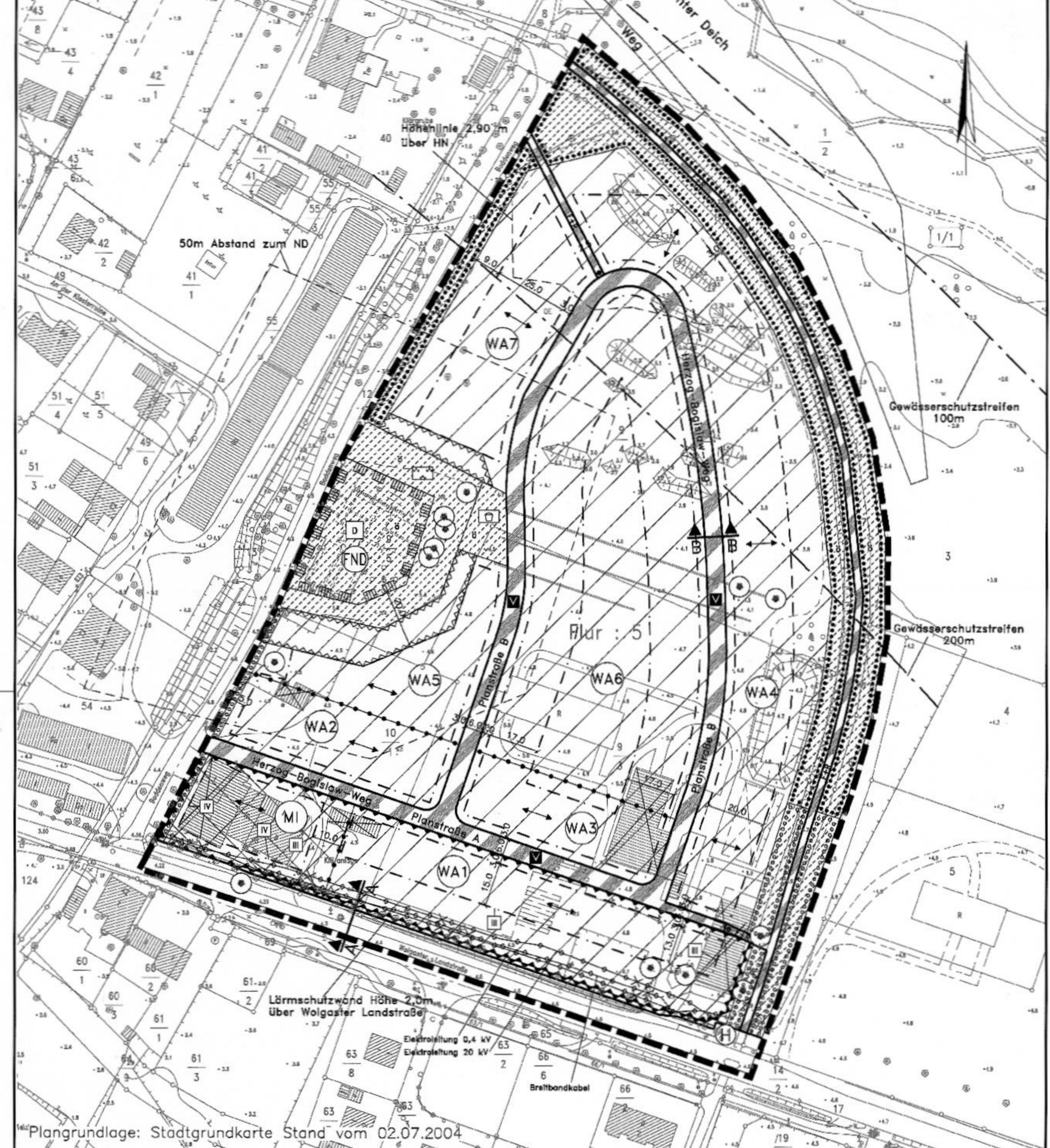


Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtkarte Stand vom 02.07.2004

WA 1	II
0,4	DN 35-45°
	SD, KD
	o FH 10,00
WA 2	II
0,4	DN 28-45°
	SD, KD, WD
	o FH 9,50-10,40
WA 3,4,5,7	II
0,35	DN 35-45°
	SD, KD
	o FH 9,00
WA 5	I
0,35	DN 25-28°
	WD
	o FH 7,50
MI	II-III
0,6	DN 6-10°
	SD
	o FH 13,30

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 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenck- und Speisewirtschaft sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind, gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, Verkaufsstellen bis zu 50 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 - Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
 - In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, die Gesamtverkaufsfläche 100 m² nicht übersteigen.
 - In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsbetriebe gem. § 6 Abs. 3 BauNVO
 - Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - In den öffentlichen Grünflächen entlang des Bodenweges und der Westseite des ehemaligen Kleinbahndamms, Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern, sind die Bäume und Strücher der vorhandenen Gehölzstreifen zu pflegen. Die Pflegemaßnahmen, wie Verjüngungsarbeiten, Totholzentfernung und Ausstattungen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
 - In den öffentlichen Grünflächen entlang des ehemaligen Kleinbahndamms, Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Strüchern, sind insgesamt 16 Laubbäume als Hochstamm und verschiedene Gehölze (Sträucher, Heister) anzupflanzen. Die Gehölzanzahl ist entsprechend des Bestandes der vorhandenen Gehölzstreifen z.B. mit Eiche und Ahorn in Arten vorzunehmen.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist naturnah zu gestalten und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit einem Zaun und einer Hecke einzufrieden. Im Engpassbereich sind straßenseitig 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen. Es sind üppige Gehölzarten zu verwenden.
 - Die öffentliche Grünfläche, das Flächennaturdenkmal Fledermauswinterquartier Bierkeller Eldena (FND) ist naturnah zu schützen und zu sichern. Zum dauerhaften Erhalt des FND sind alle erforderlichen Maßnahmen und Vorkehrungen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Zur Sicherung des Lebensraums der Fledermäuse sind Maßnahmen festzusetzen, die das unbefugte Betreten des Gewölbes, auch für Katzen, die Frostfreiheit und die Sanierung des Mauerwerks, sowie eine Sicherungszumzäunung um das gesamte FND gewährleisten. Zur Sanierung des Mauerwerks sind weitere Schäden durch die Wurzeln der darauf befindlichen Bäume zu verhindern. Teilbarbeiten im Umkreis von 50 m um das FND sind zwischen September und April zu vermeiden. Entleerungsarbeiten im Umkreis von 50 m um das FND sind nur zwischen April und September zulässig.
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine Robkaskade anzupflanzen und eine Rasenosaie vorzunehmen. Der Rasen ist extern zu pflegen. Um das FND ist zur Unterhaltung ein leicht befestigter Weg mit Anbindung an den Bodenweg anzulegen.
 - Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Im nördlichen Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 4 und 7 befinden sich Bauflächen im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodden in einer Höhenlage ab 2,40 m über HN, also unter 2,90 m über HN (Bemessungshochwasserstand). In diesen Bereichen ist die Oberseite der Fundamente der Wohngebäude in einer Höhe von mind. 3,00 m über HN anzulegen und alle Gebäude und Nebenanlagen sind hochwassersicher zu gründen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind in der Planzeichnung Teil A an den Baugrenzen Lärmgebereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dargestellt. Die Gebäudeseiten und Dachflächen, die diesen Baugrenzen zugewandt sind, von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind mit dem entsprechenden, in nachfolgender Tabelle aufgeführten, resultierenden bewerteten Schalldämmmaß des dargestellten Lärmgebereiches zu realisieren.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind in der Planzeichnung Teil A an den Baugrenzen Lärmgebereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dargestellt.

Lärmgebereich	maßgeblicher Außenlärmspegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,ext} in dB
II	56-60	30
III	61-65	30
IV	66-70	40

Aufenthaltsräume in Wohnungen

	Büro- und Besprechungsräume	Wohn- und Schlafräume
II	30	30
III	30	30
IV	40	40

- Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel nachts 50 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 wird.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück mindestens 25 m² geschultete oder freiwachsende Laubgehölze gemäß Pflanzliste festzusetzen. Diese Hecke ist vor allem als Einfriedung zur Verkehrsfläche zu pflanzen. Die Einfriedung zur Verkehrsfläche ist auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück ein Laubbäumchen oder ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Die unbebauten Baugrundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind 6 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen.
 - Strassenbegleitend an der Wolgaster Landstraße sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche 6 Stieleichen als Hochstamm zu pflanzen.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 5 sowie im Mischgebiet entlang des Bodenweges sind mit freiwachsenden Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
 - Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kriech- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

Pflanzliste

Laubgehölze im öffentlichen Bereich	Laubgehölze im privaten Bereich
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche
Betula pendula	Weiß-Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Büchler-Hornklee
Corylus avellana	Hosennuß
Crataegus monogyna	Eingriffener Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Potamogeton pteris-folius	Zwerg-Fingerringel
Prunus serotina	Vogelbeere
Prunus padus	Truben-Kirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hund-Rose
Sorbus alba	Silber-Weide
Sorbus domestica	Korb-Weide
Sorbus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Malbeere

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 14.04.2004 erfolgt.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPDG M-V beteiligt worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 18.02.2004, durch eine Bürgerversammlung am 26.02.2004 durchgeführt worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 27.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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 28.10.2004 bis zum 29.11.2004 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

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 Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2004 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach §§ 3 und 4 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 30.01.2005 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

gez. LA Kieh
Vermessungsstelle der
Universitäts- und
Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.12.2005 gebilligt.

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

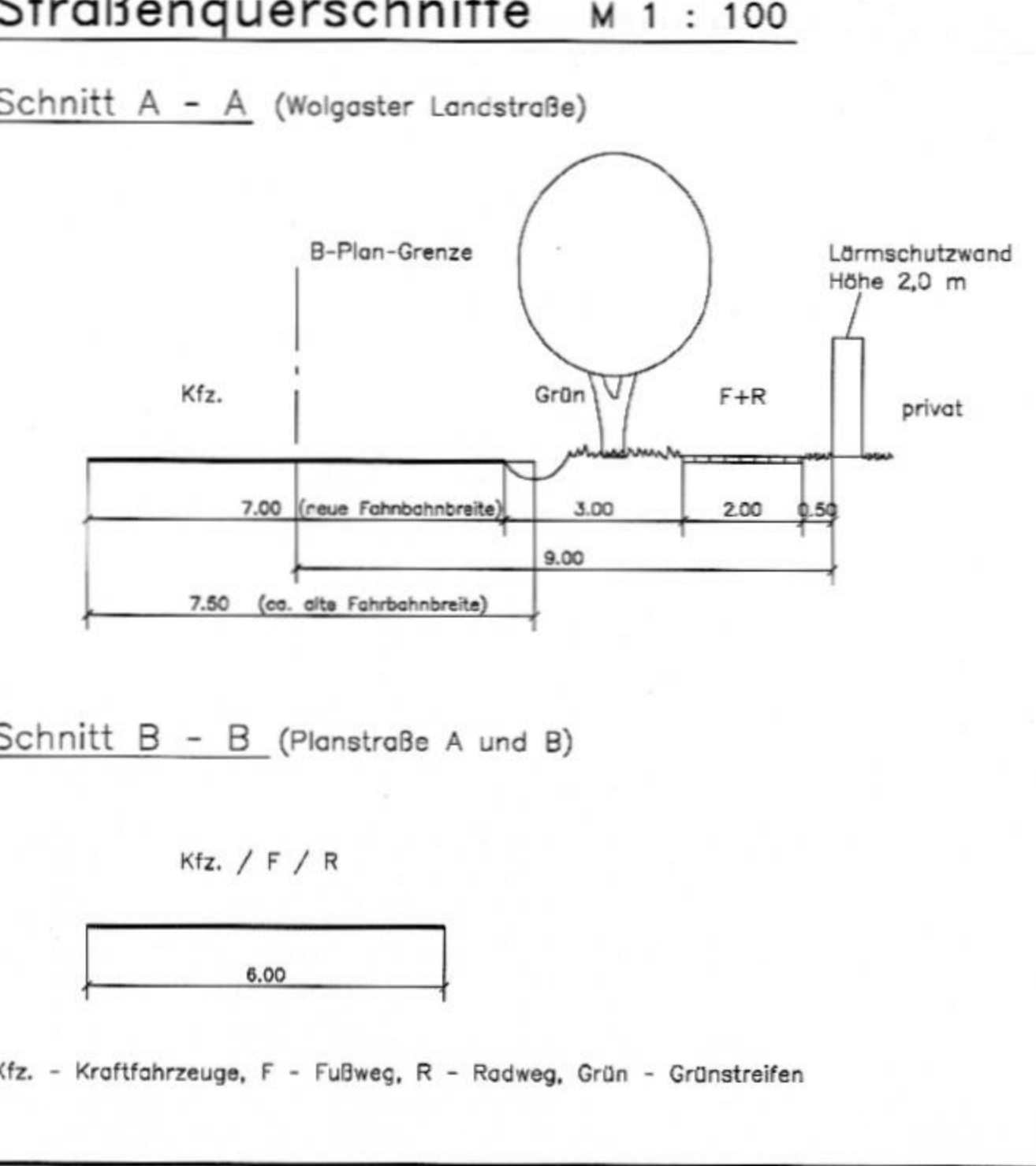
gez. König
Der Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung gem. PlanV 90 und BauNVO

- I. Bestand**
- vorhandene Gebäude
 - Höhenangabe in Meter bezogen auf HN
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Graben
 - Baum
 - Zaun
 - Weg/ Straße
- II. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - FH 9,00 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
 - FH 9,50-10,40 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Verkehrsröhren (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: naturnah gestalteter Spielplatz
 - 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)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - Flächennaturdenkmal - Fledermauswinterquartier "Bierkeller Eldena"
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmachutzwand Höhe 2,0 m über Wolgaster Landstraße
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 8. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
- DN 35-45° Dachneigung (§ 8 Abs. 1 BauNVO)
 - SD Satteldach
 - KD Krüppelwalmdach
 - WD Walmdach
 - Abbruch vorhandener Gebäude
 - Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
 - umzuverlegende Leitung
 - zu entfernter Baum
 - Hauptfrustrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- III. Hinweise**
- Bushaltestelle
 - Poller
- IV. Nachrichtliche Übernahme**
- unterirdische Leitung
- V. Kennzeichnungen**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Straßenquerschnitte M 1 : 100



11. 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 18.12.2005 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Fälligkeit und sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (OVGBI. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.12.2005 in Kraft getreten.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (OVGBI. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (OVGBI. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 18.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 für das Gebiet Am Bodenweg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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 28.10.2004 bis zum 29.11.2004 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

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 Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2004 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach §§ 3 und 4 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 30.01.2005 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

gez. LA Kieh
Vermessungsstelle der
Universitäts- und
Hansestadt Greifswald

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.12.2005 gebilligt.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

gez. König
Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 84

- Am Bodenweg -

Gemarkung Eldena, Flur 5

Satzung M 1 : 1.000

