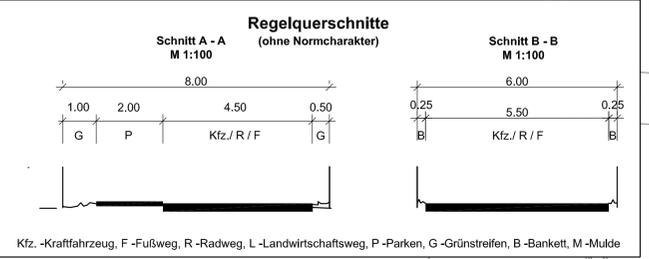


WA 1	I
0.4	FH 8.50
o	SD/KW30°-48°



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 15.08.2014, Höhenbezug HN76

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO**

- I. Bestand**
- vorhandene Gebäude
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Höhenpunkte mit Höhenangabe über HN
  - vorhandener Weg / Straße

**II. Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete
--	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe - Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
TH	Traufhöhe - Höhe der Traufe der baulichen Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

	maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude
--	--------------------------------------

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Landwirtschaftsweg/ Fuß- und Radweg

6. 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
--	--

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
--	--

8. Planzeichenergänzung zur Planzeichenverordnung

	Ausgleichsmaßnahme
	Satteldach / Krüppelwalmdach / versetztes Pultdach (§ 86 LBauO MV)

**III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise**

	unterirdische Versorgungsleitung
	Regenwasserleitung
	Trinkwasserleitung
	Abwasserleitung
	Telekommunikationskabel
	Mittelspannungskabel (20-kV-Kabel)
	Lichtwellenleiterkabel
	Fernmeldekabel
	Hochdruckgasleitung
	geschützter geodätischer Festpunkt

**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 den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün auszubauen.

4. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

4.1 Als Begrenzung des Plangebiets ist ein 3 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Baugebiet festgesetzt. Es ist mindestens eine 2-reihige freiwachsende Hecke, Straucharten gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Ausgleichsmaßnahme A  
Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 300 m² ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanz (v), mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 10-12 cm bei Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

4.3 Ersatzmaßnahmen E (außerhalb des B-Plangebiets)  
Anlage von Feldgehölzen:  
Auf dem Flurstück 29/31, Flur 16, Gemarkung Greifswald sind auf einer Fläche von 6.545 m² Feldgehölze durch Pflanzung von baumartigen Gehölzen und Sträuchern in mehreren Gruppen (Mindestgröße 300 m²) anzulegen. Es sind standortgerechte Sträucher und Heister in den Qualitäten Sträucher 2xv Höhe (h) 80/100 bzw. Heister 3xv h 150/175 zu pflanzen. Die Gesamtfläche ist durch einen Wildschutzzau vor Verbiss zu schützen. Nach Abbau des Wildschutzzau ist die Fläche abzupflocken. Dabei sind die Pflöcke 0,5 m in die Fläche zu versetzen.

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

<b>Baumarten:</b>			
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn	<b>Obstgehölze:</b>	
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn	<i>Malus in Sorten</i>	- Äpfel
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle	<i>Prunus in Sorten</i>	- Prunus in Sorten
<i>Betula pendula</i>	- Gemeine Birke	<i>Prunus in Sorten</i>	- Sauer- bzw. Süßkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Baum-Hasel		
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche		
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche		
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche		
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide		
<i>Salix viminalis</i>	- Korb-Weide		
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche		
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere		
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter-Ulme		

<b>Straucharten:</b>	
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	- Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

5. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB

- 5.1 Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme (A) sowie des 3 m-Grünstreifens (II. Festsetzung 4.1) sind vom Grundstückseigentümer des Baugrundstücks zu tragen.
- 5.2 Die Kosten der Ersatzmaßnahme (E), außerhalb des Plangebietes, sind vom Erschließungsträger zu tragen. Dieses ist im Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und der Stadt vereinbart.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V**

- 1. Für die Hauptgebäude im WA 1 sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.
- 2. Für die Hauptgebäude im WA 2 sind zusätzlich zu den in Nr. 1 genannten Dachformen versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.
- 3. Bei den versetzten Pultdächern hat die Firstlinie mittig über die Längsseite des Hauptgebäudes zu verlaufen. Eine Abweichung von bis zu 0,80 m von der Mitte des Hauptgebäudes ist zulässig.
- 4. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen.
- 5. Dachneigungen sind in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solaranlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- 6. Ordnungswidrigkeiten  
(1) 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 Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.  
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**III. Hinweise**

- 1. 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.
- 2. Die Geländeroberfläche 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.
- 3. Im 3 m breiten Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zum Schutz vor Niederschlagswasser der nördlichen Nachbargrundstücke eine 30 - 50 cm hohe Verwallung (siehe Schnitt D - D) zu modellieren.
- 4. Das Bebauungsplangebiet ist teilweise drainiert. Die Drainagesysteme sind bei der Erschließung und der Errichtung der Gebäude zu beachten. Es ist zu vermeiden, dass Drainagesammler, die von den Ackerflächen kommen, ersatzlos zerstört werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (<http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>) am 15.11.2011 erfolgt.

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (<http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>) am 10.04.2012, vom 18.04.2012 bis zum 25.05.2012 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2012 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 17.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 02.11.2012 bis zum 06.12.2012 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 24.10.2012 im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (<http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm 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 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

6.a Die Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 06.06.2013 bis zum 10.07.2013 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 29.05.2013 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm 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 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

6.b Die Bekanntmachung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6a) geändert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 07.11.2013 bis zum 13.12.2013 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 30.10.2013 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weiterhin wurde bekannt gemacht, 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 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...09.02.2015... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzsetzung der Grenzprüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .2000... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 09.02.2015  
Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...16.02.2015... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...16.02.2015... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...16.02.2015... gebilligt.

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den 26.03.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

11. 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 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 ...09.04.2015... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (VOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...09.04.2015... in Kraft getreten.

Greifswald, den 14.04.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

**Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

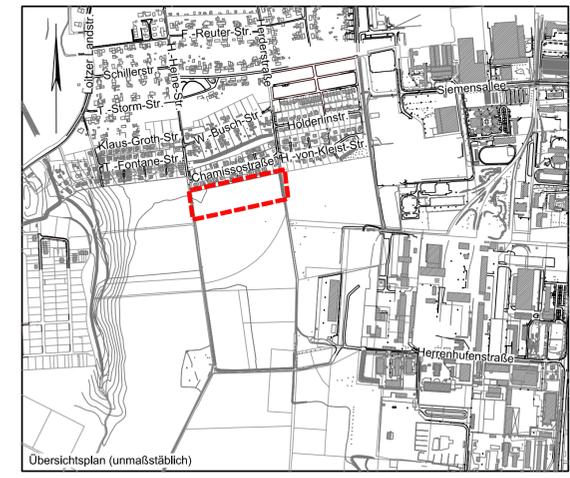
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (VOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (VOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ...16.02.2015... folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 110 für das Gebiet - südlich Chamissostraße -**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 14.04.2015  
gez. König  
Der Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße -**  
Gemarkung Greifswald, Flur 16

**Satzung** M 1 : 1.000



Bearbeiterin: J.-M. Schmidt  
Stand : November 2014  
Stadtbaumeister  
Markt 15  
17489 Greifswald