



**Planzeichenerklärung (PlanZVO 90)**

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**  
Nutzungsschablone  
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rehtwinklig zu dem jeweiligen Grundstück
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baulinie  
Baugrenze
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:  
verkehrsberuhigter Bereich  
Verkehrsgrün
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)**  
unterirdischer Abwasserkanal
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)**  
Grünflächen  
öffentlich  
privat
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Zweckbestimmung:  
Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers  
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  
öffentlich  
privat
  - Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Lpb III Lärmpegelbereich III  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 BauNVO)
  - Ergänzende Planzeichen**  
Hauptfrüchtigung gem. § 86 LBauO M-V  
SD 38°-48° Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
  - Bestandsunterlagen**  
vorhandene Wohngebäude  
Nebengebäude  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
5,2 Höhepunkte mit Höhenangabe über HN  
vorhandene Straße  
Höhenfestpunkt
  - Nachrichtliche Übernahme**  
Höhenfestpunkt

**Text Teil B**

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**
- Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.
  - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO  
Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50% der Bruttogeschossfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht überschreitet.
  - Nebenanlagen § 14 BauNVO  
3.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.  
3.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
  - Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
  - Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
5.1 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen.  
5.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) auszubauen. Im Straßenraum sind Bäume zur Verkehrsberuhigung anzuordnen.
  - Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Westen orientierten Gebäudesseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Errichtung des geforderten Innenschallschutzes in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenbauteile.  
Die Maßnahmen sind bei Um- und Neubauten zu realisieren.
  - Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
7.1 In den Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Loitzer Landstraße ist linear alle 10 m ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit heimischen, laubabwerfenden Sträuchern zu bepflanzen.  
7.2 Die Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken entlang der Schiller-, Theodor-Sturm- und Klaus-Groth-Straße sind als Vorgärten zu gestalten.  
7.3 Die hochstämmigen Bäume sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm haben. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein Mulden-System herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.  
Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:  

Laubgehölze im öffentlichen Bereich	Laubgehölze im privaten Bereich
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Cornus mas Cornus sanguinea Cornus avellana Crataegus monogyna Malus sylvestris Prunus avium Prunus padus Prunus spinosa Rose carolina Salix alba Salix viminalis Sambucus nigra Sorbus aucuparia Sorbus intermedia	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle Kornelkirsche Blutahorn Hassel Wildpappel Vogel-Kirsche Trauben-Kirsche Schlehe Hunds-Rose Silber-Weide Kornel-Weide Schwarzer Holunder Eberesche Carpinus betulus Ligustrum vulgare
1. Obstgehölze Juglans regia Malus in Sorten Prunus in Sorten Prunus in Sorten Prunus in Sorten	Walnuß Pflaume Sauerkirsche Süß-Kirsche
2. Ziiergehölze Acer in Sorten AesculusX carnea „Briot“ Betula pendula Malus in Sorten	Ahorn Scharlach-Rotkastanie Birke Zierpappel Pflaume
3. Geschnittene Hecken Corylus maxima „Purpurea“ Deutzia x magnifica Forsythia x intermedia Kermia japonica „Pinniflora“ Kolkwitzia amabilis Prunus-Arten Ribes sanguineum „Atrorubens“	Blut-Hassel - rotes Laub Deutzia - Blüte weiß Forsythie - Blüte gelb Gefüllter Ranunkelstrauch - Blüte gelb Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß Zierkirsche Blau-Johannisbeere - Blüte rot
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)**  
1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° zugelassen. Krüppeldachflächen sind unzulässig. Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Neigungen aufweisen.  
2. Als Dachdeckung sind Dachziegel / Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.  
3. Die Fassaden der Neubauten sind in hellem Putz, Kalksandstein, Verbländmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und beige, Holz oder Holzwerkstoffen hellfarbig behandelt auszuführen. Kombinationen der genannten Werkstoffe sind zulässig.  
4. Die Gestaltung und die zulässigen baulichen Veränderungen am Bestand richten sich nach der Erhaltungssatzung.  
5. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushalten eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).  
6. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.  
7. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (z.B. Pflaster- oder Rasengittersteine) auszuführen.  
8. Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
  - Nachrichtliche Übernahme**  
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.07.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.07.2001 erfolgt.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 13 LPiG M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 21.09.1999, durch eine Bürgerversammlung am 07.10.1999 durchgeführt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 04.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2000 bis zum 22.09.2000 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:  

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

  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.07.2000 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ...01.02.2001... 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.  
Hansestadt Greifswald, den 22.11.2001  
gez. Klein  
Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...12.11.2001... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...12.11.2001... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...12.11.2001... gebilligt.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Hansestadt Greifswald, den 03.12.2001  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan, 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 ...12.12.2001... 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...12.12.2001... in Kraft getreten.  
Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

**Satzung der Hansestadt Greifswald**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 02. August 2001 (BGBl. I, S. 1950), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. März 2001 (GVBl. M-V, S. 60), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...12.11.2001... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet - Theodor-Sturm-Straße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

**HANSESTADT GREIFSWALD**

**Bebauungsplan Nr. 81 - Theodor-Sturm-Straße -**

Gemarkung Greifswald, Flur 17

**Satzung M 1 : 1.000**

bearbeitet: Rita Dux  
Stand : August 2001

Stadtplanungsamt  
Gustebiner Wende 12  
17491 Greifswald