



**Planzzeichenerklärung**

**I. Bestand**

- Baumbestand
- Graben
- Wohngebäude mit Geschosshöhe
- Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Höhenangabe über NN

**II. Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - 4 BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

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

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

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

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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)

9. Sonstige Planzeichen

10. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung (gem. §§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**III. Hinweise**

1. Stellung baulicher Anlagen, Hauptausrichtung (gem. §§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Sattel- und Krüppeldächer

3. Dachneigung

4. Parzellierungsvorschlag

# Text Teil B

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

**I. Allgemeine gültige Festsetzungen**

1. **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter 2. und 3. aufgeführten Nutzungen sind nur im Erdgeschoß jedes einzelnen Gebäudes zulässig.

2. **Nutzungsbeschränkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

3. **Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der fertigen Straßenoberfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.

**Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von OK First bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt 9,00 m im Gebiet WA 1, 2 und 5 und 10,00 m in den Gebieten WA 3 und 4 nicht überschreiten.

**Traufhöhe**  
Die Traufhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut bis zum vorgeannten Höhenbezugspunkt 4,00 m im Gebiet WA 1 und 2 nicht überschreiten.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, Abs. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Die innerhalb des Geltungsbereiches durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen als Ausgleichsflächen für die bebauten Flächen nach § 1a BauGB und sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.
- Spielplatz**  
Die Randbereiche des Spielplatzes sind mit einer standortgerechten Bepflanzung nach der Pflanzliste einzuzüchten.
- Hausgärten**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum (nach Pflanzliste) oder ein hochstämmiges Obstgehölz (z.B. Pflaume, Quitte, Apfel, Birne) zu pflanzen und zu unterhalten.
- Öffentlicher Fuß- und Radweg**  
Wegebegleitende Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten bzw. zu ergänzen gem. Pflanzliste
- Baumpflanzungen an der Wolgaster Landstraße**  
Im gekennzeichneten Bereich entlang der Wolgaster Landstraße sind 13 Eichen zu pflanzen.

**Pflanzliste**

**Bäume im öffentlichen Bereich**

Hochstämme 3 x verpfl. m. Db. - Stammumfang 16 - 20

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Salix alba	- Silber-Weide
Aesculus hippocastanum	- Gemeine-Roßkastanie	Salix caprea	- Sal-Weide
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Salix purpurea	- Purpur-Weide
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Salix viminalis	- Korb-Weide
Fraxinus excelsior	- Gemeine-Esche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
		Ulmus carpinifolia	- Fald-Ulme
		Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

**Bäume Hochstämme im privaten Bereich**

je Grundstück 1 Obstbaum

Juglans regia	- Walnuß		
Malus in Sorten	- Äpfel		
Prunus in Sorten	- Pflaume		
Prunus in Sorten	- Sauerkirsche		
Prunus in Sorten	- Süß-Kirsche		
Prunus in Sorten	- Birne		
Cydonia in Sorten	- Quitte		

**Laubgehölze im privaten Bereich**

- Geschlittene Hecken
- Ziergehölze für freistehende Hecken

Carpinus betulus	- Weiß-Buche	Cornus alba	- Weißer Harttriegel
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster	Corylus maxima 'Purpurea'	- Blut-Häsel
		Deutzia x magnifica	- Deutzie
		Forsythia x intermedia	- Forsythie
		Kerria japonica 'Pleniflora'	- Gefüllter Ranunkelstrauch
		Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
		Laburnum anagyroides	- Gewöhnlicher Goldregen
		Philadelphus 'Schneesturm'	- Europäischer Pfeifenstrauch
		Prunus - Arten	- Zierkirsche
		Ribes aureum	- Gold-Johannisbeere
		Ribes sanguineum	- Blau-Johannisbeere
		Rosa canina	- Blau-Johannisbeere

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Erhaltung der Maßnahmenfläche A  
Die derzeitige Nutzung ist dauerhaft sicherzustellen und von Bebauung freizuhalten.
- Maßnahmenflächen B und C  
Die Maßnahmenflächen B und C sind als Streubewiese herzustellen. Verwendet werden können nachfolgend genannte hochstämmige Obstgehölze:  
Apfelsorten  
Altälder Pfannkuchenapfel  
Blenheimer Goldreute  
Cox Orange Renette  
Ontarioapfel  
Pommerscher Krummstiel  
Roter Böskop

**Bienenorten**  
Alexander Lucas  
Chappa Lübbig  
Gute Grau  
Gute Luise

**Pflaumenorten**  
Anna Spath  
Hauszewische  
Ontarioapfelbaum  
Wangenheims Frühweische

**Sauerkirchen**  
Köröser Weichselkirsche  
Morellenfeuer  
Schattenmorelle

**Quitte**  
Riesens-Apfelquitte von Leskovatz

**Walnuß**

6. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegt im Lärmprognosebereich IV gem. DIN 4109. Danach gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämmmaß (D<sub>wa</sub>) von 40 dBA für die Außenbauteile der nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseite innerhalb der gekennzeichneten Fläche. Die Einhaltung des Wertes ist bei Neubau nachzuweisen. Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Norden, Osten und Westen ausgerichtete Fenster haben, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen der VDI-Richtlinie zu verwenden. ( VDI 2719 )

8. **Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Alle Flächen, die unter einem Niveau von 2,50 m HN liegen, sind auf vorgeanntes Niveau aufzuschütten.

**II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 85 LBAuO M-V)

- Zulässige Dachformen sind im Gebiet WA 1, 2, 3 und 4 Sattel- und Krüppeldächer. Zusätzlich sind im Gebiet WA 5 kombinierte Dächer zulässig.
- Dacheindeckungen sind in rot-rotrauen und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig.
- Für die Gebiete WA 1, 2, 3, 4 gilt DN 35° bis 45°. Für das Gebiet WA 5 gilt - Sattel- und Krüppeldächer DN 35° bis 45° - kombinierte Dächer DN 25° bis 35°
- Garagen und Nebengebäude können flachere Dachneigungen aufweisen.
- Fenster sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und können durch Sprossen kleinteiliger gegliedert werden.
- Kunststoffe als Fassadenmaterial sind nicht zulässig.
- Die Abgrenzung der Grundstücke durch Hecken vorzunehmen. Bei Anordnung von Zäunen sind diese durch Hecken zu ergänzen.

**III. Hinweise**

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich ist ein Fuß- und Radweg mit Anschluss an den ehemaligen Kleinbahndamm vorgesehen. Die genaue Lage dieses Weges wird mit der Ausbauplanung und der Anlegung der Grün- und Maßnahmenflächen bestimmt.
- Der entlang der Böschungsoberkante festgesetzte 7,00 m breite Streifen dient der Pflege und Unterhaltung des ebenfalls festgesetzten Grabens. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine festen Bauten einschließlich fester Zäune errichtet werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Strauchwerk muß eine durchgängige Unterhaltung mit der maschinellen Unterhaltungstechnik ermöglichen.
- Abhängig vom jeweiligen Standort des B-Plangebietes ist mit unterschiedlichen Bedingungen für die Bebaubarkeit zu rechnen, so daß ein erhöhter Gründungsaufwand erforderlich werden kann. Für die konkreten Baumaßnahmen wird empfohlen, ergänzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

**IV. Nachrichtliche Übernahme**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB. 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 zu-fällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

**Vorfahrsvormerke**

- Aufteilung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.09.97 ... Die ersatzliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 05.11.97 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG M-V beteiligt worden.
- Die frühere Bürgerbegehrung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist nach ordentlicher Bekannmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 26.09.97 vom 03.03.97 bis zum 30.10.97 durch öffentlichen Aushang im Stadtpanorama durchgeführt worden.
- Der Beschluss der Bürgerschaft vom 05.11.97 ist nach § 9 Absatz 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigem Bürgerbegehrung abgelehnt worden.
- Die Bürgerschaft hat am 24.3.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 23.11.1998 bis zum 23.12.1998 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
- Der katastralmäßige Bestand am 26.05.98 wird als richtig dargestellt beschwigen. Hinsichtlich der berechtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 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 23.11.1998 bis zum 23.12.1998 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegt:
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.05.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.2001 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 23.05.2001 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Vertagung der höheren Verwaltungsbehörde von ... Az. ... gebilligt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhörenden Beschluß der Bürgerschaft vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Genehmigung wurde mit Vertagung der höheren Verwaltungsbehörde von ... Az. ... gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluß 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 16.05.2001 im „Greifswalder Stadtblatt“ ersatzlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Entschuldigungsgründen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung des Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 15. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.05.2001 in Kraft getreten.

**HANSESTADT GREIFSWALD**

**Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben -**

**Gemarkung Eldena, Flur 5**

**Satzung M. 1:1000**

bearbeitet: Andrea Henning  
Stand: Dezember 2000

Stadtplanungsamt  
Gustebiner Wende 12  
17491 Greifswald