

WA 1	IV
0,4	
TH 12,7	FH 15,0
g	SD/MD
	DN <45°
	DN 55-70°
WA 2/3	III
0,4	
TH 8,9	FH 14,0
g	SD/MD
	DN <45°
	DN 55-70°

Text Teil B

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Die Inanspruchnahme durch die unter 2. und 3. aufgeführten Nutzungen darf 50 % der Bruttogeschossfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der fertigen Straßenebene mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.

Firsthöhe
 Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von OK First bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt 15 m im Gebiet WA 1 und 14 m im Gebiet WA 2 und 3 nicht überschreiten.

Traufhöhe
 Die Traufhöhe darf, gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut bis zum vorgenannten Höhenbezugspunkt im WA 1 12,7 m und im WA 2 und 3 8,9 m nicht überschreiten.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 7 BauGB)

4.1. Hausgärten
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum (nach Pflanzliste) oder ein hochstämmiges Obstgehölz (z.B. Pflaume, Quitte, Apfel, Birne) zu pflanzen und zu unterhalten.

4.2. Privater Fuß- und Radweg
 Wegebegleitende Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten bzw. ergänzen gem. Pflanzliste.

4.3. Spielplatz
 Die Ränderbereiche des Spielplatzes sind mit einer standortgerechten Bepflanzung nach der Pflanzliste einzugrünen.

Pflanzliste

Hochstämme (12-14 cm Stammumfang)

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Eberesche
Quercus robur	- Stieleiche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Populus tremula	- Zitter-Pappel

Hecken

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum serserviens	- Liguster

Klettergehölze

Colostrus eriboculatus	- Baumwürger
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera henryi	- Gelblatt
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Hudrangea petiolaris	- Kletterhortensie

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Fraxinus alnus	- Faulbaum

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 7 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig und in wassergebundener Decke, weitfügigem Pflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Mansarddächer.
- Satteldächer bis 10 m Gebäudetiefe DN flacher 45°
Satteldächer bei Gebäudetiefen über 10m DN flacher 30°
Mansarddächer DN 55-70°
- Vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Nebengebäude können flachere Dachneigungen aufweisen.
- Die Abgrenzung der Grundstücke ist wenn erforderlich durch Hecken vorzunehmen. Bei Anordnung von Zäunen sind diese durch Hecken zu ergänzen.
- Die genauen gestalterischen Festsetzungen sind der Gestaltungssatzung Fleischervorstadt vom Januar 1999 zu entnehmen.

III. Hinweise

- Kampfmittel**
 Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

In unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes sind mehrere Bau- und Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Ovbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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 die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.10.1991 und Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abridruck im "Greifswalder Stadtblatt" am 18.10.1996 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" am 17.03.2004, durch eine Bürgerversammlung am 24.03.2004 durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 07.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 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 12.07.2004 bis zum 27.08.2004 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 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 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 30.06.2004 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ...07.05.2005... 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.

Hansestadt Greifswald, den 12.07.2005
 gez. I.A. Klein
 Vermessungsstelle der Hansestadt Greifswald

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...07.05.2005... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...07.05.2005... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...07.05.2005... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

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

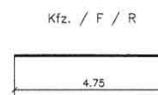
Hansestadt Greifswald, den 14.07.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...07.05.2005... 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 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 ...03.08.2005... in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 05.08.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

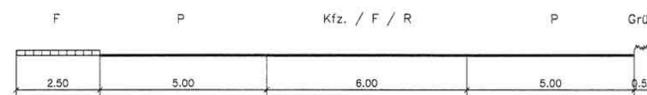
Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A



Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg, P - Parken, Grün - Grünstreifen

Schnitt B - B



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- Höhenangabe in Meter bezogen auf HN
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Baum
- Mauer
- Zaun
- Weg/ Straße

II. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 8,9 Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken

FH 14,0 Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §522 und 23 BauNVO)

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - p privat
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - F+R Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Pkw Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

7. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift

- DN <45° Dachneigung kleiner 45° (§86 LBauO M-V)
- DN 55-70° Dachneigung 55-70° (§86 LBauO M-V)
- Abbruch vorhandener Gebäude
- Hauptfirstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB oder §86 LBauO M-V)
- SD Satteldach (§86 LBauO M-V)
- MD Mansarddach (§86 LBauO M-V)

Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 244 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), 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 ...07.05.2005... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet - Lange Reihe/Steinstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 05.08.2005
 gez. König
 Der Oberbürgermeister

Hansestadt Greifswald

**Bebauungsplan Nr. 16
 - Lange Reihe/Steinstraße -**

Gemarkung Greifswald, Flur 41

Satzung M 1 : 1000

