HANSESTADT GREIFSWALD
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
-ELISENHAIN-

M. 1:1000

Teil A: PLANZEICHNUNG

Straßenquerschnitte

Planstraße A, B und C | Planstraße A, B und C | Stichstraßen

LKW / PKW, F, R | LKW / PKW, F, R | PKW, R, F

LKW = Lastkraftwagen
PKW = Personenkraftwagen
F = Fußgänger
R = Radfahrer
P, G = Parkstreifen, Parkbucht, Grün (punktuell)

Hersteller: Bauverwaltungsamt, Abt. Vermessung

Gemeinde Greifswald

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
Flurstücksnummer
Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Kinderspielplatz
Zweckbestimmung Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. §9 Abs.1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken (geplant)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Abfallentsorgung
Elektrizität (Transformatorenstation)
Pumpwerk

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 (gem. §9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

HINWEISE

Teil B: TEXT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. §18 BauNVO)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

1. Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

2. Firsthöhe
a) Bereich mit festgesetzter zwingend zweigeschossiger Bauweise:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 12.50 m nicht überschreiten.
b) Bereich mit festgesetzter bis zu zweigeschossiger Bauweise:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 11,50 m nicht überschreiten.
c) Bereich mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise:
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt 10,50 m nicht überschreiten.

3. Traufenhöhe
a) Bereich mit festgesetzter zwingend zweigeschossiger Bauweise:
Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt 7,0 m nicht überschreiten.
b) Bereich mit festgesetzter bis zu zweigeschossiger Bauweise:
Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt 6,0 m nicht überschreiten.
c) Bereich mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise:
Die Traufenhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt 4,0 m nicht überschreiten.

§2 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im §19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.

§3 Geschoßflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 (3) BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl anzurechnen.

§4 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. §9 (1) Nr.6 BauGB)
In den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§5 Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 (6) BauNVO)
Bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung ist als Ausnahme ein zweites Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoß gemäß §2 (6) LBauO-MV handelt.

§6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr.25a und Abs. 6 BauGB)

a) Flächen zum Anpflanzen
Die innerhalb des Geltungsbereiches durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der nachfolgend angeführten Weise zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Garagen u. Stellplätze (gem. §12 (6) BauNVO) und Nebenanlagen (gem. 14 (1) BauNVO) unzulässig.
Art und der Umfang der Bepflanzung richtet sich nach der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Breite des Pflanzstreifens. Zu unterscheiden sind folgende Bepflanzungsarten:

1. Heckenpflanzungen: (b: <1,50 m, Hainbuchen)
Als standortgerechte, heimische Pflanzen sind hier Hainbuchen *(Carpinus betulus)* zu verwenden. Als Qualität ist Heckenware zu verwenden und es sind ca. 3,5 Pflanzen auf 1,0 m zu setzen.

2. Strauchpflanzungen: (b: zwischen 1,50 m und 3,0 m, standortgerechte, heimische Pflanzen
Folgende standortgerechte, heimische Pflanzen sind zu verwenden:
- 80 % Sträucher (Jungpflanzen):
Roter Hartriegel -*Cornus sanguinea*
Kornelkirsche -*Cornus mas*
Gemeine Hasel -*Corylus avellana*
Schlehdorn -*Prunus spinosa*
Hunds-Rose -*Rosa canina*
- 15 % Großsträucher (Jungpflanzen):
Sal-Weide -*Salix caprea*
Eingriffliger Weißdorn-Crataegus monogyna
- 5 % Einzelbäume (Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang):
Berg-Ahorn -*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn -*Acer campestre*
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Rot-Buche -*Fagus sylvatica*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Zitter-Pappel -*Populus tremula*
Vogel-Kirsche -*Prunus avium*
Stiel-Eiche -*Quercus robur*
Eberesche -*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde -*Tilia cordata*

3. Strauch-Baumpflanzungen: (b: zwischen 3,0 m und 5,0 m, standortgerechte heimische Pflanzen
Folgende heimische, standortgerechte Pflanzen sind zu verwenden:
- 55 % Sträucher (Jungpflanzen):
Roter Hartriegel -*Cornus sanguinea*
Kornelkirsche -*Cornus mas*
Gemeine Hasel -*Corylus avellana*
Schlehdorn -*Prunus spinosa*
Hunds-Rose -*Rosa canina*
- 25 % Bäume (Jungpflanzen):
Berg-Ahorn -*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn -*Acer campestre*
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Rot-Buche -*Fagus sylvatica*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Zitter-Pappel -*Populus tremula*
Vogel-Kirsche -*Prunus avium*
Stiel-Eiche -*Quercus robur*
Eberesche -*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde -*Tilia cordata*
- 5 % Einzelbäume (Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang):
Berg-Ahorn -*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn -*Acer campestre*
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Rot-Buche -*Fagus sylvatica*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Zitter-Pappel -*Populus tremula*
Vogel-Kirsche -*Prunus avium*
Stiel-Eiche -*Quercus robur*
Eberesche -*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde -*Tilia cordata*
- 15 % Großsträucher (Jungpflanzen):
Sal-Weide -*Salix caprea*
Eingriffliger Weißdorn -*Crataegus monogyna*

Bei der Strauchpflanzung und bei der Strauch-Baumpflanzung sind Reihenabstände von 1 m und Abstände der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Dabei ist in den äußeren Pflanzreihen ein größerer Strauchanteil und in den inneren Pflanzreihen ein größerer Baumanteil zu verwenden, um eine gute Vegetationsstruktur zu erreichen.

b) Eingrünung der 1. Bauzeile nördlich der Pappelallee
Die innerhalb des Plangebietes an das Flurstück 32 angrenzenden Baugrundstücke (1. Bauzeile nördlich der Pappelallee) sind auf der Südseite der Grundstücke auf einem mind. 5,0 m breiten Pflanzstreifen mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Pflanzenliste, sh. unter Punkt 3 - Strauch-Baumpflanzungen)

c) Bepflanzungsmaßnahmen Spielplatz
Der Spielplatz ist in den Randbereichen mit einer standortgerechten Bepflanzung gemäß der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste einzugrünen:
Pflanzenliste für die zukünftige Bepflanzung:

Bäume:
Berg-Ahorn -*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn -*Acer campestre*
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Rot-Buche -*Fagus sylvatica*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Zitter-Pappel -*Populus tremula*
Vogel-Kirsche -*Prunus avium*
Stiel-Eiche -*Quercus robur*
Eberesche -*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde -*Tilia cordata*

Sträucher:
Kornelkirsche -*Cornus mas*
Roter Hartriegel -*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel -*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn -*Crataegus monogyna*
Schlehdorn -*Prunus spinosa*
Sal-Weide -*Salix caprea*
Hunds-Rose -*Rosa canina*

§7 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen (gem. §9 (1) Nr.11 i.V.m. Nr.25 a BauGB)
Die das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen (Planstraßen A,B und C) sind mit mindestens einem hochstämmiger Laubbaum je 200 qm Verkehrsfläche zu bepflanzen.
Zu pflanzen ist der Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus)* und die Winter-Linde *(Tilia cordata)*.
Die Bäume sind jeweils in ein Pflanzbeet zu pflanzen und mit standortgerechten Bodendeckern, wie z.B. Efeu *(Hedera helix)*, Immergrünchen *(Vinca minor)* oder Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*) zu unterpflanzen (3 - 5 / m²). Alternativ ist auch eine Staudenunterpfflanzung möglich. Zu pflanzen ist der Frauenmantel *(Alchemilla mollis)*, Storchschnabel *(Geranium macrorrhizum)*, Gilbweiderich *(Lysimachia punctata)* oder Sonnenhut *(Rudbeckia fulgida)*; (7 - 9 / m²)).

§8 Hausgärten (gem.§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm einer regionaltypischen Art zu pflanzen (Mindestumfang 14-16 cm).
Pflaume:
Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche, Althans Reneklode
Quitte:
Riesenquitte von Lescovac
Apfel:
Adersleber Calvill, Altländer Pfannkuchenapfel, Berner Rosenapfel, Blenheim, Boiken, Carola, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Herma, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Pommerscher Krummstiel, Pommerscher Schneeapfel, Prinzenapfel, Ribston Pepping, Schöner aus Boskoop, Signe Tillisch, Winterbananenapfel
Birne:
Alexander Lucas, Amanlis Butterbirne, Andenken an den Kongreß, Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Diels Butterbirne, Gute Graue, Jeanne d'Arc, Josephine von Mecheln, Madame Bonnefond, Pastorenbirne, Triumph von Vienne, Vereinsdechant, Winternelis

Bei einer Grundstücksgröße unter 400 m² ist alternativ eine Fassadenbegrünung aus standortgerechten Arten möglich. An schattigen Standorten ist z.B. Gemeiner Efeu (Hedera helix) und an sonnigeren Standorten Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" oder Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii") zu verwenden.

§9 Eingrünung von Stellplatzanlagen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB)
PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke umlaufend einzugrünen (sh. Pflanzenauswahl gem. §6, Nr. 1 der textlichen Festsetzungen).

§10 Maßnahmenfläche für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der durch den Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenbereich für Naturschutzzwecke ist wie nachfolgend aufgeführt zu gestalten bzw. zu erhalten:

1. Die Maßnahmenfläche A ist wie folgt herzustellen:
Auf der Fläche sind punktuell Gehölzanpflanzungen vorzunehmen. Dabei handelt es sich z.T. um flächige Pflanzungen im Diagonalverband mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m und folgender Artenzusammensetzung:

Für trockenere Lagen:
- 55 % Sträucher (Jungpflanzen):
Roter Hartriegel -Cornus sanguinea
Kornelkirsche -*Cornus mas*
Gemeine Hasel -*Corylus avellana*
Schlehdorn -*Prunus spinosa*
Hunds-Rose -Rosa canina
- 15 % Großsträucher (Jungpflanzen):
Sal-Weide -Salix caprea
Eingriffliger Weißdorn -Crataegus monogyna
- 25 % Bäume (Jungpflanzen):
Berg-Ahorn -Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn -*Acer campestre*
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Rot-Buche -*Fagus sylvatica*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Zitter-Pappel -*Populus tremula*
Vogel-Kirsche -*Prunus avium*
Stiel-Eiche -*Quercus robur*
Eberesche -*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde -*Tilia cordata*
- 5 % Einzelbäume (Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang):
Berg-Ahorn -*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn -*Acer campestre*
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Rot-Buche -*Fagus sylvatica*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Zitter-Pappel -*Populus tremula*
Vogel-Kirsche -*Prunus avium*
Stiel-Eiche -*Quercus robur*
Eberesche -*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde -*Tilia cordata*

Für feuchtere Lagen:
- 55 % Sträucher (Jungpflanzen):
Gemeiner Schneeball -*Viburnum opulus*
Schwarzer Holunder -*Sambucus nigra*
Europäisches Pfaffenhütchen -*Euonymus europaeus*
Faulbaum -*Rhamnus frangula*
Rote Johannisbeere -*Ribes rubrum*
Roter Hartriegel -*Cornus sanguinea*
Hunds-Rose -*Rosa canina*
- 15 % Großsträucher (Jungpflanzen):
Trauben-Kirsche- *Prunus padus*
Gemeine Hasel -*Corylus avellana*
Sal-Weide -*Salix caprea*
Grau-Weide -*Salix cinerea*
Korb-Weide -*Salix viminalis*
Eingriffliger Weißdorn -*Crataegus monogyna*
- 25 % Bäume (Jungpflanzen):
Schwarz-Erle -*Alnus glutinosa*
Hänge-Birke-*Betula pendula*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Flatter-Ulme -*Ulmus laevis*
- 5 % Einzelbäume (Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang):
Schwarz-Erle- *Alnus glutinosa*
Hänge-Birke -*Betula pendula*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Flatter-Ulme -*Ulmus laevis*

Darüber hinaus sind folgende Gehölzarten als Einzelbäume (Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen:

Für trockenere Lagen:
Hainbuche -*Carpinus betulus*
Winter-Linde -*Tilia cordata*
Rot-Buche - *Fagus sylvatica*

Für feuchtere Lagen:
Schwarz-Erle -*Alnus glutinosa*
Esche -*Fraxinus excelsior*
Flatter-Ulme -*Ulmus laevis*

Der Verlauf des Gewässers 26 ist zu verlegen, die ehemalige mäandrierende Form ist wiederherzustellen. Es ist ein mind. 3,0 m breiter einseitiger Unterhaltungsstreifen vorzuhalten. Die vorhandenen Gehölzbestände sind in ihrer jetzigen Form zu erhalten und extensiv zu pflegen. Der Rest der Fläche ist 1 x jährlich im Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu mähen.

2. Erhaltung der Maßnahmenfläche B:
Die derzeitige Nutzung (Ackerbrache/Gewässer) ist dauerhaft sicherzustellen und von Bebauung freizuhalten.

3. Lärmschutzwall:
Der im Plangebiet festgesetzte Lärmschutzwall ist entsprechend der vorgenannten Artenliste gem. § 10 Nr.1 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

4. Regenrückhaltebecken
Im Westen des Untersuchungsgebietes im Bereich der Maßnahmenfläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf einer Fläche von ca. 2.500 m² vorgesehen. Es ist mit einem vorgeschalteten Schmutzfang zu versehen und soweit möglich naturnah zu gestalten:
- geschwungene Uferlinien
- wechselnde, möglichst flache Böschungsneigungen (1:3 bis 1:10)
- Dauerwasserstand von mindestens 1,5 m Tiefe
- wechselnasse Bereiche
- landschaftsgerechte Eingrünung

Der gesamte Beckeninnenbereich und die Überschwemmungsbereiche sind als eingeschränkte Sukzessionsflächen weitgehend sich selbst zu überlassen.

§11 Flüssiggasbehälter (gem. §9 (1) Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet ist das Aufstellen und Betreiben von Flüssiggasbehältern unzulässig.

§12 Garagen und Stellplätze (gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 4 BauGB)
Die Flächen zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie sind in einer Tiefe von mind. 5,0 m als privater Einstellplatz anzulegen.
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig (gem. §9 (1) Nr.4 und Nr.11 BauGB).

§13 Nutzungsbeschränkung (gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 (6) Nr.1 und §4 (3) BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die WA-Gebiete sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

§14 Immissionsschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche ergibt sich bei einem max. Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag die Einordnung in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Danach gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämmaß (Rw, res.) von 35 dB(A) für die Außenbauteile der westlichen Gebäudeseite innerhalb der gekennzeichneten Fläche. Die Einhaltung des Wertes ist bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Änderungen nachzuweisen.

§ 15 Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe (gem. § 9(1) Nr. 23 BauGB)
Es besteht Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe im gesamten Geltungsbereich. Feste und flüssige Brennstoffe (Kohle, Öl und Abfälle aller Art) dürfen als Energieträger für Heizungen, Warmwassererzeugung und Prozeßwärmeerzeugung nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden.
Ausnahmeregelung:
Die ausgeschlossenen Brennstoffe dürfen dann verwendet werden, wenn die installierte Heizungsanlage die folgenden Emissionswerte nicht überschreitet:
100 mg Schwefeldioxid, 150 mg Stickoxid sowie 90 mg Kohlenmonoxid. Die Emissionswerte beziehen sich auf 1 kwh Nutzenergie. Die ausgeschlossenen Brennstoffe dürfen weiterhin dann verwendet werden, wenn durch verstärkte Maßnahmen des Wärmeschutzes die geforderten Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung um mindestens 25% unterschritten werden.

B: Festsetzungen zur Baugestaltung gem. §86 LBauO M-V

§1 Dachausbildung - Dachneigungen, Dachaufbauten und -einschnitte

a) Dachausbildung
Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach. Die Dachflächen sind mit roten Dachziegeln oder rotem Betondachstein zu erstellen.

b) Dachneigung
- Bei der im Plangebiet festgesetzten eingeschossigen Bauweise muß die Dachneigung der Gebäude zwischen 32° und 50° betragen.
- Bei der im Plangebiet festgesetzten bis zu zweigeschossigen bzw. zwingend zweigeschossigen Bauweise muß die Dachneigung zwischen 32° und 38° betragen.

c) Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude (gem. §12 bzw.§14 BauNVO) können bis zu einer Grundfläche von insgesamt 40 m² auch in Flachdachbauweise errichtet werden.

d) Dachaufbauten, und -einschnitte
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf insgesamt 50% der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1.80 m begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m eingehalten wird.

§2 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Holzzäune und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb des Bezug- Höhenpunktes gem. §1 der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes)

§3 Fassaden
Außenwände sind in rotem bzw. weißem Sichtmauerwerk oder hell verputzten Außenwandflächen herzustellen. Mauerwerksimitate, Kunststoff- bzw. Kunstholzverkleidungen sind unzulässig.

Textliche Hinweise:

1. Bei der Errichtung von Garagen (gem. §12 BauNVO) wird eine Dachbegrünung empfohlen.

2. Im Plangebiet befinden sich Drainagesysteme. Wenn während der Erdarbeiten Drainagesysteme festgestellt werden, ist das Tiefbauamt der Hansestadt Greifswald zu benachrichtigen; die Drainagesysteme sind entsprechend funktionstüchtig zu halten.

3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist von den Bauherren mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, um ggf. rechtzeitig disponieren zu können.

4. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, bestehend aus einem Texteil, dem Bestandsplan und einem Maßnahmenplan. Der Grünordnungsplan liegt der Begründung als Anlage bei.

SATZUNG DER HANSESTADT GREIFSWALD

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 (3) und des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07. 1996 (BGBl. I, S. 1189) i.V.m. §1 des BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28. April 1993 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. 635), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 28.01.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet - Elisenhain - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Greifswald, den 10.4.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft v. 31.08. 1995
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" v. 19.09. 1995 erfolgt.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21 LPLG M-V beteiligt worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

3. Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 31.08.1995 ist nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. §2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 31.08.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.09.1995 bis zum 03.11.1995 während folgender Zeiten,
Mo.: 9.00 - 16.00 Uhr
Di.: 9.00 - 18.00 Uhr
Mi.: 9.00 - 16.00 Uhr
Do.: 9.00 - 16.00 Uhr
Fr.: 9.00 - 13.00 Uhr
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 19.09. 1995 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 13.02.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:4000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den 13.02.1997 (Siegel) Katasteramt, gez. i.A. Olges (Amtsleiter)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 26.02. 1996 bis zum 29.03. 1996 während folgender Zeiten
Mo.: 9.00 - 16.00 Uhr
Di.: 9.00 - 18.00 Uhr
Mi.: 9.00 - 16.00 Uhr
Do.: 9.00 - 16.00 Uhr
Fr.: 9.00 - 13.00 Uhr
gemäß § 3 (3) i.V.m. § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. 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 16.02. 1996 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) 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 28.01.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.01.1997 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 28.01.1997 gebilligt.
Greifswald, den 19.02.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

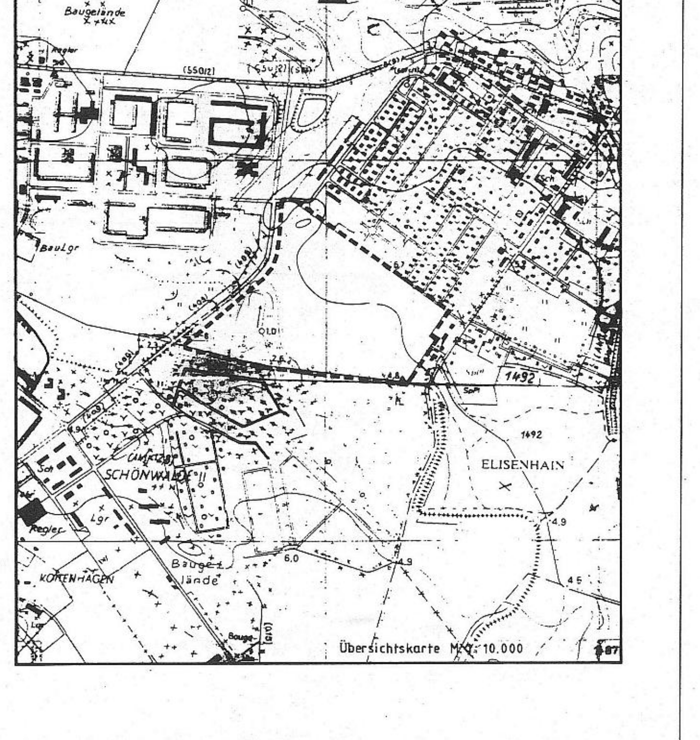
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung gem. §11 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.3.1997
Az: VIII 231c-512.113-01.000 (32) ~~-mit Nebenbestimmungen und Hinweisen-~~ e rteilt.
Greifswald, den 10.4.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

13. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.~~
~~Greifswald, den (Siegel) Der Oberbürgermeister~~

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Greifswald, den 10.4.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden (s.o.) von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.4.1997 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. 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB)* hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.4.1997 in Kraft getreten.
* und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.Februar 1994
Greifswald, den 10.4.1997 (Siegel) gez. v.d.Wense, Der Oberbürgermeister

Bearbeitet: 03.12.1996



HANSESTADT GREIFSWALD
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
-ELISENHAIN-
SATZUNG

M. 1:1000