Universitäts- und Hansestadt Greifswald

1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 - Ladebower Chaussee -

gemäß § 10 BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 01-2012, Aktualisierung 07-2014 und 10-2015 (Höhenangaben über NHN)
Bezugssystem: Gauß- Krüger Koordinaten

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	zulässige Dachneigung

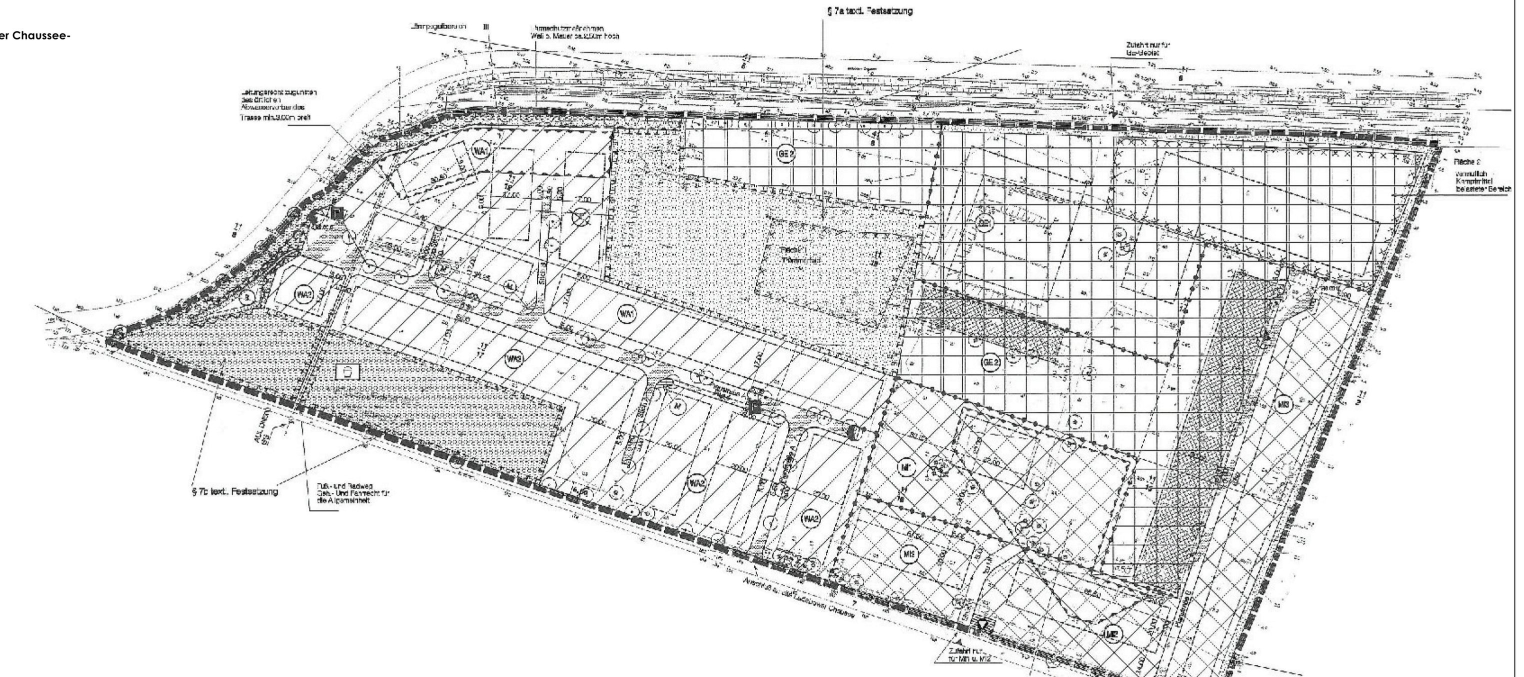
WA	
GRZ 0,4	I
o ED	DN 22°-49°

MI	
GRZ 0,4	I
o	/

Nachrichtlich Planzeichnung (Teil A)

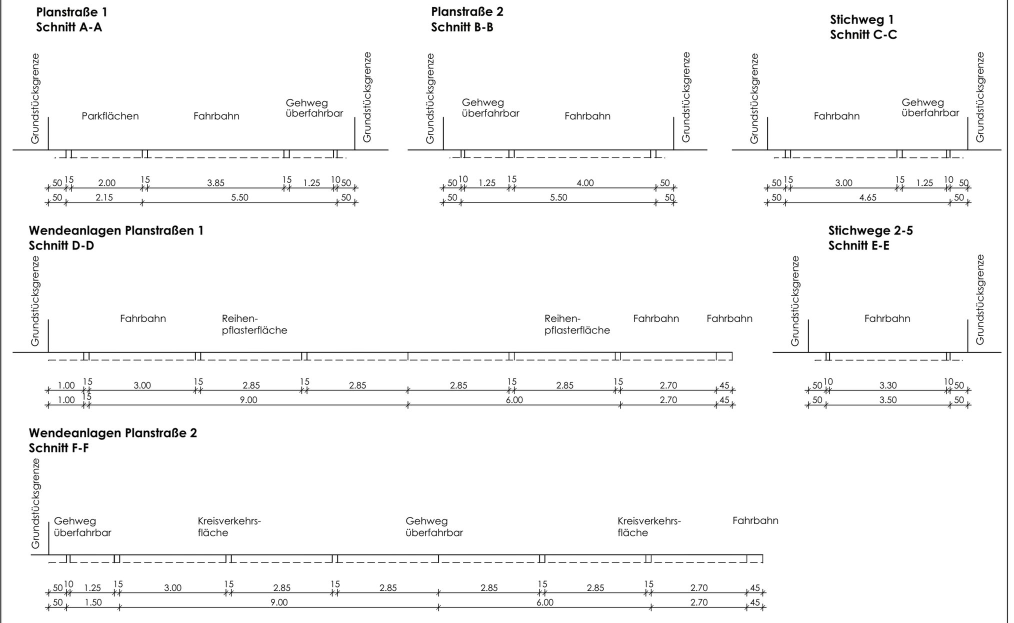
für den Bebauungsplan Nr. 52 - Ladebower Chaussee-

M.: 1 : 1500



STRASSENQUERSCHNITTE ALLGEMEINES WOHNGEBIET

M 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
ö	öffentlich		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
P	Parkflächen		
▼	private Ein- und Ausfahrt		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p	privat		
Wasserflächen		**§ 9 (1) 16**	**BauGB**
	Zweckbestimmung:		
nat. Teich	naturnaher Teich		
p	privat		
	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
	Zweckbestimmung:		
Regen- rück.	Regenrückhaltebecken		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
	Anpflanzen:		
	Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Zweckbestimmung:		
	Anpflanzen:		
	Bäume / Sträucher		
Pfg1-2	Pflanzgebot 1 und 2 p privat		
Sonstige Planzeichen			
L1-L3	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Definition gemäß Text (Teil B) I.12.(1)-(3)	§ 9 (1) 21	BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Definition gemäß Text (Teil B) I.12.(4)	§ 9 (1) 21	BauGB
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Definition gemäß Text (Teil B) I.12.(5)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24	BauGB
	Zweckbestimmung:		
LSA	Lärmschutzanlage p privat		
LPB IV-VII	Lärmpegelbereiche IV-VII		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 1 (4), § 16 (5)	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Verkehrsflächen (Mischfläche- Parkplatz) innerhalb des Plangebietes	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

11/170	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude	· 3.0	Höhenangaben über NHN
	vorhandene Böschungen		vorhandene Zäune
7	zu beseitigende Bäume mit Nr. der Baumliste		vorhandene Zäune, zu beseitigen
870 m²	angedachte Parzellierung mit Flächenangaben	3.00	Maßangaben in Meter
O D 3.00	vorhandene Schächte		Straßenbeleuchtung
	Schaltkasten	Lö entn.	Löschwasserentnahmestelle
CEF	CEF- Maßnahme (Definition gemäß Text (Teil B) III.(3))		

nachrichtlich
außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52

11/145	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurgrenze	· 2.4	Höhenangaben über NHN
	vorhandene Gebäude		vorhandene Zäune
	vorhandene Böschungen		Straßenbeleuchtung
O D 2.21	vorhandene Schächte	BP	Betonplatten
Lö br.	Löschwasserbrunnen		Schaltkasten
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bahnstrecke Greifswald- Ladebow (Hafenbahn Greifswald)
	Wertstoffbehälterstellplatz für Papier und Glascontainer		

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO entsprechend Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A).

1.1 Zulässigkeitsfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 und 13 BauNVO

(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 4 (2) 1. BauNVO
(3)
Ausnahmsweise zulässig sind
- Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 i.V.m. § 1 (5) BauNVO und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  Die gemäß § 4 (2) 2. BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

(4)
Nicht zulässig sind
- Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  Die von § 4 (2) 3. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.

1.2 Zulässigkeitsfestsetzungen im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1)
Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2)
Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1., 2., 4. und 5. BauNVO.
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3)
Nicht zulässig sind
- bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 3. und 6. bis 8. BauNVO.
  Die von § 6 (2) 3. und 6. bis 8. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Ba ugebietes getroffen.
- Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 (3) 2. BauNVO.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Der § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird auf den Bebauungsplan angewendet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Hauptgebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wie folgt festgesetzt:

- bei Einzelhausbebauung 500 m²
- bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m²

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Einzelhäuser
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Doppelhäuser
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem naturnahen Teich zu ergänzen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
Auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes ist je Parzelle ein Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangeltungsbereich.
(3)
Im Mischgebiet sind 8 Bäume der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangeltungsbereich.
(4)
Im Mischgebiet sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 10 Bäume mit der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Der Standort der Bäume kann zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden.
(5)
Auf der mit „Pflanzgebot 1“ (Pfg 1) gekennzeichneten Fläche ist eine 2- reihige Strauchhecke anzulegen. Mindestens 70% der Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste 3 in den Mindest-Pflanzqualitäten 80/100 cm, ohne Ballen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(6)
Auf der mit Pflanzgebot 2 (Pfg 2) gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe und reich strukturierte Hecke mit Überhältern zu pflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Bepflanzung einzubinden. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern und Heistern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung der Hecke erfolgt je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien. Der Saumbereich ist einer natürlichen Sukzession zu belassen.
(7)
Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
(8)
Die Lärmschutzwand ist auf der Seite der Wohnbebauung mit Rank- und Kletterpflanzen in der Artenauswahl der Pflanzliste 5 (maximal 2 Pflanzen pro lfd. Meter) zu begrünen.
(9)
Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen mit standörtlicher Festsetzung im Mischgebiet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Carpinus betulus	Hain- Buche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Rot- Buche	Fagus sylvatica

Pflanzliste 3: Strauchpflanzungen gemäß Pflanzgebot 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Salix caprea	Sal- Weide
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch

Pflanzliste 4: Strauch- und Heisterpflanzungen gemäß Pflanzgebot 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hain- Buche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rubus caesius	Blaue Brombeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 5: Rank- und Kletterpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis montana i.S.	Waldrebe i.S.
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter- Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Sträucher, Bäume und Kletterpflanzen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

(1)
Auf der mit Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten der Führung einer Niederspannungsleitung für die Versorgung der östlich angrenzenden Kleingartenanlage zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(2)
Auf der mit Leitungsrecht 2 (L2) zugunsten der Führung einer Abwasserleitung der Stadtwerke Greifswald zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(3)
Auf der mit Leitungsrecht 3 (L3) zugunsten der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das Mischgebiet zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(4)
Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(5)
Auf der mit Geh- und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und des Flurstückes 11/170 zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

13. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

(1)
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ mit der Kennzeichnung LSA sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Entlang der nördlichen Grenze und jeweils in südlicher Abwinklung auf einer Länge von je 20 m ist als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzanlage (LSA) als Lärmschutzwand zu errichten.
- Für die Lärmschutzwand ist als schalltechnisch wirksam eine Mindesthöhe von 8,20 m über NHN einzuhalten.
- Die aufgesetzte Lärmschutzwand muss mindestens folgende Parameter erfüllen:
  - Einbindung in die vorhandene Geländesituation
  - Als Materialien dürfen Kunststoff, Beton, Holz und Metall mit nicht schallhart ausgebildeter Oberfläche verwendet werden. Entsprechend dem gewählten Material ist die Lärmschutzwand zu bemessen und konstruktiv durchzubilden.

  Die Oberfläche der Wand muss auf der emissionszugewandten Seite einen
  - Reflexionsverlust von >= 4 dB(A)
  - Absorptionskoeffizienten von >= 0,602
  - Reflexionskoeffizienten von <= 0,398

  aufweisen.
  Die geometrischen Abmessungen sind entsprechend der Vorgaben der Schallimmissionsprognose einzuhalten. Die Eckpunkte der LSA sind auf folgenden Koordinaten herzustellen:

Punkt	Rechts	Hoch	Höhe [NHN]
West	4593959,53	5998414,05	8,20
Nordwest	4593965,37	5998433,16	8,20
Nord 1	4594010,22	5998431,91	8,20
Nord 2	4594031,52	5998431,32	8,20
Nordost	4594071,63	5998427,67	8,20
Ost	4594064,26	5998409,11	8,20

(2)
Innerhalb der festgesetzten „Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ mit der Kennzeichnung LPBIV bis LPBVII sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:
- Für die Außenbauteile der Gebäude sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen entsprechend der Lärmpegelbereiche die Mindest- Schalldämmmaße R' w,res der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) infolge kurzzeitiger Geräuschspitze	Aufenthaltsräume in Wohnungen: erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,ges}$
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40
VI	76 bis 80	45
VII	81 bis 85	50
VII	> 86	55

- Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der objektkonkreten Gebäudeplanung zu erbringen. Die Gebäudelüftung ist als Zwangslüftung zu gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen,
- Sichtmauerwerk, Steinfarbe Rot bis Braun,
- Naturmaterialien und
- durchsichtige Materialien.

1.2 Dachneigung

Die in der Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.

1.3 Dacheindeckungen

(1)
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung, rot bis braun oder anthrazit,
- Glaskonstruktionen für Anbauten und Wintergärten und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)
Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt.
Sie dürfen im Allgemeinen Wohngebiet eine Ansichtsfläche von jeweils 1,0 m² und im Mischgebiet eine Ansichtsfläche von jeweils 3,0 m² nicht überschreiten.
(2)
Werbeanlagen dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(3)
Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.
Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.
(4)
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Stellplätze (§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M-V

Die in der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen (Stellplatzsatzung) vom 25.06.2012 getroffenen Festlegungen zur Größe, Beschaffenheit, Herstellung und Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 52 anzuwenden.
Die in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung festgelegten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind einzuhalten.

3. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

(1)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Grundstückseinfriedungen, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Feldsteinmauern sowie laubabwerfende Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
(2)
Holz- und Betonpalisaden sowie mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung erforderlich ist.

4. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Plätze für bewegliche Abfallbehälter durch Einhausungen, Rankgerüste, Abpflanzungen u. ä. abzuschirmen, so dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Baumfällungen sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den Gebäuden bzw. zu fällenden Bäumen keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden. Der Nachweis ist zeitnah zu den Bautätigkeiten bzw. Fällungen zu erbringen.
(3)
Als CEF- Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) ist der naturnahe Teich als Lebensraum für Amphibien bzw. Jagdhabitat für Fledermäuse zu gestalten. Der Nachweis der Anerkennung der CEF-Maßnahme durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald ist zu erbringen.

IV. Belange des Hochwasserschutzes

Zum Schutz vor Hochwasser sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist eine dem Bemessungshochwasser (BHW) entsprechende Mindesthöhe von 2,90 m über NHN einzuhalten.
(2)
Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,90 m über NHN zu gewährleisten.

HINWEISE

1. Belange des Munitionsbergungsdienstes

(1)
Das Planänderungsgebiet liegt in einem Gelände, welches in der Vergangenheit militärisch genutzt wurde.
Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung des 1. Bauabschnittes wurde der Munitionsbergungsdienst einbezogen und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Beseitigung eines Trümmerfeldes) im nordöstlichen Teil des Planänderungsgebietes durchgeführt.
(2)
In Vorbereitung der weiteren Baufreimachung und Erschließung des Planänderungsgebietes ist der Munitionsbergungsdienst erneut einzubeziehen.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.
(3)
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2. Belange des Denkmalschutzes

(1)
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
(2)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
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 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.

3. Schalltechnische Gestaltungsempfehlungen

Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung die schalltechnischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn- und Schlafräume, sowie die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, sind an den der Ladebower Chaussee abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
Funktionsräume wie Treppenhäuser, Hausanschlussräume und Bäder sind vorzugsweise auf der Gebäudenordseite anzuordnen.

4. Gehölzschutz

(1)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
(2)
Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Baumschutzsatzung).
(3)
Sind Fällungen von gesetzlich oder gemeindlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Der Ersatz orientiert sich am Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) bzw. an der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

5. Geländeoberflächen, Niederschlagswasser

Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

6. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus eingesehen werden.

Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 19.02.2014 aufgestellt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 19.03.2014 erfolgt.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

3.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 11.09.2014, durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 vom 19.09.2014 bis zum 22.10.2014 durchgeführt worden.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

4.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.09.2014 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

5.
Die Bürgerschaft hat am 29.06.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

6.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr - 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 unberücksichtigt bleiben können, am 31.07.2015 im „Greifswalder Stadtblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 17.02.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ...1:1.000.... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 18.02.2016 — gez. Böhne, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 28.01.2016 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.01.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 gebilligt.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

10.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 24.02.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

11.
Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.06.2016 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist mit Ablauf des 24.06.2016 in Kraft getreten.

Greifswald, den 30.06.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I , S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 28.01.2016 folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 - Ladebower Chaussee -**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

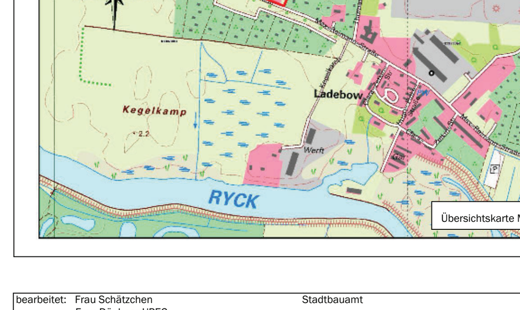
Greifswald, den 30.06.2016 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52

Gemarkung Ladebow, Flur 4, Flurstücke 11/ 15, 11/25, 11/150 bis 11/169, 11/170 teilweise und 11/171

Satzung 11-2015 — **M1:500**



bearbeitet:	Frau Schätzchen Frau Däubner UPEG	Stadtbauamt	
gezeichnet:	Frau Hogh UPEG	Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehö rde	
Datum :	27.10.2015	Markt 15 17489 Greifswald	