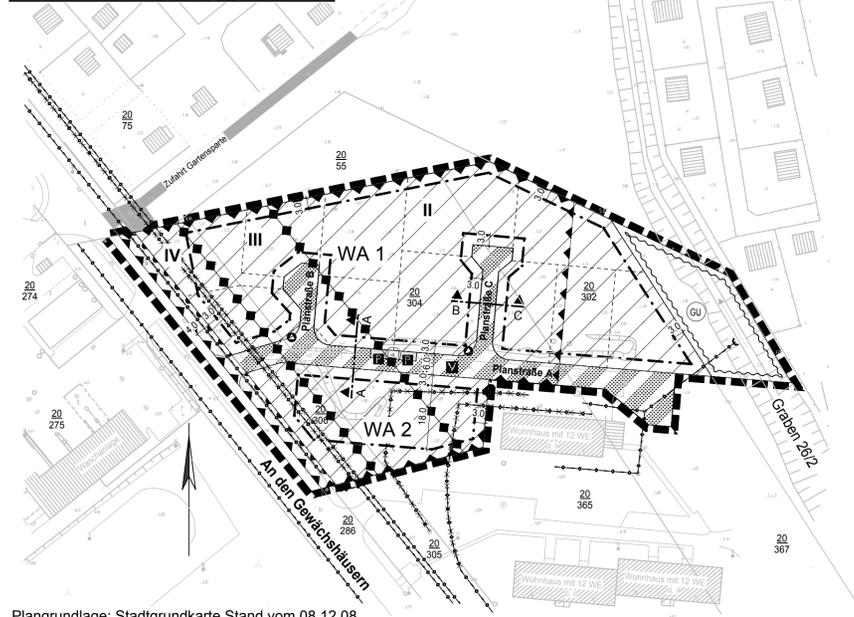


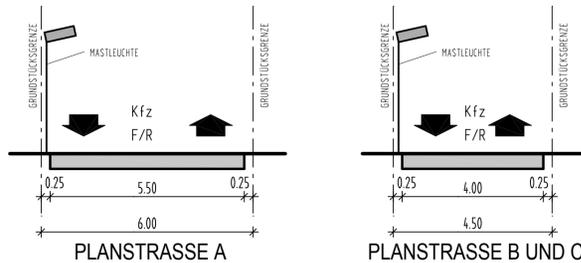
Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 08.12.08

WA 1	I-II
0,4	FH 9,50
o	ED
WA 2	I-II
0,4	FH 9,50
o	FH 9,50

Straßenquerschnitt M 1 : 100



Planzeichenerklärung gem. Plan ZV 90 und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- Höhenangabe in Meter bezogen auf HN
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Weg / Straße

II. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Ersthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 Bau NVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Abfall (Fläche für Hausmüll)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung:
 - Graben mit Unterhaltungstreifen

- 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)
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN

- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmpegelbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 7 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
 - umzuverlegende Leitung
 - unterirdische Leitung

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
 - umzuverlegende Leitung
 - unterirdische Leitung
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
 - Parzellierungsvorschlag

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 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes darf gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 100 m² je Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Räume für freie Berufe § 13 BauNVO

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Bruttogeschosfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht überschreitet.
- Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen in WA 1 und WA 2 zwischen der Straße „An den Gewächshäusern“ und den westlichen Baugrenzen nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikations-einrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
- Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

In den WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und Carports zwischen der Straße „An den Gewächshäusern“ und den westlichen Baugrenzen nicht errichtet werden.
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger) auszubauen.
- Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die der Straße „An den Gewächshäusern“ zugewandten Gebäudeseiten der Gebäude im Lärmpegelbereich II erfordern gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 30 dB für die Außenbauteile.

Die der Straße „An den Gewächshäusern“ zugewandten Gebäudeseiten der Gebäude im Lärmpegelbereich III erfordern gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenbauteile.

Die der Straße „An den Gewächshäusern“ zugewandten Gebäudeseiten der Gebäude im Lärmpegelbereich IV erfordern gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 40 dB für die Außenbauteile.

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/ Stunde gewährleistet.

In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich (mit nächtlichen Gewerbelastbelastungen über 40 dB (A)) sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass die zugehörigen Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite (mit Lärmpegeln nachts unter 40 dB (A)) angeordnet werden.
- Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Die höchststämmigen Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm haben.

Für die Pflanzangebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Laubbgehölze im privaten Bereich

- Obstgehölze
 - Juglans regia
 - Malus in Sorten
 - Prunus in Sorten
 - Prunus in Sorten
 - Prunus in Sorten
 - Pyrus in Sorten
 - Cydonia in Sorten
 - Prunus
- Geschrittene Hecken
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Ligustrum vulgare
 - Ficus sylvatica
 - Waldhuss
 - Apfel
 - Pflaume
 - Sauerkirsche
 - Süß-Kirsche
 - Birne
 - Quitte
 - Mandelbäumchen

Ziergehölze für frei wachsende Hecken/ Solitärgehölz im privaten Bereich

- Feld-Ahorn
- Weißer Hartnigel
- Kornelkirsche
- Blutroter Hartnigel
- Blut-Hasel - rotes Laub
- Deutzia - Blüte weiß
- Forsythie - Blüte gelb
- Sanddorn
- Gefüllter Ranunkelstrauch - Blüte gelb
- Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß
- Wildapfel
- Europäischer Pfeifenstrauch - Blüte weiß
- Zierkirsche
- Trauben-Kirsche
- Schlehe
- Gold-Johannisbeere - Blüte gelb
- Blut-Johannisbeere - Blüte rot
- Hunds-Rose
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- Als Dacheindeckung sind Dachziegel/ Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig. Bei Dacheindeckungen auf Dächern unter 15° Dachneigung sind auch andere Materialien in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig.
- Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
- Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Pflaster- oder Rasengittersteine) auszuführen.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
- Ordnungswidrigkeiten
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
 - Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Hinweis

Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 28.05.2008 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb eines Monat, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

Greifswald, den 13.07.2009

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

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.02.2008 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 29.09.08 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.08 bis zum 25.11.08 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.10.08 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.08 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister

- Der katastremäßige Bestand am ...01.04.2007... 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.

Greifswald, den 10.07.2009

gez. i.A. Klein
Vermessungsstelle der
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...08.06.2009... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...08.06.2009... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...08.06.2009... gebilligt.

Greifswald, den 13.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den 13.07.2009

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 mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...11.07.2009... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 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 ...11.07.2009... in Kraft getreten.

Greifswald, den 22.07.2009

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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), 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 ...08.06.2009... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 für das Gebiet - Elisengrund -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

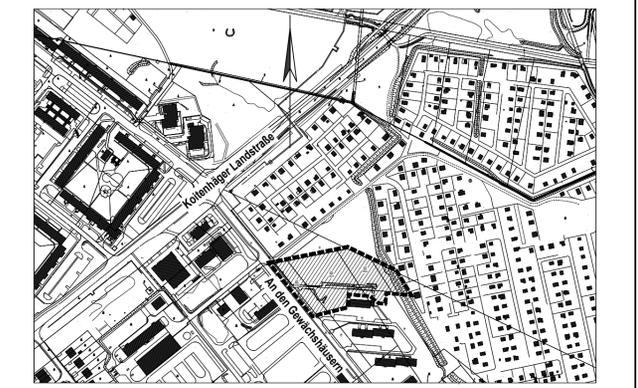
- Greifswald, den 22.07.2009
- gez. König
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 104 - Elisengrund -

Gemarkung Koitenhagen, Flur 1

SATZUNG M 1 : 1.000



Stand : 03.03.09

Übersichtskarte M 1:5000