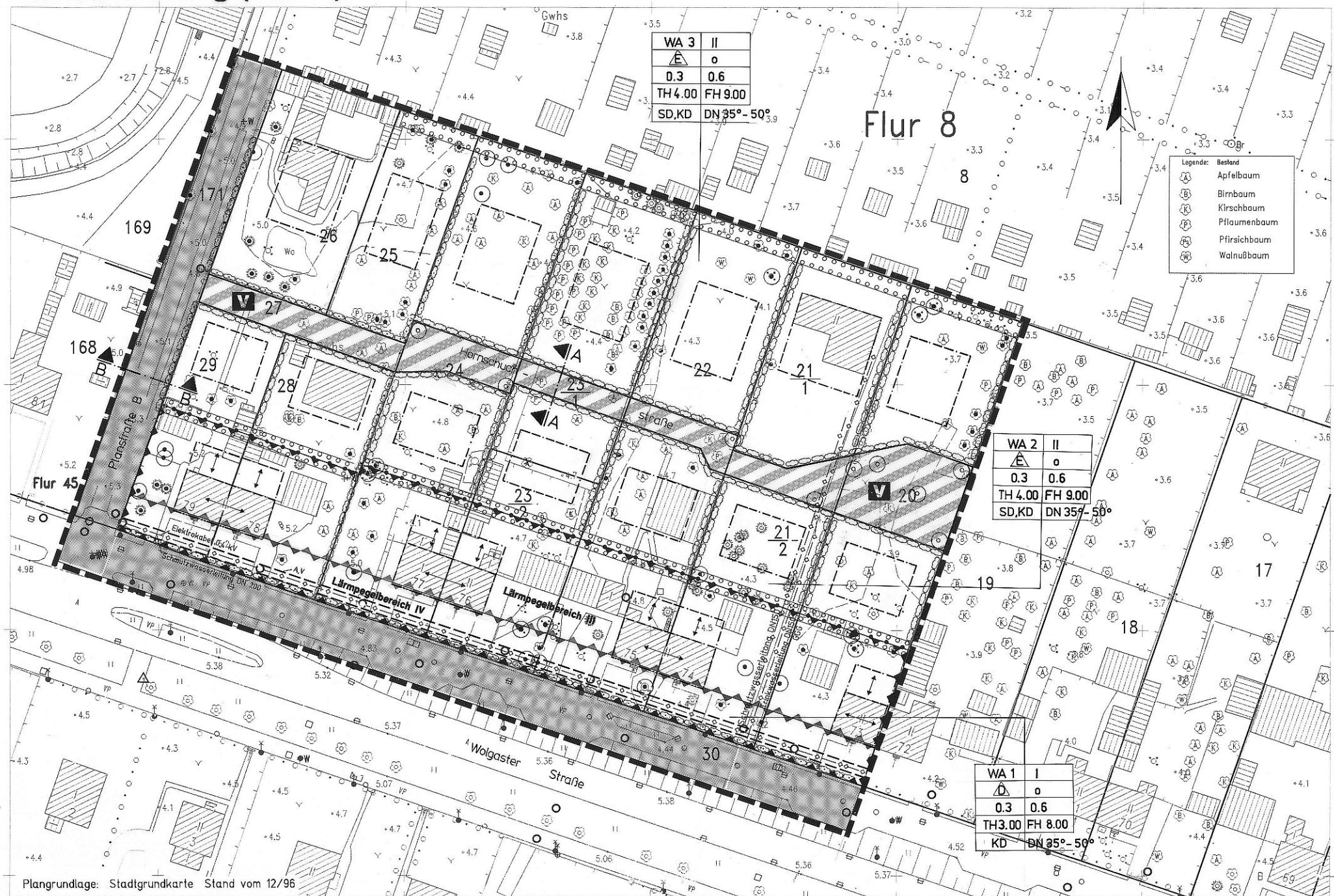


Planzeichnung (Teil A)



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)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Für WA 3 gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe (maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite rechthöckerig zu dem jeweiligen Grundstück als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
 - WA 1 max. TH = 3,00 m
 - WA 2, 3 max. TH = 4,00 m
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
 - Die vorhandenen Walnusbäume sind zu erhalten.
Zur Verwirklichung der an der Wolgaster Straße befindlichen Baumreihe sind weitere Anpflanzungen vorzunehmen, so dass sich pro Grundstück mindestens ein Walnusbau befinden muss. Auf dem Grundstück im rückwärtig der Wolgaster Straße gelegenen neuen WA 2 und 3-Bereich werden pro Grundstück Neupflanzungen von mindestens einem Walnusbau oder ein oder mehreren hochstämmigen Obstgehölzen (Birne, Apfel) festgesetzt. In den ausgewiesenen Pflanzflächen sind vorrangig Bäume, Hecken und Gehölze der heimischen Flora zu pflanzen, z. B.
 - o Linde, Hainbuche, Eberesche und Feldahorn als Solitärgehölze
 - o Weißdorn und Hainbuche als Heckenpflanzung.
 - Bestehende Hecken und Gehölze müssen erhalten werden, mit Ausnahme der in den Baufeldern befindlichen Gehölze. Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Hecke) darf für Zufahrten auf die Grundstücke auf einer Länge von 5 m unterbrochen werden.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Pro Wohngebäude sind max. 2 WE zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6; § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Für die WA 1 gilt:
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind als untergeordnete Gebäude ab einem Abstand von 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - Für die WA 3 gilt:
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur bis zu der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten (nördlichen) Baugrenze zulässig.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpegelbereich III und IV gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Danach gilt zur Erreichung des geforderten Schallschutzes ein berechnetes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenwandteile der östlichen und westlichen Wohngebäude im Lärmpegelbereich III und von 40 dB für die Außenwände der südlichen Wohngebäude im Lärmpegelbereich IV innerhalb der gekennzeichneten Flächen.
Die Einhaltung des Wertes ist bei Um- und Neubau nachzuweisen. Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Osten, Westen und Süden ausgerichtete Fenster haben, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen gem. VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

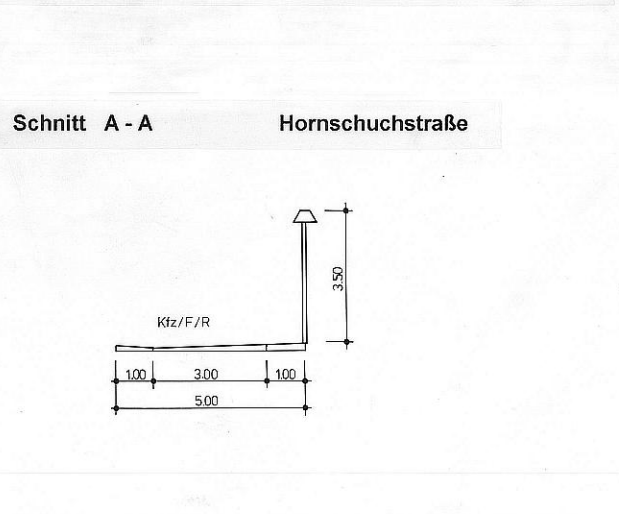
II. Örtliche Bauvorschriften

- (gem. § 96 LBauO M-V)
- Für die Wohngebäude des WA 1 gilt:
- Die Hausfronten der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Giebelform, Trauf- und Firsthöhe).
 - Als Dachdeckung ist nur Biberschweizdeckung in der Farbe naturrot zulässig. Solaranlagen sind in anderen Farben als die Dachdeckung zulässig.
 - Die historische Dachneigung von ca. 50° ist festzusetzen. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten.
 - Dachflächenfenster sind unzulässig, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar sind.
 - Pro Hausfront sind bis zu 2 kleine, untergeordnete Giebeln, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar werden können, in einem Abstand von mindestens 4 Ziegelleisten zur Traufkante und 3,0 m Abstand zum Ortsgang zulässig.
 - Die Außenwände sind zu putzen und nur in einer hellen Farbe zulässig.
 - Die Fenster und Türen sind mit Fasschen zu versehen.
 - Im Erdgeschoss sind nur stehende Fensterformate zulässig, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar sind. Diese Fenster sind zweiflügelig auszubilden.
- Für die WA 2 und 3 gilt:
- Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind rot, rotbraun und anthrazit. Solaranlagen sind in anderen Farben als die Dachdeckung zulässig.
 - Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
 - Die Dachausbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten.
 - Zementfaserplatten, Bleche, Fliesen und Kunststoffe sind als Fassadenmaterial nicht zulässig. Der Anteil von Holz als Fassadenmaterial darf 25% nicht überschreiten.
 - Im Erdgeschoss der Wohngebäude sind nur stehende Fensterformate zulässig.
 - Die Abgrenzung der Grundstücke entlang der Hornschuchstraße ist durch bis zu 1,20 m hohe Hecken vorzunehmen. Bei Anordnung von Zäunen sind diese durch Heckenpflanzungen zu ergänzen.
- Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 LBauO M-V)
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
 - Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 DM geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.8.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.8.1995 erfolgt.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
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.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.8.1995 vom 20.8.1995 bis zum 20.8.1995 durch öffentliches Aushängen im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
5. Die Bürgerschaft hat am 24.08.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 20.08.1997 bis zum 20.08.1997 während folgender Zeiten gemäß § 9 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Absatz 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegt: <table border="0"> <tr><td>Montag</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Dienstag</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Mittwoch</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Donnerstag</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Freitag</td><td>9.00 - 13.00 Uhr</td></tr> </table> Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.08.1997 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.	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 - 13.00 Uhr	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister
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 - 13.00 Uhr										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
7. Der katastermäßige Bestand am 26.10.98 wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. gez. Hall Leiter Katasteramt											
Hansestadt Greifswald, den 17.05.01											
8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
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 07.03.1999 bis zum 05.05.1999 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegt: <table border="0"> <tr><td>Montag</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Dienstag</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Mittwoch</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Donnerstag</td><td>9.00 - 18.00 Uhr</td></tr> <tr><td>Freitag</td><td>9.00 - 12.00 Uhr</td></tr> </table> Gegen die Bestimmung, daß Bedenken und Anregungen nicht zu den gedruckten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, ist die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 20.03.1999 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Nach dieser öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.	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	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister
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										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.04.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.04.2001 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 23.04.2001 gebilligt.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.04.2001, Az.: ..., mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.											
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001	Der Oberbürgermeister										
13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 23.04.2001, Az.: ..., bestätigt.											
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001	Der Oberbürgermeister										
14. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 16.05.2001											
15. Der Beschluß über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.04.2001 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 23.04.2001 gebilligt. 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 Einspruchsrechten (§§ 44, 248 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 16.05.2001 in Kraft getreten.	gez. IV. Döing-Poppensieker Der Oberbürgermeister										
Hansestadt Greifswald, den 12.06.2001											

Straßenquerschnitte M 1 : 100



Planzeichenerklärung gem. PlanV 90

I. Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Flurstücksnnummer

vorhandene Gebäude

Obstgehölze

Nadelgehölze

II. Festsetzungen

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

WA allgemeines Wohngebiet

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Doppelhäuser zulässig

- - - - - Baulinie

- - - - - Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V verkehrsbenutzter Bereich

▲ Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Sträuchern, Hecken
 - zu erhaltende Obstgehölze
 - zu erhaltende Nadelgehölze

5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 10 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Anlieger für die Schmutzwasserleitung
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens für das Elektrokabel

6. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfluchtlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- SD Satteldach
- KD Krüppelwalmdach
- DN 35° Dachneigung

7. Nachrichtliche Übernahme

- — o — o — unterirdische Leitungen

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße - West - Gemarkung Greifswald, Flur 8 Satzung M 1 : 500

