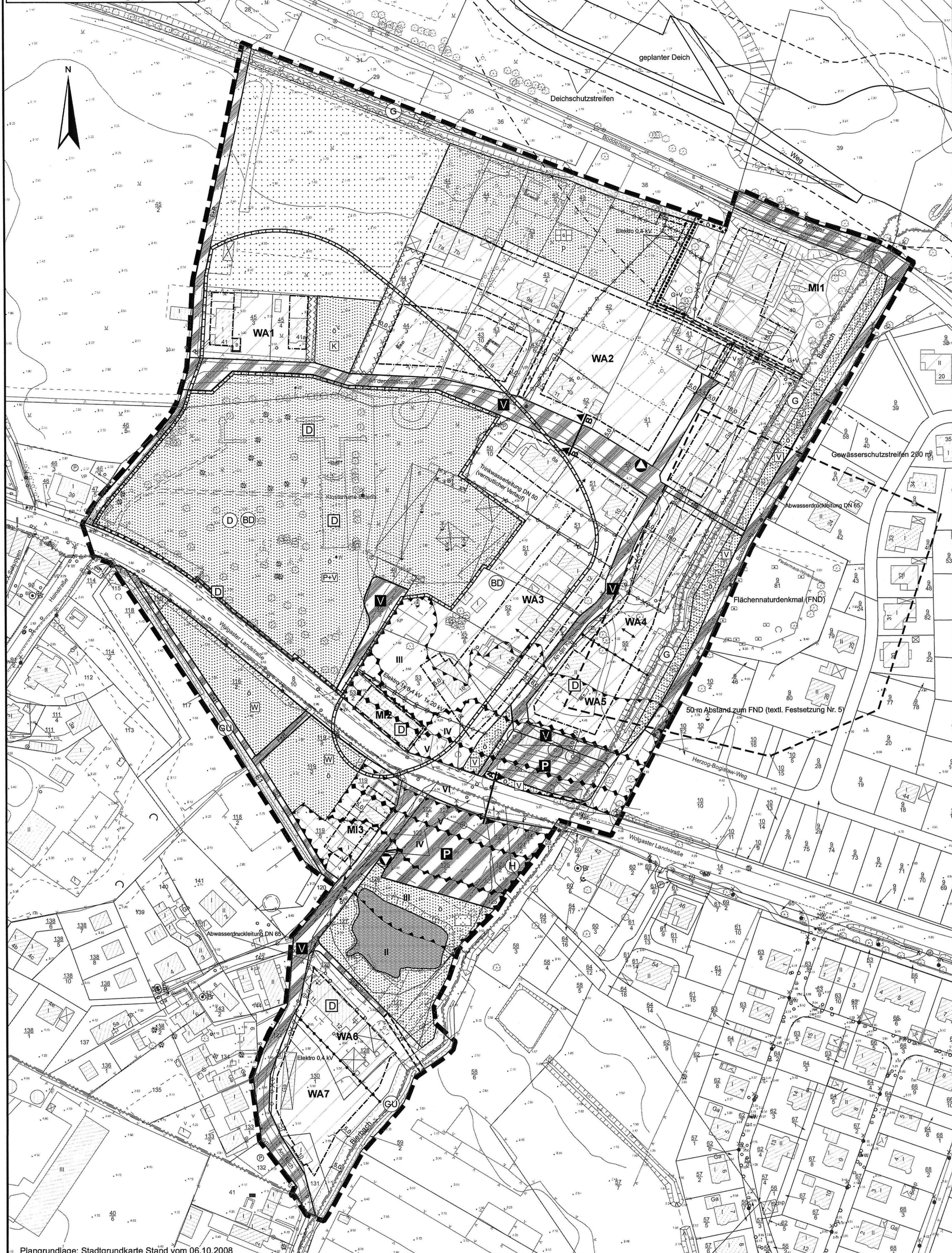


Planzeichnung (Teil A)

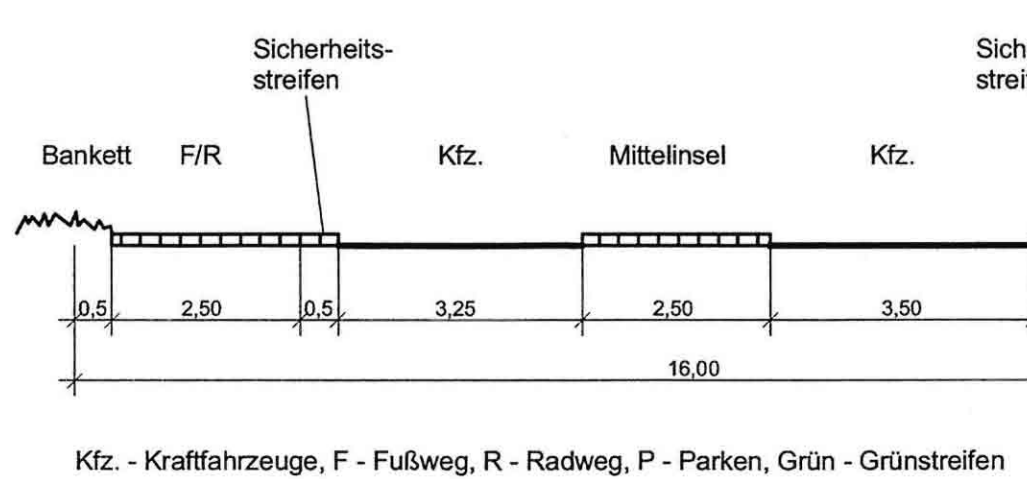


Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 06.10.2008

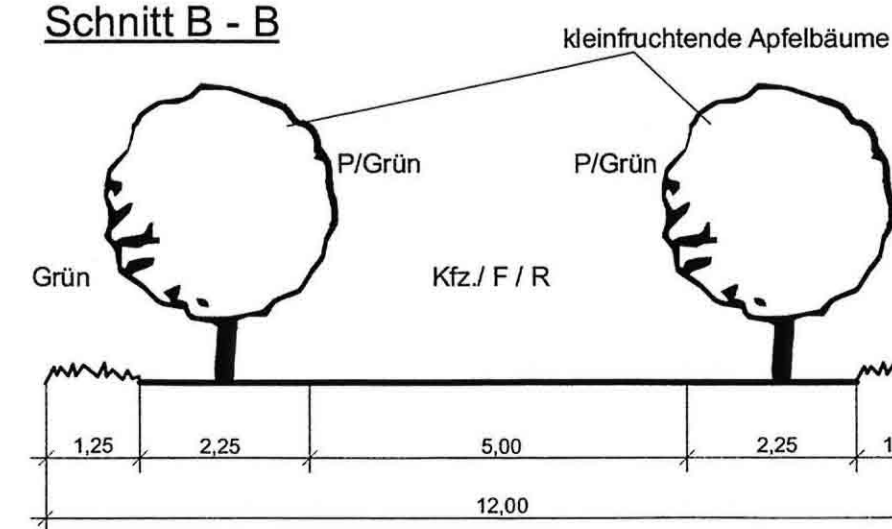
Table with columns for building areas (WA 1-7) and their respective zoning designations (I, II, III) and floor heights (FH).

Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

I. Bestand

- List of existing features: buildings, floor levels, plot numbers, boundaries, trees, fences, roads.

II. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (WA, MI)
2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ, FH)
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (WE)
5. Verkehrsflächen (Straßen, Parkflächen, etc.)
6. Flächen für Versorgungsanlagen
7. Grünflächen (private, öffentliche)
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
11. Sonstige Planzeichen (Lärm, Leitungsrechte, etc.)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- List of notifications: underground utilities, monuments, etc.

IV. Kennzeichnungen

- List of markings: boundaries, monuments, etc.

V. Hinweise

- List of notes: parking suggestions, bus stops, etc.

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1. In dem allgemeinen Wohngebiet 3 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2. 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
- Tankstellen.
2. Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
2.1. In den Mischgebieten sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
2.2. In den Mischgebieten sind folgende, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.
3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebenanlagen, die nicht verfahrensfrei gem. § 61 LBAuO M-V sind, dürfen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Stellplätze dürfen auch im Bereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße errichtet werden, sofern ein Vorgarten verbietet.
4. Flächen für Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 und 6 BauGB)
Im Mischgebiet 1 und im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 befinden sich Baulinien im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodens in einer Höhenlage ab 2,10 m über HN, also unter 2,90 m über HN (Bemessungshochwasserstand). In diesen Bereichen ist die Oberkante der Fundamentplatte der Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen errichtet werden, in einer Höhe von mindestens 3,00 m über HN anzulegen und alle Gebäude und Nebenanlagen sind hochwassersicher zu gründen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Im 50 m Umkreis zum Flächennaturdenkmal Flödenmühsenwäldchen „Bierkeller Eldena“ (FND) sind Tätigkeitsarbeiten zwischen September und April zu vermeiden und Ernteeingangsarbeiten nur zwischen April und September zulässig. Das FND befindet sich östlich vom Plangebiet und ist nachhaltig zu schützen und zu sichern.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die vorhandenen, nachrichtlich übernommenen, ohne festgesetzte Umverlegung, sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.
7. Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet tritt Verkehrslärm von der Wolgaster Landstraße auf, der den Lärmpegelbereichen I bis VI gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entspricht.
Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit dem entsprechenden, in der folgenden Tabelle aufgeführten, resultierenden bewerteten Schalldämmmaß zu realisieren.

Table with columns: Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R_w in dB. Rows II-VI.

- 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1. Die nichtüberbauten Baugrundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen. Im Vorgarten ist pro Baugrundstück ein klein- bis mittelzweigiger Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin ist im Vorgartenbereich oder im Eingangsbereich des Gebäudes ein Buchsbaum zu pflanzen oder als Kibelpflanze aufzustellen.
8.2. Straßen begleitend an der Wolgaster Landstraße sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün mindestens 4 hochstammige Stieleichen (3x 16-18 cm DB) im Rahmen der Straßenaus- oder Neubaumaßnahmen zu pflanzen.
8.3. Straßen begleitend sind an der Straße An der Klostermaße 3 kleinzweigige Weißdornblume zu pflanzen.
9. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
9.1. Sämtliche vorhandene Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Der Schutz der Bäume ist in der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geregelt.
9.2. In der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen ist der vorhandene wertvolle Baumbestand zu erhalten und mit einer Heckpflanzung zu ergänzen.
10. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist der Schnittpunkt der Oberkante der Straßenoberfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 I BauO M-V

- 1. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist die Hauptfrischrichtung senkrecht zur Verkehrsfläche festgesetzt.
2. In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 sowie im Mischgebiet 3 sind die Dacheindeckungen in roten und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen sowie in Rot zu errichten.
3. Die Dachausbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten.
4. Die Festsetzung der Dachdeckung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
5. In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 sowie im Mischgebiet 3 sind die Fassaden bevorzugt mit Putz in weiß bis gebrochenem weiß auszuführen. Fassaden in rot oder weißem Sichtmauerwerk sind ebenfalls zulässig.
6. Die Hauswände der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachstuhl, Giebel, Trauf- und Firsthöhe etc.).
7. Einfriedungen dürfen an der Seite der Verkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
8. Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 LBAuO M-V)
8.1. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmsanmeldung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V abweicht.
8.2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Kennzeichnungen

- 1. Die im Teil A gekennzeichneten mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche ist zu sanieren. Der kontaminierte Boden ist entsprechend den Ergebnissen der Beprobung auf die Parameter MWV und PAK ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Sanierung ist von Grundbesitzern sicherzustellen. Die Genehmigung der Beprobung bzw. der Umgestaltung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Veranstaltungsort erfolgt erst nach Bestätigung und Abschluss der Altlastensanierung.
2. Die im Teil A gekennzeichneten Flächen auf denen sich Bodendenkmale befinden sind gemäß Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu behandeln. Danach sind Bodeneingriffe jeder Art gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Die Veränderung oder Beseitigung (Erntegriff) kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.).
3. Die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ermittelnden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
3. Die im Teil A gekennzeichneten Bodendenkmale sind gemäß DSchG M-V zu behandeln. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die örtliche Denkmalschutzbehörde und gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

IV. Hinweise

- 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodens. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplanris Klöten- und Hochwasserschutz M-V liegt bei 2,90 m über HN. In dem hochwassergefährdeten Bereich ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht gestattet.
3. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist, so anzulegen, dass unzulässige Beteiligungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.05.1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 23.06.1993 erfolgt.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V beteiligt worden.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach örtlicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 03.03.2000, vom 13.03.2000 bis zum 14.04.2000 durch öffentlichen Aushang des Vorwurfs durchgeführt worden.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
5. Die Bürgerschaft hat am 03.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2004 bis zum 30.07.2004 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.06.2004 im „Greifswalder Stadtblatt“ örtlich bekanntgemacht worden.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 30.02.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.
Greifswald, den 24.10.2008 gez. I.A. Klein Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22.02.2007 bis zum 23.03.2007 während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen:
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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festrechtlich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 14.02.2007 im „Greifswalder Stadtblatt“ örtlich bekanntgemacht worden.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2008 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.12.2008 genehmigt.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
11. Die Bauamtsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
Greifswald, den 23.02.2009 gez. König Der Oberbürgermeister
12. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung, die den Bebauungsplan 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 11.03.2009 im „Greifswalder Stadtblatt“ örtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschonung der Erschließungsansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.03.2009 in Kraft getreten.
Greifswald, den 03.04.2009 gez. König Der Oberbürgermeister

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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 08.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „An der Klostermaße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

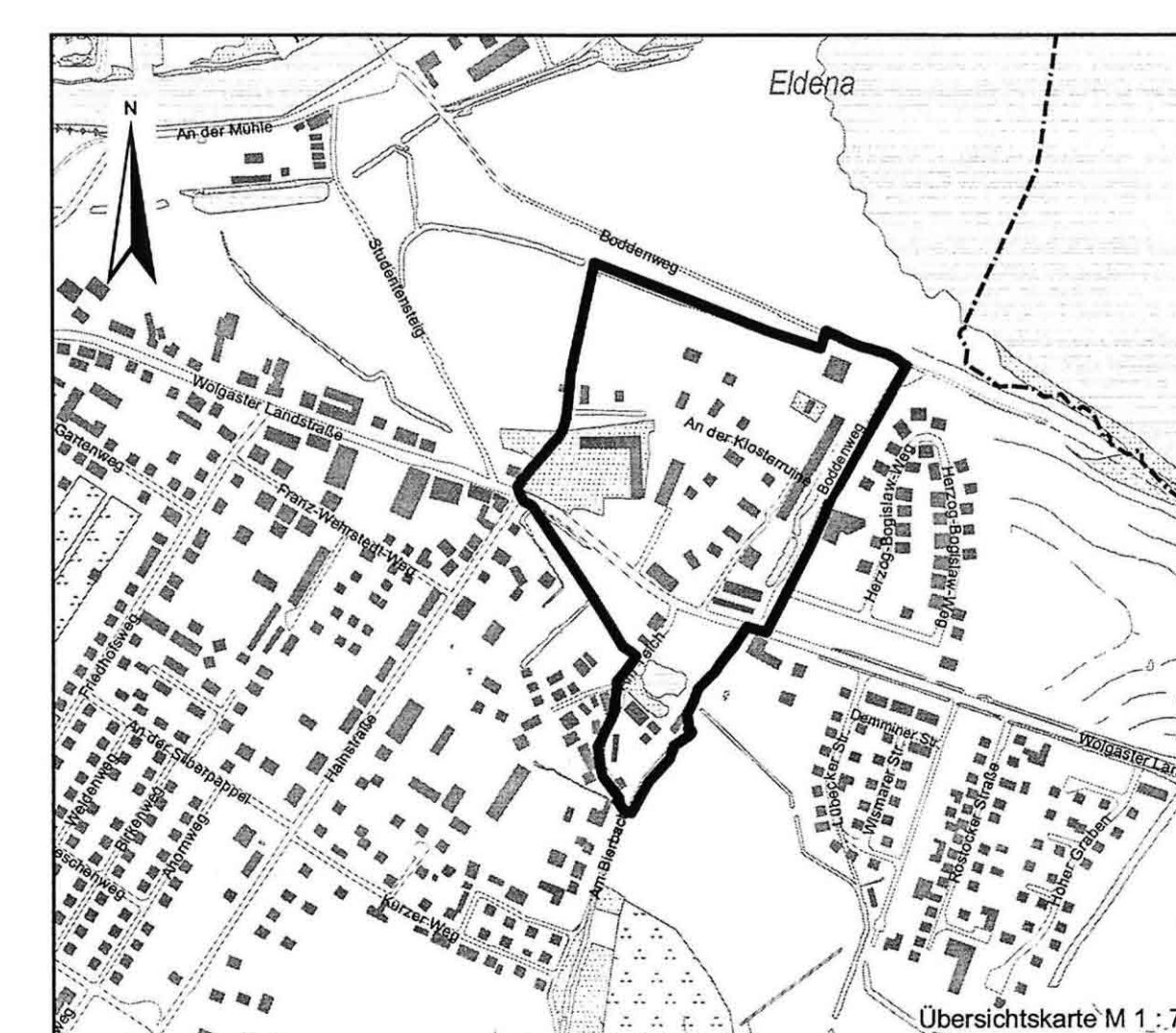
Greifswald, den 03.04.2009 gez. König Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 9 - An der Klostermaße -

Gemarkung Eldena, Flur 4, 5 und 7

Satzung M 1 : 1.000



bearbeitet: J. M. Schmidt gezeichnet: K. Rätz Stand: 06.10.2008 Stadtbaumeister Gustaviner Wende 12 17491 Greifswald