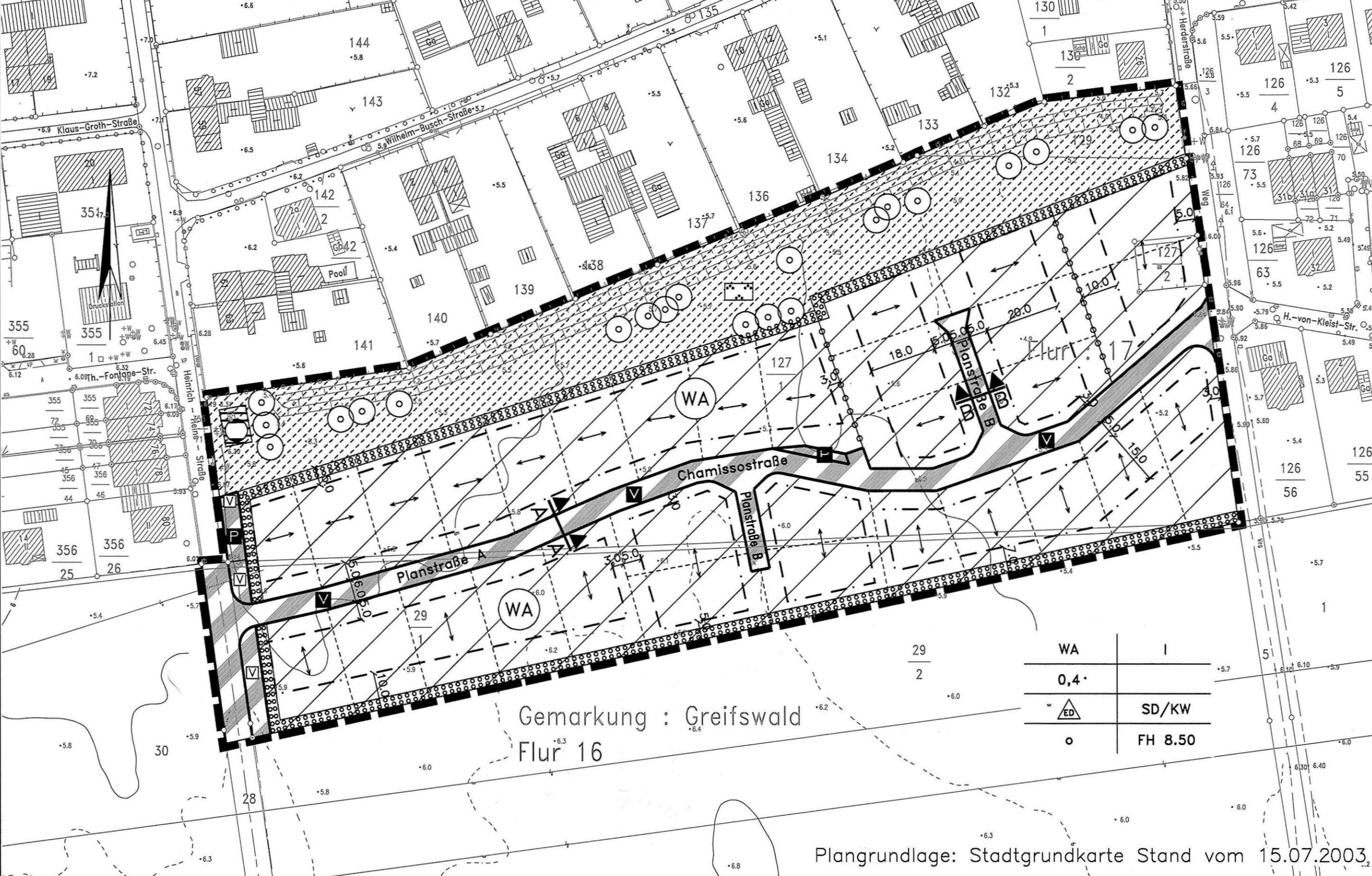


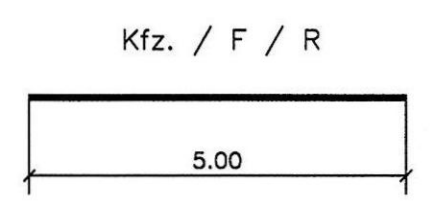
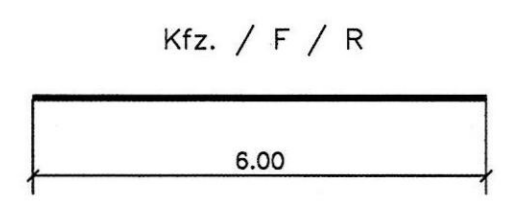
# Planzeichnung (Teil A)



## Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A (Planstraße A)

Schnitt B - B (Planstraße B)



Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg

## Planzeichenerklärung gem. PlanV 90 und BauNVO

- I. Bestand**
- vorhandene Gebäude
  - Höhenangabe in Meter bezogen auf NN
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Graben
  - Zaun
  - Weg/ Straße
- II. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)**
    - Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)**
    - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
    - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH 8.50 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßennachse 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
  - Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung:
    - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Öffentliche Parkfläche
    - Verkehrsgrün

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB)**
    - Versorgungsfläche
    - Zweckbestimmung:
    - Gas
  - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
    - öffentliche Grünfläche
    - Zweckbestimmung:
    - Parkanlage
  - 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)**
    - Anpflanzen von Bäumen
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes (Firststrichung)
  - Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung**
    - Hauptfirststrichung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
    - Satteldach/ Krüppelwalmdach (§86 LBauO M-V)
- III. Hinweise**
- Parzellierungsvorschlag

## Text (Teil B):

### Textliche Festsetzungen: gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.
- 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**  
Gemäß § 14 (2) BauNVO werden die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und soweit ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich, innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zugelassen. Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig § 14 (1) BauNVO.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB**  
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Die Straßenverkehrsfächen werden verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfäche (Fahrzeuge und Fußgänger) mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün ausgebaut.
- Grünordnung § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**  
Als Begrenzung des Baugebietes ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken anzulegen: Hier einer 2-reihigen 3 m breiten freiwachsenden Hecke mit zweimal verpflanzten Sträuchern und einer Pflanzdichte von 1 Großstrauch je 3 m<sup>2</sup> und 2 Mittelsträuchern je 1 m<sup>2</sup>.  
Zusätzlich ist ein Hochstamm pro Grundstück im Vorgarten zu pflanzen. Die hochstämmigen laubwerfenden Bäume sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm haben.
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1(a) BauGB**

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Sammelausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken innerhalb des Baugebietes festgesetzt:  
- Die öffentliche Grünfläche ist extensiv anzulegen und mit 21 Bäumen zu ergänzen.  
- Der vorhandene Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten.  
Zusätzlich werden Sammelausgleichsmaßnahmen auf dem nördlichen Teil des städtischen Flurstücks 35 der Flur 16 außerhalb des Bebauungsgebietes festgesetzt:  
- Anpflanzen einer 3-reihigen Feldhecke entlang des Brandtischgrabens.  
Die Quantität und Qualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher soll entsprechend der Festsetzung unter Punkt 6. Grünordnung erfolgen.  
Die Sammelausgleichsmaßnahmen werden zu 65% den geplanten Baumaßnahmen im WA und zu 35% den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.  
Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungsatzung nach § 135a - 135c BauGB der Hansestadt Greifswald erfolgen.

Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Liste zu verwenden:

Laubgehölze im öffentlichen Bereich	Laubgehölze im privaten Bereich
Acer campestre - Feld-Ahorn	1. <b>Obstgehölze</b>
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Juglans regia - Walnuß
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Malus in Sorten - Apfel
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle	Prunus in Sorten - Pflaume
Cornus mas - Kornelkirsche	Prunus in Sorten - Sauerkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel	Prunus in Sorten - Südkirsche
Corylus avellana - Hasel	Prunus in Sorten - Birne
Crotaegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn	Cydonia in Sorten - Quitte
Crotaegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn	
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	2. <b>Ziergehölze</b>
Malus sylvestris - Wildapfel	Acer in Sorten - Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche	AesculusX cornuta "Briotii" - Scharlach-Rölkostonie
Prunus pedus - Trauben-Kirsche	Betula pendula - Birke
Prunus spinosa - Schliehe	Malus in Sorten - Zierapfel
Rosa canina - Hunds-Rose	Prunus in Sorten - Zier-Kirsche, -Pflaume
Salix alba - Silber-Weide	
Salix caprea - Sal-Weide	Geschnittene Hecken
Salix purpurea - Purpur-Weide	Carpinus betulus - Weiß-Buche
Salix viminalis - Korb-Weide	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere	
Ulmus carpifolia - Feld-Ulme	
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	

**Ziergehölze für freiwachsende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich**

Cornus alba - Weißer Hartriegel	Prunus in Sorten - Blüte weiß
Corylus maxima "Purpurea" - Blüth-Hazel - rotes Laub	Foraythia Blüte gelb
Deutzia x magnifica - Deutzia - Blüte weiß	Gefüllter Ranunkelstrauch - Blüte gelb
Karria japonica "Pinnilora" - Gefüllter Ranunkelstrauch - Blüte gelb	Kolkwitzia - Blüte rosa-weiß
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzia - Blüte rosa-weiß	Europäischer Pfeifenstrauch - Blüte weiß
Philadelphus "Schneesturm" - Zierkirsche	Gold-Johannisbeere - Blüte gelb
Prunus-Arten - Blut-Johannisbeere - Blüte rot	
Ribes aureum - Gold-Johannisbeere - Blüte gelb	
Ribes sanguineum "Atrorubens" - Blut-Johannisbeere - Blüte rot	

### Bauordnungrechtliche Festsetzung (§ 86 LBauO M-V)

- Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zugelassen. Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Neigungen aufweisen.
- Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz, Kalksandstein, Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und beige, Holz oder Holzwerkstoffen hellfarbig behandelt, auszuführen. Kombinationen der genannten Werkstoffe sind zulässig.
- Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
- Einfriedigungen sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
- Verkehrsfächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (z.B. Pflaster oder Rasengittersteine) auszuführen.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten  
(1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne die Zustimmung der zuständigen Behörde, die den bauräumlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.  
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Nachrichtliche Übernahme

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GvbL Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, Seite 12 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 zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Im Plangebiet befinden sich Drainagesysteme.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 15.10.2003 erfolgt.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 17.04.2002, durch eine Bürgerversammlung am 25.04.2002 durchgeführt worden.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 22.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
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 27.10.2003 bis zum 28.11.2003 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.2003 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
gez. Klein  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald
- Der katastermäßige Bestand am 15.07.2003 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
gez. Klein  
Hansestadt Greifswald, den 22.11.2004  
Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 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 ..... bis zum ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs.3 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Greifswald, den .....  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 07.12.2004  
Der Oberbürgermeister

12. 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 ..... 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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 ..... in Kraft getreten.  
gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 13.12.2004  
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 244 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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 09. August 2002 (GVBl. M-V, S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet - Westliche Herderstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

gez. König  
Hansestadt Greifswald, den 13.12.2004  
Der Oberbürgermeister

# Hansestadt Greifswald

## Bebauungsplan Nr. 90 - Westliche Herderstraße -

Gemarkung Greifswald, Flur 16 und 17

## Satzung M 1 : 1.000

