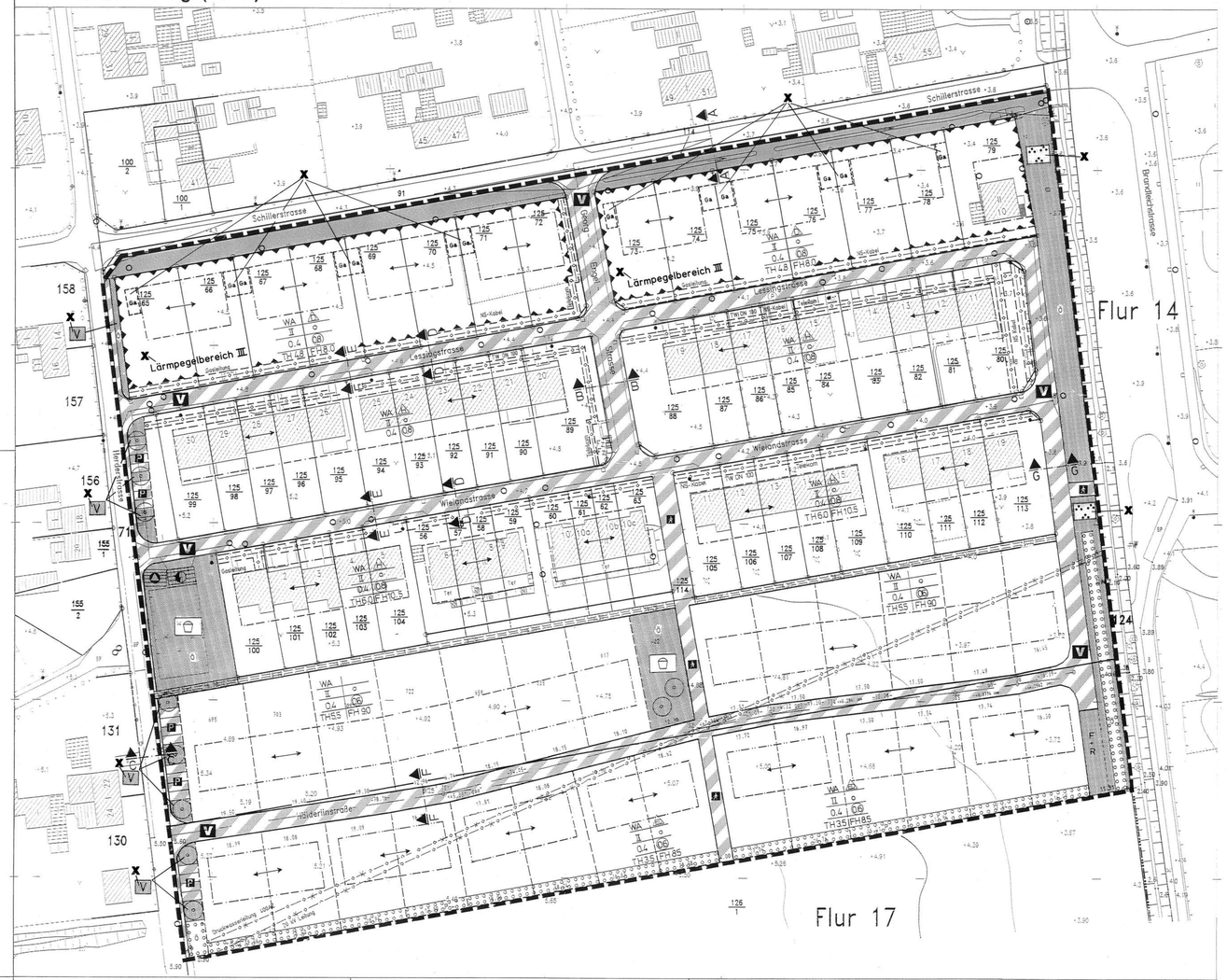
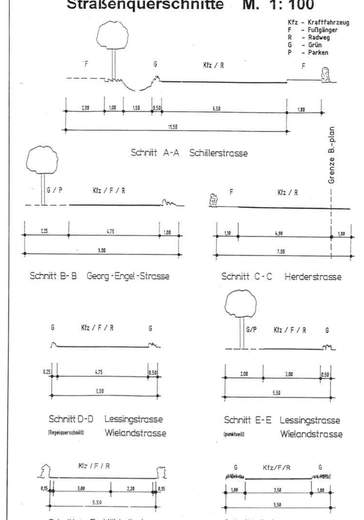
Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte M. 1: 100



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

I. Festsetzungen

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

WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

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

(0,8) - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 - Grundflächenzahl
II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,5 - Traufhöhe } Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß
FH 8,5 - Firsthöhe } - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken

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

o - offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
E - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
H - nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 BauNVO
D - nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Baulinie gem. § 23 BauNVO

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
V - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P - öffentliche Parkfläche
V - verkehrsberuhigter Bereich
A - Fuß- und Radweg
X V - Verkehrsgrün

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)

-o—o- unterirdisch (Gasleitung, NS-Kabel, Telekom, Druckwasserleitung, 20 kV-Leitung)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr.12, 14, Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
Abfall/Wertstoff
- Elektrizität

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
Ö - öffentlich
F+R - Fuß-, Radweg innerhalb der Grünfläche
- Spielplatz
X - Parkanlage

8. 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)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
Ö - öffentlich
P - privat

9. Sonstige Planzeichen

- mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der kaufwilligen Anlieger der Wielandstraße und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB)
X Ga - Lärmschutzeinrichtung in Form von Garagen- oder Carportanlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

10. Ergänzende Planzeichen (Planzeichen ohne Normcharakter)

- Hauptfirstrichtung gem. § 86 LBauO M-V
- Sichtdreieck; von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche zwischen 0,70 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 6 BauGB)
-o-)(-o- zu entfernende Leitungen

II. Bestandsunterlagen:

- vorhandene Gebäude mit Hausnummern
125/90 - Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
G-Engel-Str. - vorhandene Straße einschließlich Straßenbezeichnung

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

III. Hinweise

- geplante Grundstücksgrenzen

Als Plangrundlage diente die Stadtgrundkarte Nr.1916. Herausgegeben am 18. April 1997 vom Katasler-und Vermessungsamt Greifswald.

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Ausschluß von Nutzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

X 2. Ausschluß von bestimmten Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur bis zur von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen werden verkehrsberuhigt als Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün ausgebaut.
(Die ausgewiesenen Profile sind als Hinweis für eine nachfolgende Fachplanung zu bewerten.)

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Als Begrenzung des südlichen Plangebietes ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken anzulegen. Festgesetzt werden 1 Hochstamm pro Grundstück; 1 Busch, Heister pro 50^2 in Gruppenordnung.
- Nördlich und südlich der Hölderlinstraße sind Hecken auf privatem Grund anzupflanzen, ebenfalls nördlich der Lessingstraße und südlich der Schillerstraße.
- Straßenbäume sollen einen Stammumfang von 16 - 18 cm und eine Baumscheibe von 2,5x2,5 m haben.
- Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Liste zu verwenden:

Rot-Buche	- Fagus sylvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Vogelkirsche	- Prunus avium
Hainbuche	- Carpinus betulus
Winter-Linde	- Tilia cordata
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Schlehe	- Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Hundsrose	- Rosa canina
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum

Für die Bepflanzung des Kinderspielplatzes müssen ungiftige Gehölze zur Anwendung kommen.

X - Abweichungen von der Festsetzung zum Anpflanzen von Sträuchern sind lediglich für eine 5 m breite Zufahrt und Eingangsbereich pro Grundstück zulässig.

X 6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb des Bereiches für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer nach Süden auszurichten.

X - In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudeseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmaß (Rw,res) von 35 dB für die Außenbauteile. Die Aufenthaltsräume müssen über eine kontrollierte Lüftung verfügen.

X - Auf den mit GA gekennzeichneten Flächen im WA-Gebiet sind Lärmschutzeinrichtungen in Form von Garagen- oder Carportanlagen zu errichten; deren von der Schillerstraße abgewandten Außenwände sind geschlossen und massiv auszubilden. Die Mindesthöhe wird festgesetzt auf 2 m über Oberkante der Erschließungsanlage, wobei die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken maßgeblich ist. Diese Wand ist in Qualität und Quantität wie die Garagen- und Carportanlagen geschlossen und massiv auszuführen und mit dem Hauptbaukörper parallel zur Straße zu verbinden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung
(§ 86 LBauO M-V)

1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zugelassen.

2. Als Dacheindeckung sind Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.

X 3. Für die Außenwände der Häuser sind nur Holz, Putz, Kalksandstein und Vormauerziegel (in Rottönen) zulässig.

4. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).

5. Drahtzäune sind mit lebenden Hecken zu bepflanzen bis 1,40 m Höhe.
- maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken.

6. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (Pflaster oder Rasengittersteine) auszuführen.

7. Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.

Nachrichtliche Übernahme

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993 Seite 975 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.

- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der Herderstraße liegen diverse Elektrokabel im Erdreich.
Grabungen sind nur nach Absprache mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

„X" = Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung vom 30.09.1997, die mit dem satzungsändernden Beschluß vom 17.11.1998 beschlossen wurden.

Hansestadt Greifswald, den 18. Dez. 1998

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 8.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt" am 10.1.1996 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Absatz 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 21 LPlG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Tageblatt" am 21.3.1991 vom 18.3.1991 bis 5.4.1991 durch öffentlichen Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.
~~Auf Beschluß der Bürgerschaft vom ..... ist nach § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB bzw. nach § 2 Absatz 2 BauGB-MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.3.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 8.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 18.1.1995 bis zum 24.2.1995 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ~~i.V.m. § 2 Absatz 9 BauGB-MaßnahmenG~~ 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 dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.1.1995 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

7. Der kreisamtmäßige Bestand am 15.10.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fluraxte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

gez. HJHell
Kreisvermessungsrat
Hansestadt Greifswald, den 15.10.1997 — Leiter Katasteramt

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.8.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 30.9.1996 bis 1.11.1996 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1, 1. Halbsatz i.V.m. § 3 Absatz 2 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 können.~~ Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.9.1996 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
~~Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Absatz 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Absatz 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.5.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

11. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 9) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 23.6.1997 bis 8.7.1997 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1, 1. Halbsatz i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB und § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG 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

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.6.1997 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

12. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.9.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.9.97 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 30.9.97 gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 21. Okt. 1997 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

14. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.12.1997 Az.: VIII 231b.-512.113.- ..01.000. (Za.) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Greifswald, den 18. Dez. 1998 — gez. v.d. Wense, Der Oberbürgermeister

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 17.11.998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.01.1999 Az.: VIII 230k - 512.113 .01000 (Ka) bestätigt.

Hansestadt Greifswald, den 09.02.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Greifswald, den 09.02.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, 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 09.02.1999 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 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.02.1999 in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 09.02.1999 — gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049), i.V.m. § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S 518), berichtigt am 25. Mai 1994 (GVOBl. M-V, S. 633), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 30.09.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet - Schillerstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 09.02.1999

gez. v.d.Wense
Der Oberbürgermeister

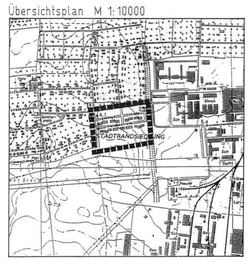
HANSESTADT GREIFSWALD

BEBAUUNGSPLAN NR. 24
- SCHILLERSTRASSE -

Gemarkung : Greifswald Flur : 17

SATZUNG

Übersichtsplan M 1:10000



Bearbeiter : Dux
Stand : September 1998
Maßstab : 1 : 500