

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 3, 4 und 5 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenke- und Spielwirtschaften sowie nicht fördernde Handwerksbetriebe 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,
 - Gartenzubelebene und
 - Tankstellen
- Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
 - In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenzubelebene
 - Tankstellen und
 - Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 - In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

WA 1	II
0,4	0,8
△	DN 35°-45°
o	FH 10,00

WA 2	II
0,4	0,8
o	DN 35°-45°
o	FH 10,00

MI	II
0,4	0,8
a	DN 20°-30°
o	FH 10,00

WA 3/4/5/6	II
0,3	0,6
△	DN 35°-45°
o	FH 9,00

- Abwehrende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Für das Mischgebiet wird eine abwehrende Bauweise in der Form festgesetzt, daß an der westlichen Grundstücksgrenze Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden können.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 5 und 6 dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur bis zur von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide mit Teich ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt. Zusätzlich sind entlang des Bierbachgrabens mindestens 30 lfd. m freiwachsende Laubbäume in einer Breite von 1 m gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel mit Reitleibetrieb ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt und hinsichtlich der Nutzung als Pferdekoppel ohne Reitleibetrieb einschränkt.
 - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsbegleitendes Grün sind mit heimischen freiwachsenden Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmefläche 1
Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie ist zu entsiegeln und zu beäumen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eine Ergänzungspflanzung ist mit heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste vorzunehmen.
 - Maßnahmefläche 2
Diese Fläche ist entsprechend der derzeitigen Nutzung als Mahlwiese festgesetzt.
 - Maßnahmefläche 3
3.3.1 Der vorhandene Graben ist durch die Schaffung von zusätzlichen Gewässerflächen aufzuweilen.
3.3.2 Die Maßnahmefläche ist punktförmig mit Baum- und Buschgruppen aus Erlen, Weiden und Birke in Arten aufzuwerten.
Es sind 30 Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm und 10 Sträucher in der Pflanzqualität von 1,50 m Höhe zu pflanzen.
3.3.3 Die Unterhaltung des Grabens ist von der Südseite zu gewährleisten.
- Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und im Mischgebiet durch Planzeichnungen gekennzeichneten Flächen für Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Daher sind Außenbereiche für die nördlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseiten der Wohngebäude und Betriebsanlagen mit einem resultierenden Schalldämmmaß R_v res von 40 dB zu verwerfen. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Norden, Osten und Westen ausgerichtet sind, sind mit kontrollierten Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzanrichtungen) auszustatten.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5 und 6 sind pro Baugrundstück mindestens 20 lfd. m geschlossene Hecke oder freiwachsende Laubbäume in einer Breite von 1 m gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind in angefangene 200 m² Baugrundstückliche ein mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, davon ein Baum pro Baugrundstück im Vorgarten zu pflanzen.
 - Für das Mischgebiet sind 7 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
 - Die unbebauten Baugrundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen.
 - Entlang der Wolgaster Landstraße innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 18 hochstämmige Eichen mit einem Stammumfang von 20-25 cm im Abstand von 12 m zu pflanzen.
 - Entlang der Wolgaster Landstraße befinden sich Erlen. Diese sind umzupflanzen. Siehe auch Festsetzung 9.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind mit freiwachsenden heimischen, standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Pro 1 m² sind Gehölze, ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder Sträucher in der Pflanzqualität von 1,50 m Höhe zu pflanzen.
 - Das Flurstück 51 (teilweise) ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbenutzter Bereich - (ehemaliger Kleinbahndamm) festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind im unbedeutenden Randbereich in einer Breite von 1 m freiwachsende Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Abs. 1 a BauGB)

An der südwestlichen Grenze der Flurstücke 52/2 und 56 der Flur 5, Gemarkung Eldena sind angrenzend an die Kleingartenstraße „Am Bierbach“ freiwachsende, heimische standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste in einer Breite von 5 m zu pflanzen. Pro 1 m sind Gehölze, ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm unter Einbeziehung der umzupflanzenden Eichen entlang der Wolgaster Landstraße oder Sträucher in der Pflanzqualität von 1,5 m Höhe zu pflanzen.
- Zuordnungsfestsetzung zu den grünordnerischen Sammelausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 - Die Maßnahmen der Festsetzungen 5, 4, 6, 1, 8, 3, 1 und 8, 5 dienen dem Eingriffsausgleich der öffentlichen Erschließung.
 - Die Maßnahmen der Festsetzungen 5, 1 und 8, 3 dienen dem Eingriffsausgleich des Mischgebietes.
 - Die Maßnahmen der Festsetzung 6, 3, 2 und 9 dienen dem Eingriffsausgleich der Allgemeinen Wohngebiete.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der fertigen Straßenoberfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.

IV. Textlicher Hinweis

Die Allgemeinen Wohngebiete 3, 4, 5 und 6 sowie das Mischgebiet liegen teilweise im Hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswälder Boddens. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz M-V liegt bei 2,95 m über NN. Zur Abwehr der Hochwassergefährdung ist im Hohen Graben eine Hochwasserwehranlage errichtet worden.

Pflanzenliste

Gehölzauswahl (Bäume und Sträucher)

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Aesculus hippocastanum
- Alnus glutinosa
- Alnus incana
- Betula pendula
- Betula pubescens
- Corylus avellana
- Castanea sativa
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Cotoneaster laevigata
- Cydonia oblonga
- Eucalyptus nitens
- Euonymus europaeus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Gemmaria tinctoria
- Gleditsia triacanthos
- Hedera helix
- Hamamelis virginica
- Ilex aquifolium
- Juglans regia
- Ligustrum vulgare
- Lycium barbarum
- Lonicera caprifolium
- Lonicera periclymenum
- Lonicera xylosteum
- Malva domestica
- Malus sylvestris
- Mespilus germanica
- Pinus sylvestris
- Pinus nigra
- Populus nigra
- Populus tremula
- Prunus avium
- Prunus padus
- Prunus spinosa
- Prunus communis
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Rhamnus cathartica
- Rhamnus frangula
- Ribes cereum
- Ribes nigrum
- Ribes rubrum
- Rosa canina
- Rosa corymbifera
- Rosa rugosissima
- Rosa tomentosa
- Rubus arvensis
- Rubus fruticosus agg.
- Rubus idaeus agg.
- Salix alba
- Salix caprea
- Salix cinerea
- Salix elaeagnos
- Salix fragilis
- Salix glauca
- Salix pentandra
- Salix purpurea
- Salix viminalis
- Sambucus nigra
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia
- Sorbus torminalis
- Taxus baccata
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Ulmus carpinifolia
- Ulmus glabra
- Ulmus laevis
- Viburnum opulus

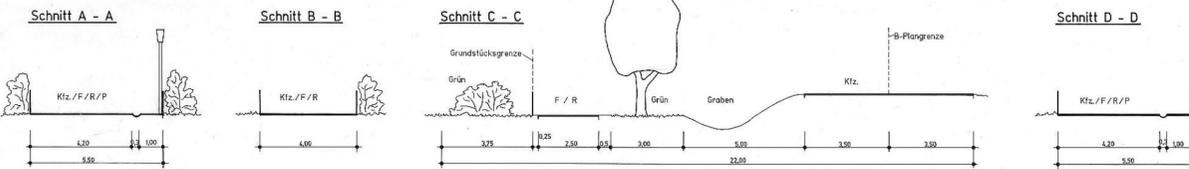
Obstgehölze

- Äpfel: Altländer Pfirsichkirschenapfel, Ananasrenette, Baumröschen Renette, Bierbirnen Goldrenette, Cox Orange Renette, Goldparmäne, Ingrid Marie, Kaiser Wilhelm, Nibbuisen Traubenapfel, Orfanapfel, Pommescher Kronstiel, Purpurrote Coustin, Rheinischer Böhnepfel, Roter Borstsch, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop, Zuccalmaglio, Gelber Apfel, Gelber Richard, Gravensteiner, Jacob Lelief, Weißer Klarapfel, Danziger Klarapfel, Wilmis, Röschen-Apfelquitten von Leskovitz

Büchsen

- Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conférence, Guts Graue, Gute Luise, Klostliche von Chameu, Pfäfers, Landsberger Renette, Anis Spin, Graf Althans Renekinde, Hausweiche, Nancyrinabele, Orfanapfel, Tils Czar, Weighelms Frühweiche, Süßäpfel, Kessens Frühe, Büttners Rote Kropfkirsche, Dörries Gelbe Kropfkirsche, Große Prinzesskirsche, Große schwarze Kropfkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Weichschnecke, Wilmis, Morellenker, Schattenroselle

Straßenquerschnitte M 1:100



Kfz - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg, Grün - Grünstreifen, P - Parken

Planzeichenerklärung

I. Bestand

- Baumbestand
- Graben
- Wohngebäude mit Geschosshöhe
- Nebengebäude
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Höhenangabe m über HN

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Geschosshöhezahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9,00 Flathöhe in m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a offene Bauweise
- abwehrende Bauweise
- zur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hauptausgang zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie)
- Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg
- F+R+A Fuß-, Rad- und Anliegerweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- öffentlich
- privat
- Zweckbestimmung: öffentliches verkehrsbegleitendes Grün
- Weide mit Teich
- Pferdekoppel mit Reitleibetrieb
- Pferdekoppel
- Parkanlage

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgebung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Graben mit Unterhaltungstreifen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ordnungsnummer
- Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Stoffung baulicher Anlagen - Hauptfrischrichtung (§ 86 LBAO)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Stoffung baulicher Anlagen - Hauptfrischrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Regenwasserung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung (§ 86 LBAO)
- Dachneigung
- Abbruch vorhandener Gebäude

III. Hinweise

- Parzellenvorschlag
- Poller
- Bushaltestelle
- Straßenamen

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswälder Stadtblatt“ am 10.07.1997 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPDG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswälder Stadtblatt“ am 12.11.1998, von 23.11.1998 bis zum 30.12.1998 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs im Stadtplanungsbüro durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 11.05.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
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 23.06.1999 bis zum 08.08.1999 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungszeit von den Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.1999 im „Greifswälder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 3 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. § 19 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 20.05.1997..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Greifswald, den 11.06.2001

gez. hat
Leiter Katasteramt
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anmerkungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.08.2001..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.08.2001..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 11.08.2001..... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit aufgelegt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
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 jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.02.2001..... im „Greifswälder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Vertreters- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 2 i.V.m. 2. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsverordnungen (§ 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 ist am 12.02.2001..... in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002

gez. König
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), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V, S. 647), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 11.08.2001..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet - Am Eichenbrink -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002

gez. König
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 68
- Am Eichenbrink -

Gemarkung Eldena, Flur 4, 5 und 7

Satzung M 1:1.000

