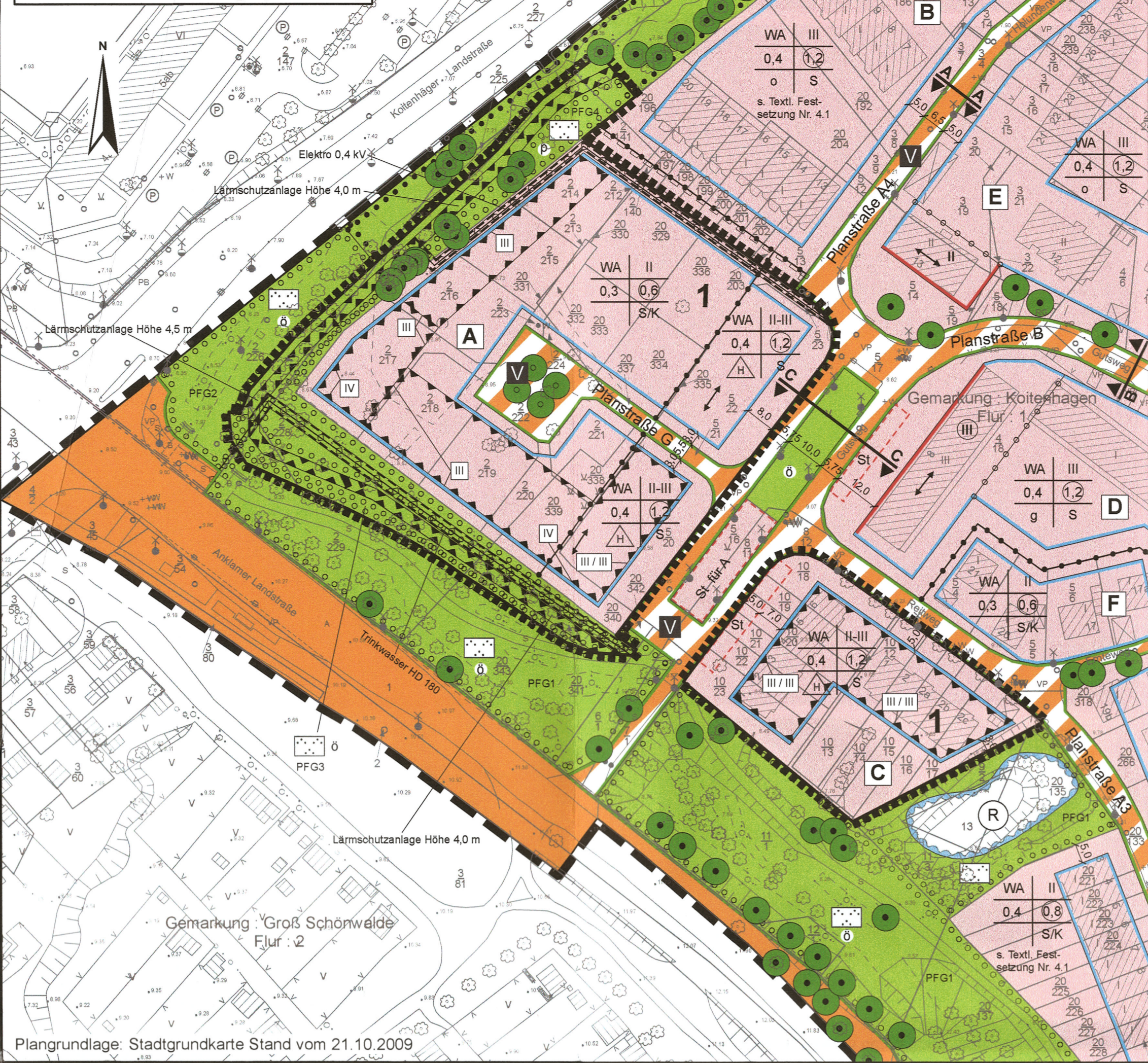
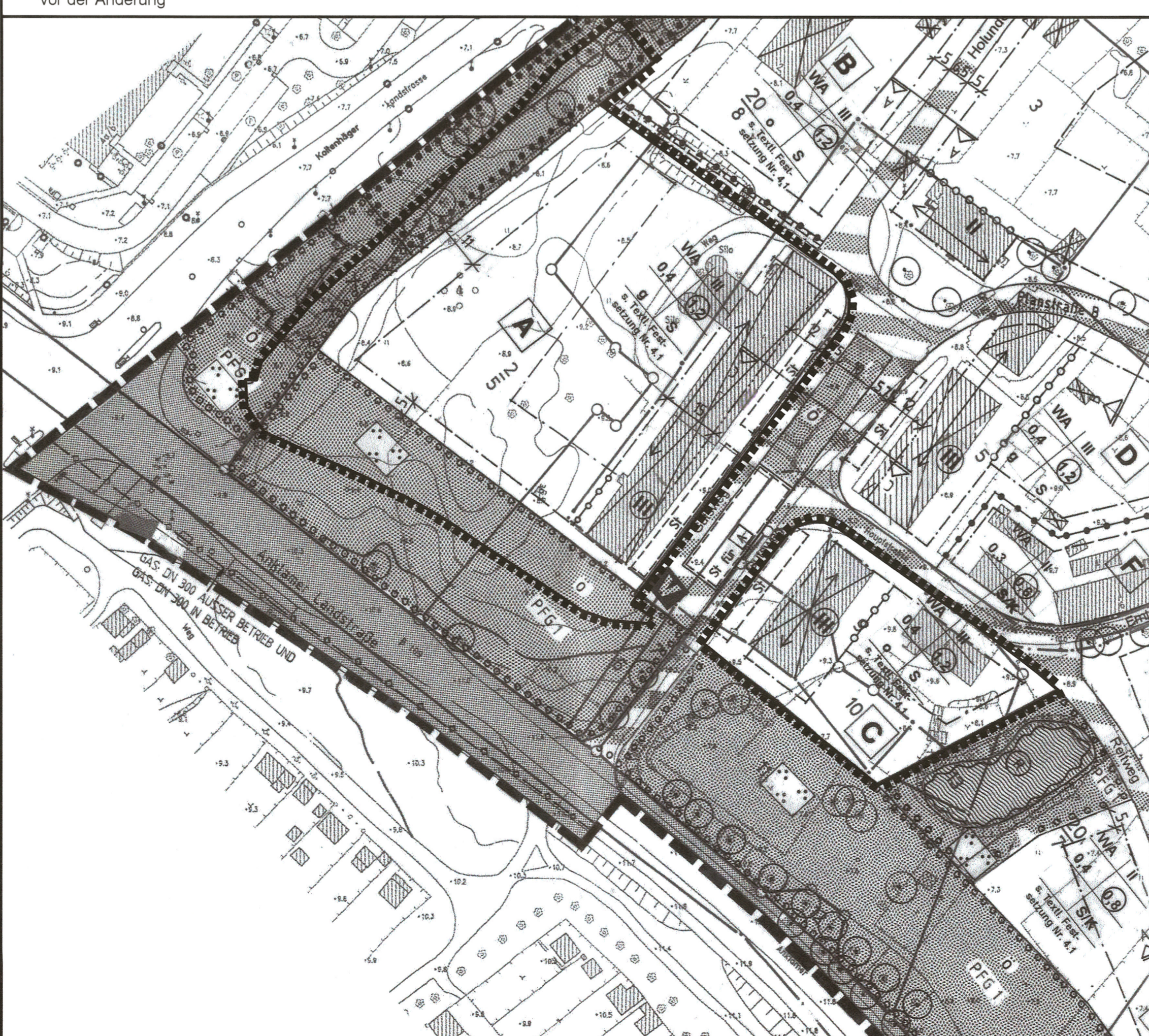


Planzeichnung (Teil A)



Auszug aus dem B-Plan-Nr. 58 - Gut Koitenhagen - Stand: 24.08.1999 vor der Änderung



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

für die 1. Änderung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
(1,2) Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

- o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
H nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich

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

- Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 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 und Abs. 6 BauGB)
Lärmschutzanlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

- Hauptpflanzrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
S Satteldach (§ 86 LBAuO M-V)
K Krüppelwalmdach (§ 86 LBAuO M-V)
o öffentlich
p privat
III Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ab dem 1. Obergeschoss
III/III Lärmpegelbereich für das Erdgeschoss/ Lärmpegelbereich ab dem 1. Obergeschoss
1 Abgrenzung der Änderungsbereiche mit Bezeichnung

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung
PFG Pflanzgebot
A Kennzeichnung Baugebiet

Änderungen der textlichen Festsetzungen der Satzung vom 24.08.1999, die mit Beschluss vom ... zur 1. Änderung vom ... beschlossen wurden.

Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister

TEIL B

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Diese textlichen Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich 1:

- 1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, M und N ist folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
2. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
Auf Mittelgrundstücken von Hausgruppen, d.h. auf allen Grundstücken zwischen zwei Endhäusern, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl um maximal 0,1 zulässig, wenn die festgesetzte Obergrenze für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
3. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu dem jeweiligen Grundstück.
3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, D und E darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante First bis zum vorgenannten Bezugs-Höhepunkt 12,0 m nicht überschreiten.
3.6 Bezugs punkt für die Höhenfestsetzung der Lärmschutzanlage westlich und südlich des Allgemeinen Wohngebiets A ist die vorhandene Geländeoberfläche.
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten A, B, C, F, H, J, K, L, M und N sind an den Fassaden, die der jeweiligen Lärmquelle „Koitenhager Landstraße“, „Ankammer Landstraße“ bzw. Lieferzone EKZ „Eisenpark“ zugewandt sind, Außenbauteile mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß (R_w,stab) von 45 dB(A) zu verwenden.
Im Allgemeinen Wohngebiet K gilt diese Festsetzung nur bis zu einer Tiefe von 20 m. Im Allgemeinen Wohngebiet J sind die Außenbauteile der Fassaden der Gebäude angrenzend an die Lärmquelle - Lieferzone EKZ „Eisenpark“ mit einem R_w,stab von 40 dB(A) zu verwenden.
4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet A tritt Lärm auf, der den Lärmpegelbereichen II bis IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entspricht.
In dem Allgemeinen Wohngebiet C tritt Lärm auf, der den Lärmpegelbereichen II und III gem. DIN 4109 entspricht.
Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen sind die jeweiligen Gebäudeselten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit dem entsprechenden, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten R_w,stab zu realisieren.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R_w,stab in dB. Rows include Aufenhaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches.

Vorausgesetzt, dass die festgesetzte 4,0 - 4,5 m hohe Lärmschutzanlage errichtet ist, gelten für das Baugebiet A die festgesetzten R_w,stab bis auf in einen Bereich) ab dem 1. Obergeschoss. Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die dennoch einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszugestalten, dass die Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/ Stunde gewährleistet ist.

- 5. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBAuO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
5.1 Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum:
- dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten,
- aus Metall und Draht sind nur im Zusammenhang mit lebenden Hecken gem. Pflanzliste 2 zulässig und
- aus Kunststoff oder Beton sind unzulässig.
5.4 Für die Dächern sind naturrote Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
5.5 Die Dachneigung der in den Allgemeinen Wohngebieten A, C, F, G, H, I, J, K, L, M und N festgesetzten Sattel- und Krüppelwalmdächer muss zwischen 30° und 50° betragen.
Die Dachneigung der zwingend III-geschossig festgesetzten Teile des Allgemeinen Wohngebieten A, C, D muss 15° betragen.
5.7 Dachgauben sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.
6. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die private Grünfläche zwischen der Lärmschutzanlage und dem Baugebiet A ist nach Errichtung der Lärmschutzanlage parkartig zu gestalten.
Je 250 m² sind 2 kleinkronige standortgerechte, einheimische Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf 30 % der Fläche sind gruppenweise standortgerechte, einheimische Sträucher gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen ist Landschaftsrasen anzuzüchten und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot 4).
7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat) § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Die Fläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der Lärmschutzanlage ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzgebot 3).
Auf 80% der Fläche sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Heister der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Je 50 m² ist ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen ist Landschaftsrasen anzuzüchten und dauerhaft zu erhalten.
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 BnatSchG, § 3 Abs. 1 NatG M-V
8.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ohne Pflanzgebot sind zu 10 % der Gesamtfläche vollflächig mit standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
8.2. Je angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot ist ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzliste 3 mit dem Stammumfang 14-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
8.3. Zwischen den Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze mind. 1 Baum (gem. Pflanzliste 1) mit 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibel darf 10 m² nicht überschreiten.
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.3. In der Planstraße G sind 4 Rotdornbäume zu pflanzen.
12. Pflanzlisten

- Liste 1: Bäume im Straßenraum (3x verpflanzt, mit Ballen, 16-20 cm Stammumfang)
Liste 2: Grünanlagen (Zweckbestimmung Schutzpflanzungen)
Liste 3: wie Liste 2 zusätzlich Bäume
Liste 4: Einfluchtungen
Liste 5: Heckpflanzen (2x verpflanzt, ohne Ballen, 2-10 Stk/ lfd. m)

Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 10.07.2002 erfolgt.
Greifswald, den 07. MAI 2010
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Greifswald, den 07. MAI 2010
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 05.09.2001 durch eine Bürgerversammlung am 13.09.2001 durchgeführt worden.
Greifswald, den 07. MAI 2010
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2002 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
Greifswald, den 07. MAI 2010
5. Die Bürgerschaft hat am 18.03.2002 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Greifswald, den 07. MAI 2010
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2002 bis zum 14.06.2002 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 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 - 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.04.2002 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Greifswald, den 07. MAI 2010
7. Der katastermäßige Bestand am 21.10.2004 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 30.3.2010
8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.09.2006 bis zum 17.10.2006 während folgender Zeiten gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 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 - 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.09.2006 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Greifswald, den 07. MAI 2010
9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Greifswald, den 07. MAI 2010
10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.2010 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 22.02.2010 gebilligt.
Greifswald, den 07. MAI 2010
11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Greifswald, den 07. MAI 2010

- 12. Der Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.05.2010 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVBl. M-V S. 410), hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12.05.2010 in Kraft getreten.

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 22.02.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 für das Gemarkung Gut Koitenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 02.7.10 Der Oberbürgermeister

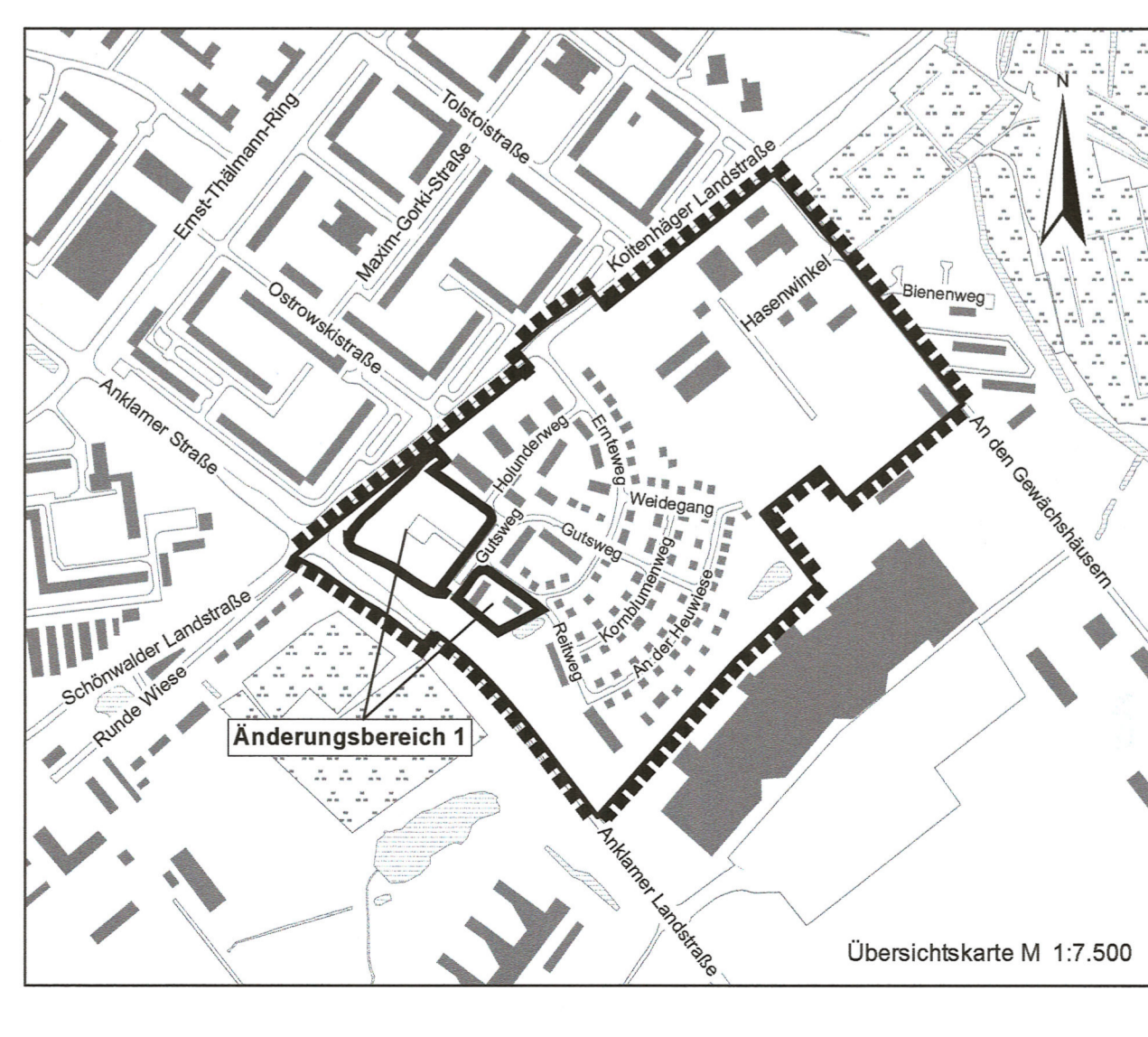
Greifswald, den 15 April 2024 Der Oberbürgermeister

12a. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie die zur Anwendung kommenden Bestimmungen und DIN-Normen auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.01.2024 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467), hingewiesen worden.
Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt“ in das Internet unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung/politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/ - eingestellt. Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung/politik/ortsrecht/baurecht/ - sowie in das Bau- und Versorgungsportal M-V unter der Adresse - https://bplan.gesdaten-mv.de/bauportal/ - eingestellt.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12.05.2010 rückwirkend in Kraft getreten.



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 - Gut Koitenhagen -

Gemarkung Koitenhagen, Flur 1 M 1:1.000



bearbeitet : J.-M. Schmidt gezeichnet : K. Raetz Stand : 25.11.2009 Stadtbaumeister Gustavbert Wende 12 17491 Greifswald