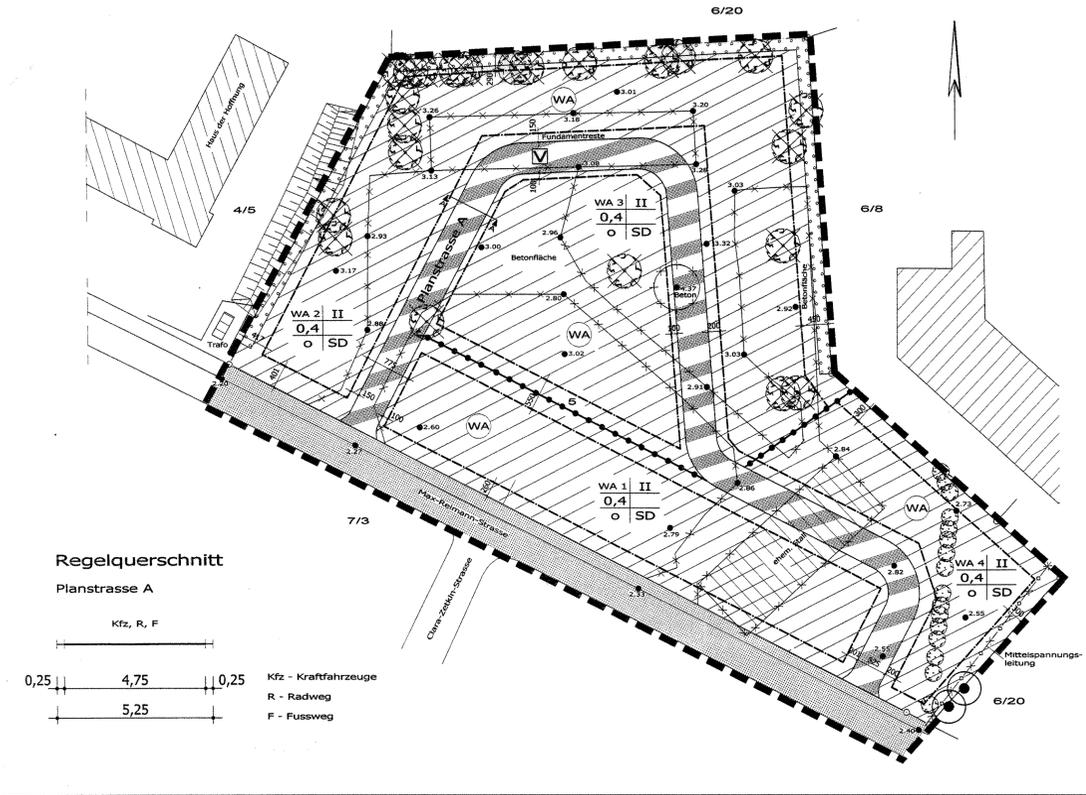


Teil A



Planzeichenerklärung (PlanzVO 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen

I Bestand

- 2.27 Höhenangabe
- Jungbaum
- Böschung

II Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Mass der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II maximal zwei Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenze**
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Nutzungsschablone
- 4. Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Teil B Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr.3: Anlagen für Verwaltung
Nr.4: Gartenbaubetriebe
Nr.5: Tankstellen

nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 11,0 m nicht überschreiten. Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen - Oberkante fertige Strassenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache).

3. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind ausschliesslich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind pro angefangene fünf qd. Meter Anpflanzungsfläche 10 Sträucher der Mindestqualität 2x verpflanzt, h 60/80 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Gehölzfläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die unmittelbar an die Max-Reimann - Strasse angrenzenden Baugrundstücke sind auf dem Grundstück strassenbegleitend mit je einem Baumhasel der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der selben Art zu ersetzen.

4.3 Außerhalb der Zufahrten sind die privaten Grundstücksflächen mit maximal 1,2 m hohen Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abzugrenzen.

4.4 Die Stützen und Fassadenflächen von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 LBauO sind dauerhaft vollständig mit Spalier-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind pro angefangener 120 qm überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume als Halb-, Hochstamm oder Spalierobst zu pflanzen.

4.6 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Tab.1 Für Hausgärten geeignete Baumarten		Tab.2 Als standortheimisch geltende Gehölze für die Flächen zur Anpflanzung	
Acer campestre	Feldahorn	h, k	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke	h, m	Roter Hartleib
Corylus colurna	Baumhasel	m	Haselstrauch
Fraxinus ornus	Blumenesche	k	Euonymus europaea
Juglans regia	Walnuss	m	Liguster
Malus	Wildapfel	k	Heckenrose
Prunus avium	Kirsche	h, k	Zaunrose
Pyrus communis	Wildbirne	h, k, m	Rosa ruginosa
Robinia	Robinie	h, k	Rosa tomentosa
Salix alba	Weide	h, k	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere	k	Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia	Eberesche	k	

k = Kleinbaum, m = Mittelbaum, h = heimisch

Tab.3 Auswahl an Kletterpflanzen

Actinidia arguta	Gelber Strahlengriffel	G
Aristolochia	Hecken zum Anpflanzen	G
macrophylla	Waldrebe	G
Clematis spec.	Schling-Knöterich	G
Fallopia aubertii	Efeu	S*
Hedera helix	Kletter-Hortensie	S
Hydrangea petiolaris	Gelbblatt	S
Lonicera spec.	Immergrüniges Gelbblatt	S
Lonicera henrii	Wilder Wein	S
Parthenocissus spec.	Kletterrosen	S
Rosa spec.	Feuerdom	G
Vitis spec.	Wies	G
Wisteria sinensis	Blauregen	G

Tab.4 Arten für niedrige bis mittelhohe Hecken zum Strassenraum	
Berberis thunbergii	Berberitze
Chaenomeles	Scheinquitte
Deutzia gracilis	Deutzie
Hypericum forrestii	Johannistrauch
Kerria japonica	Kerrie
Ligustrum vulgare	niedriger Liguster
Lonicera	Lonicere
Mahonia aquifolium	Mahonie*
Pyracantha coccinea	Feuerdom
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Symphoricarpos x chenaultii	Schneebere
Taxus baccata	Elbe*
	* immergrün

4.7 Die Ausgleichsmassnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß Grünordnungsplan) sind mit einem "Städtebaulichen Vertrag" zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Greifswald gesichert.

4.8 Die im Bestand vorhandenen Jungbäume (Ebereschen) im östlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Grundstücksgrenze auf das Nachbargrundstück umzupflanzen.

5. Wegebefestigung
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

5.1 In der Planstrasse A ist die Versiegelung auf eine Fahrbahnbreite von 7,5 m zu begrenzen. Im Bereich der Einfahrten und Hauszuwegungen sind Befestigungen der Seitenstreifen zulässig.

5.2 Soweit möglich sind für sämtliche Wege und Zufahrten sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Wege, Straßen und Zufahrten sind mit Betonverbund - Stein, Betongrassstein, Naturstein oder wassergebundene Decke zu befestigen.

6. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind an allen Fassaden Aussenbauteile mit einem bewerteten Luftschalldämm - Mass R' w,res von mindestens 30 dB zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Gebäudeanbauten.

Für die Dachdeckungen baulicher Anlagen sind rote bis rot - braune, oder grüne Ziegel- bzw. Dachsteindeckungen und Gründächer zulässig. Ebenso sind Auf- und Einbauten zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermiekollektoren, Photovoltaikmodule) zulässig. Glasierete Dachziegel sind nicht zulässig.

Dächer von Wohngebäuden unter 30° Neigung sind zu begrünen.

2. Dachrinnen und Fallrohre

Dachrinnen und Fallrohre sind nur aus Metall zulässig.

3. Fassaden und Fassadenfarben

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Klinker-, Holz- und Sichtmauerwerksflächen auszuführen. Für Putzflächen sind helle Erdfarben und mineralische Farbtöne sowie weiss zulässig.

4. Bepflanzungen und Einfriedungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20% mit Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind durch Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m bzw. im Bereich von Strassenmündungen und Einfahrten bis zu einer Höhe von 0,80 m herzustellen.

5. Gebäudeausrichtung

In den Baufeldern "Teilbereich WA 1" und "Teilbereich WA 2" sind die Firstrichtungen der Wohngebäude in Ost - West - Richtung auszurichten. Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind parallel oder rechtwinklig zum Wohngebäude anzuordnen.

Nachrichtliche Übernahme

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Der Bemessungshochwasserstand liegt bei 2,90 m über HN. Für das Jahr 2007 ist in Greifswald / Wiek der Bau des Sperwerks vorgesehen. Ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur auf hochwassergeschützten Flächen statthaft.

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaassnahme vermieden (vergl. § 11 Abs.3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

Kampfmittel!

Hinweis des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M - V, Munitionsbergungsdienst, Schwerin:

Das Plangebiet ist als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Wenn die erforderlichen Sondierungsarbeiten über den Munitionsbergungsdienst durchgeführt werden sollen, ist dieser ca. 4 - 6 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrAG v. 23.07. 2002 (BGBl. I S.2850) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der derzeit gültigen Fassung

Landesbaurechtsverordnung - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 in der derzeit gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22. 10. 1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 15. 11. 1996 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 16. 02. 1996, vom 26. 02. 1996 bis 22. 03.1996 durch öffentlichen Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

Die Bürgerschaft hat am 22.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
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 25.11. 1996 bis zum 11.12. 1996 während folgender Zeiten gemäss §3 Abs.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 - 13.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.11.1996 im "Greifswalder Stadtblatt" bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..29.09.2003..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Hinweis, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Greifswald, den ..22.11.2004.....
Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..29.09.2003... bis zum ..30.04.2004..... während folgender Zeiten gemäss § 3 Abs.3 BauGB erneut 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 - 13.00 Uhr

(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend werden können am ..12.03.2004..... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..25.10.2004..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..25.10.2004..... von der Bürgerschaft als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..25.10.2004..... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Greifswald, den ..14.12.2004.....
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 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..22.12.2004..... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..22.12.2004..... in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den ..01.02.2005.....
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S.3762), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S.468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVObI. M-V S.531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt G.reifswald vom ..25.10.2004..... folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet Nördliche Max-Reimann-Strasse
- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen:

Hansestadt Greifswald, den ..01.02.2005.....
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 56

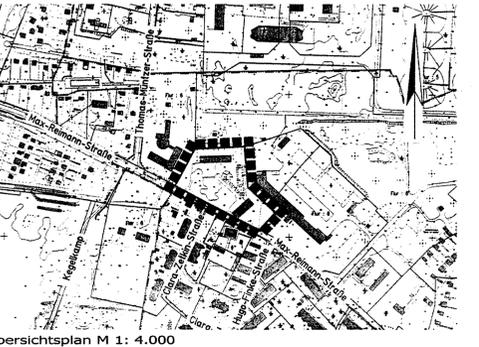
- Nördliche Max - Reimann - Strasse -
Gemarkung Ladebow Flur 6, Flurstück 5

Satzung

M 1:500

Hansestadt Greifswald

Stadtplanungsamt
Gustebiner Wende 12
17489 Greifswald



Änderungen	Planverfasser	Dipl.-Ing. Maik Just Bauen und Umwelt
1		Glienbergweg 11 17489 Zimmowitz
2		T 038 377 / 36 192
3		F 038 377 / 36 193
4		