

8. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

DN 35-45° Dochneigung (§86 LBauO M-V)

Krüppe walmdach

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§4 und 6 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

FH 9,50-10,40 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungs-

3. Bauwelse, Baulinie, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)

Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken

Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungs-

anlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse

anlage als Mindest- und Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der

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

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

rechtwinklig zu den Grundstücken

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: naturnah gestalteter Spielplatz

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (\$9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne

Flächennaturdenkmal - Fledermauswinterquartier "Bierkeller Eldena"

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

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

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

^^

......

•

7. Sonstige Planzeichen

5. Grünflächen (\$9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

des Naturschutzrechtes

Allgemeine Wohngebiete

Mischgebiete

offene Bauweise

Baugrenze

Walmdach

Abbruch vorhandener Gebäude Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

umzuverlegende Leitung zu entfernender Baum

Hauptfirstrichtung (§9 Nr.1 Abs.2 BauGB)

III. Hinweise

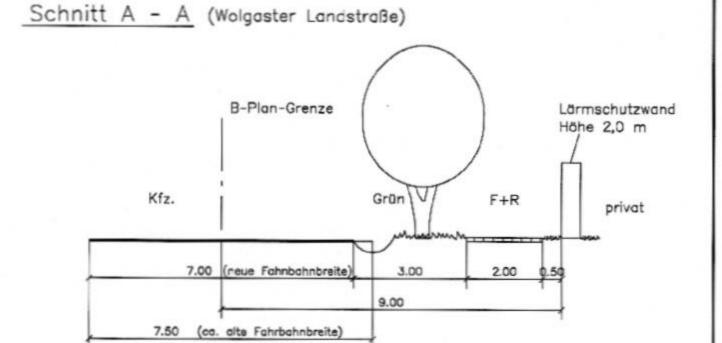
Bushaltestelle

IV. Nachrichtliche Übernahme

V. Kennzeichnungen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.6 BauGB)

Straßenguerschnitte M 1: 100



Schnitt B - B (Planstraße A und B)

Kfz. / F / R

Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg, Grün - Grünstreifen

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)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3, 4, 5, 6 und 7 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind, gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, Verkaufsstellen bis zu 50 mª Verkaufsfläche zulässig.

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

2.1 In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige,

- Tankstellen 2. Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig: - Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 In dem Mischgebiet darf, gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, die Gesamtverkaufsfläche

100 m² nicht übersteigen. 2.2 In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

 Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BouNVO Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

die Bäume und Sträucher der vorhondenen Gehölzstreifen zu pflegen. Die

Baugrenze errichtet werden.

sind ungiftige Gehölzarten zu verwenden.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der

4.1 In den öffentlichen Grünflächen entlang des Boddenweges und der Westseite des ehemaligen Kleinbahndamms, Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind

Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. 4.2 In den öffentlichen Grünflächen entlang des ehemaligen Kleinbahndamms, Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind insgesamt 16 Laubbäume als Hochstamm und verschiedene Gehölze (Sträucher, Heister) anzupflanzen.

Pflegemaßnahmen, wie Verjüngungsschnitte, Totholzentfernung und Ausästungen sind in

Die Gehölzauswahl ist entsprechend des Bestandes der vorhandenen Gehölzstreifen z.B.

mit Esche und Ahorn in Arten vorzunehmen. 4.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist naturnah zu gestalten und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit einem Zoun und einer Hecke einzufrieden. Im Eingangsbereich sind straßenseitig 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen. Es

4.4 Die öffentliche Grünfläche, das Flächennaturdenkmal Fledermauswinterquartier Bierkeller Eldena (FND) ist nachhaltig zu schützen und zu sichern. Zum dauerhaften Erhalt des FND sind alle erforderlichen Maßnahmen und Vorkehrungen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Zur Sicherung des Lebensraums der Fledermäuse sind Maßnahmen festgesetzt, die das unbefugte Betreten des Gewölbes, auch für Katzen, die Frostsicherheit und die Sanierung des Mauerwerks, sowie eine Sicherheitsumzäunung um das gesamte FND gewährleisten. Zur Sanierung des Mauerwerks sind weitere Schäden durch die Wurzeln der darauf befindlichen Bäume zu verhindern. Tiefbauarbeiten im Umkreis von 50 m um das FND sind zwischen September und April zu vermeiden. Entsiegelungsarbeiten im Umkreis von 50 m um das FND sind nur zwischen April und September zulässig.

4.5 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Porkonlage ist eine Roßkastanie anzupflanzen und eine Rasenansaat vorzunehmen. Der Rasen ist extensiv zu pflegen. Um das FND ist zur Unterhaltung ein leicht befestigter Weg mit Anbindung an den Boddenweg anzulegen.

5. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Im nördlichen Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 4 und 7 befinden sich Bauflächen im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens in einer Höhenlage ab 2,40 m über HN, also unter 2,90 m über HN (Bernessungshochwasserstand). In diesen Bereichen ist die Oberkante der Fundamentplatte der Wohngebäude in einer Höhe von mind. 3,00 m über HN anzulegen und alle Gebäude und Nebenanlagen sind hochwassersicher zu gründen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind in der Planzeichnung Teil A an den Baugrenzen Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Die Gebäudeseiten und Dachflächen, die diesen Baugrenzen zugewandt sind, von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind mit dem entsprechenden, in nachfolgender Tabelle

aufgeführten, resultierenden bewerteten Schalldämmmaß des dargestellten Lärmpegelbereiches zu realisieren. Der Lärmpegelbereich III an der östlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet 1 gilt nur für das östliche Gebäude.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen- lärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außen- bauteils R' _{w,res} in dB	
		Aufenthalts- räume in Wohnungen	Bürordume und ähnliches
ll l	56-60	30	30
III III	61-65	35	
IV	66-70	40	30 35

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszulegen, dass die Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück mindestens 25 m² geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste festgesetzt. Diese Hecke ist var allem als Einfriedung zur Verkehrsfläche zu pflanzen. Die Einfriedung zur Verkehrsfläche ist auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

7.3 Die unbebauten Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Pflanzliste

Salix alba

Salix viminalis

Sambucus nigra

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

7.4 Innerholb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich - sind 6 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen.

7.5 Straßenbegleitend an der Wolgaster Landstraße sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche 6 Stieleichen als Hochstamm zu pflanzen.

7.6 Die Flöchen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 5 sowie im Mischgebiet entlang des Boddenweges sind mit freiwachsenden Laubhölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

7.7 Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kriech - und Kletterplanzen gemäß Pflanzliste zu

Acer campostre Feld-Ahorn Obstochčize Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudopictanus Berg-Ahorn Juglane regia Alnus glutinosa Schwarz-Erle Malus in Sorten Betula pendula Wei8-Birke Prunus in Sorten Cornus mas Kornelkirsche Prunus in Sorten Cornus sanguinea Blutroter Hartriege Pyrus in Sorten Corylus evellana Hoselnu8 Cratoegus monogyna - Eingriffliger Welßdorn Laub- und Ziergehölze Malus sylvestris Wildapfel Potentilla var.Mandshurico- Zwerg-Fingerstrauch Acer in Sorten Prunus avium Vogel-Kirsche Aesculus carnea "Briatii" Prunus padus Trouben-Kirsche Betula pendula Prunus spinosa - Schwarzdorn - Echter Rotdorn Crataegus Igevigata Rosa canina - Hunds-Rose

> Gehölze für geschnittene Hecken Carpinus betulus - Hainbuche Ligustrum vulgare Liguster

Gehölze für freiwachsende Hecken im privaten Bereich

Corylus moxima "Purpurea" Blut-Hasel Catoneaster dammeri "Thlensen" - Zwergmispel Deutzia x magnifica Deutzie Forsythia x intermedia Forsythie Kerria japonica - Ronunkelstrouch Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie Prunus-Arten - Zierkinsche/ Zierpflaume Ribes sanguineum "Atrorubens"

Klettergehölze im öffentlichen und privaten Bereich, einschließlich Lärmschutzwand

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Clematia montana und Sorten Clematis Hedera helix - Efeu Lonicera henryi

Pflanzqualitäten Sträucher mind. 2xv. 150-200, ohne Ballen - Hochstörnme innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung und im privaten Bereich

klein-, mittel- und großkronige Hoch-

stömme im Straßenraum und auf dem - mind. 3xv. aus extra weitern Stand, 18-20 Verfahrensvermerke

 Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 14.04.2004 erfolgt.

Greifswald, den 0202.2006

LPIG M-V beteiligt worden.

gez. König Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17

Greifswald, den 02,02,2006

gez. König Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 18.02.2004, durch eine Bürgerversammlung am 26.02.2004 durchgeführt worden.

Greifswald, den 02.02.2006

gez. König Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 02.02.2006

Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 27.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den 02.02.2006

Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dern Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 28.10.2004 bis zum 29.11.2004 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

9.00 - 18.00 Uhr Dienstag Mittwoch 9.00 - 16.00 Uhr 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag

9.00 - 12.00 Uhr Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2004 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach §§ 3 und 4 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Greifswald, den 02.02.2006

gez. König Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .. 02.07.2004....... 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.

Greifswald, den 30.01.2006

Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

gez, i.A. Klein

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez, König Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplon, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...19.12.2005....... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom19.12.2005....... gebilligt.

Greifswald, den 02.02.2006

Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den 02.02.2006

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

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

Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Mecklenburg-Vorpornmern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung

Ober den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .15.02.2006 im

Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land

vom 08.Juni 2004 (GVCBI. M-V S. 205) hingewiesen worden.

Kraft getreten.

Greifswald, den 27.02.2006

dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 27.02.2006

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der

Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBI, I. S. 2414).

geandert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVOBI, M-V S. 531), wird nach

Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt

sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVO3I. M-V S. 468), zuletzt

Greifswald vom ...19.12.2005....... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84

für das Gebiet - Am Boddenweg -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

"Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der

Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und

sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauG3) und weiter auf Fälligkeit und

Universitäts- und 8.1 Die Maßnahmen der Festsetzung 4.1 dienen dem Eingriffsausgleich der öffentlichen



Gemarkung Eldena, Flur 5

Satzung

M 1 : 1.000



bearbeitet: Jutta-Marlene Schmidt Stand: Oktober 2005

Stadtbauamt Gustebiner Wende 12 17491 Greifswald

Greifswald, den 02.02.2006

gez. König

gez, König

8. Zuordnungsfestsetzung zu den grünordnerischen Sammelausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

8.2 Die Maßnahmen der Festsetzungen 4.2 - 4.5 und 7.4 - 7.7 dienen dem Eingriffsausgleich der Allgemeinen Wohngebiete.

Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 86 LBcuO M-V

II. Ortliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

Dacheindeckungen sind in rot, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

2. Die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebengebäude können von den festgesetzten Dachneigungen abweichen.

3.1 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 noch § 86 LBauO M-V abweicht. 3.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße

III. Hinweise

geahndet werden.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behärde zu genehmigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998. Seite 12 ff.) 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.

Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodden. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz M-V liegt bei 2, 90 m über HN. Im hochwassergefährdeten Bereich ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht statthaft.

Die Geländeoberfläche an den Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2, § 13 und § 41 LBauO M-V so anzugleichen, 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.

Laubgehölze im öffentlichen Bereich

Laubgehölze im privaten Bereich WalnuB Apřel - Pfloumen Kirschen

- Birnen - Scharlach-Raßkastanie Weiß-Birke

"Poul's Scarlet" Silber-Weide Apfel Malus in Sorten - Korb-Weide Prunus in Sorten Pflaumen - Schwarzer Holunder Prunus in Sorten Kirschen - Eberesche Prunua triloba Mandelbäumchen - Schwedische Mehlbeere Pyrus in Sorten - Birnen

- Blut-Johannisbeere

 Immergrünes Geißblatt - mind. 2xv. 60-80