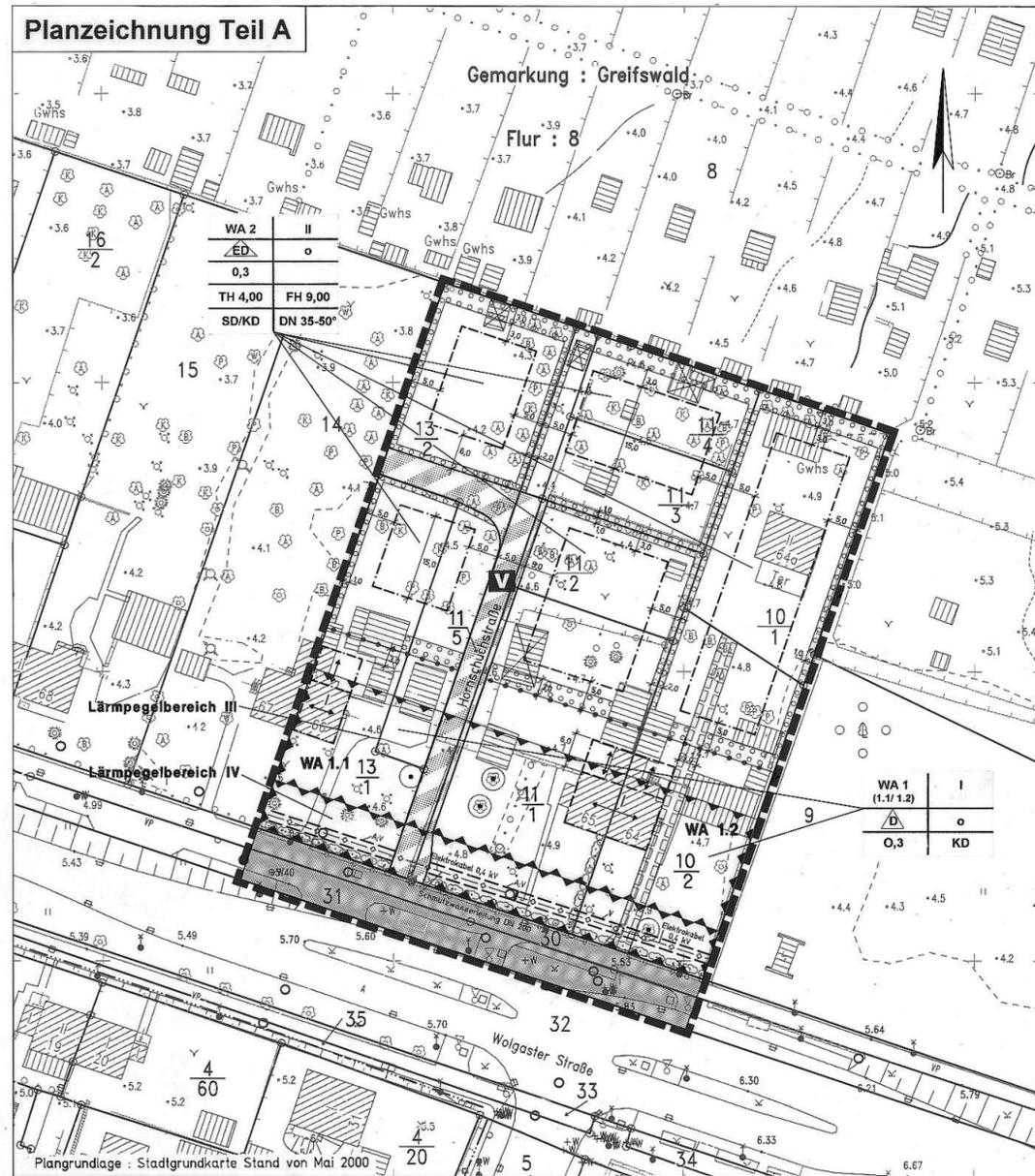


# Planzeichnung Teil A



# Text Teil B

## I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen.  
Für WA 2 gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Für WA 2 gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Im WA 1 ist:  
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.  
Im WA 2 ist:  
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Höhe der Straßennachse rechtwinklig zum jeweiligen Grundstück.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6; § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Für das WA 1 gilt:  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind als untergeordnete Gebäude ab einem Abstand von 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.  
Für das WA 2 gilt:  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der zur Verkehrsfläche zugewandten Baugrenzen zulässig.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind max. 2 WE zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
Die vorhandenen Walnusbäume sind zu erhalten.  
Zur Vervollständigung der an der Wolgaster Straße befindlichen Baumreihe sind weitere Anpflanzungen vorzunehmen, so dass sich pro Grundstück mindestens ein Walnusbäumchen befindet.  
Im WA 2 ist pro Baugrundstück mindestens ein Walnusbäumchen oder ein anderes hochstämmiges Obstgehölz (Birne, Apfel) zu pflanzen.  
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorrangig Bäume, Hecken und Gehölze der heimischen Flora zu pflanzen, z.B. - Linde, Hainbuche, Eberesche und Feldahorn als Solitärgehölze  
- Weißdorn und Hainbuche als Heckenpflanzung  
Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.  
Auf den privaten Grundstücken dürfen Auffahrten und Stellplätze zu max. 40% versiegelt sein. Diese sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Abs. 1 a BauGB)  
An der südlichen Seite des Grabens Nr. 12 (Flurstück 4 und 3 der Flur 6 Gemarkung Greifswald) ist zwischen der Kleingartenanlage „Rosental“ und der Bauschutthecke eine Baumreihe mit 6 Silberweiden (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18-18 cm) anzupflanzen. Die Bepflanzung am Graben Nr. 12 hat so zu erfolgen, dass ein Streifen von mindestens 0,8 m zur Böschungskante eingehalten wird.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpegelbereich III und IV gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Danach gilt für die Wohngebäude im Lärmpegelbereich III zur Erreichung des geforderten Innenschalldämmmaßes ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB für die Außenbauteile der östlichen, südlichen und westlichen Wohngebäudefassade. Die Einhaltung des Wertes ist bei Um- und Neubau nachzuweisen. Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Osten, Westen und Süden ausgerichtete Fenster haben, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen gem. VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
- Zuordnungsfestsetzungen zu den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- Die Maßnahmen der Festsetzungen 6.1 dienen dem Eingriffsausgleich der WA.
- Die Maßnahme der Festsetzung 6.2 dient dem Eingriffsausgleich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsbenutzter Bereich.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 88 LBauO M-V)

Für die Wohngebäude des WA 1 gilt:

- Die Haushälften der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gaubenform, Trauf- und Firsthöhe etc.).
- Für die Dächer ist nur Biberschwanzeindeckung in der Farbe naturrot zulässig. Solaranlagen sind in anderen Farben als die Dacheindeckung zulässig.
- Die historische Dachneigung von ca. 52° ist festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten.
- Dachflächenfenster sind unzulässig, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar sind.
- Pro Haushälfte sind bis zu 2 kleine, untergeordnete Gauben, sofern sie von der Wolgaster Straße eingesehen werden können, in einem Abstand von mindestens 4 Ziegeln zum Traufkante und 3,0 m Abstand zum Organg zulässig.
- Die historische Traufhöhe von ca. 3,30 m und die historische Firsthöhe von ca. 8,90 m sind festgesetzt.
- Die Außenwände sind zu putzen und nur in einer hellen Farbe zulässig.
- Die Fenster und Türen sind mit Faschen zu versehen.
- Im Erdgeschoss sind nur stehende Fensterformate zulässig, sofern sie von der Wolgaster Straße einsehbar sind. Diese Fenster sind zweiflügelig auszubilden.

Für das WA 2 gilt:

- Die zulässigen Farben der Dacheindeckung sind rot, rotbraun und anthrazit. Solaranlagen sind in anderen Farben als die Dacheindeckung zulässig.
- Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
- Die Dachaufbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten.
- Ziergiebeln, Blende, Filisen sind als Fassadenmaterial nicht zulässig. Der Anteil von Holz als Fassadenmaterial darf 25% nicht überschreiten.
- Im Erdgeschoss der Wohngebäude sind nur stehende Fensterformate zulässig.
- Die Abgrenzung der Baugrundstücke entlang der Hornschuchstraße ist durch bis zu 1,20 m hohe Hecken vorzunehmen. Bei der Anordnung von Zäunen sind diese durch Heckenpflanzungen zu ergänzen.

Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 64 LBauO M-V)

- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmebewilligung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
- Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

# Verfahrensvermerk

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.5.1995 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.6.1995 erfolgt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 26.10.1993 vom 3.11.1993 bis zum 19.11.1993 durch öffentlichen Austausch im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 19.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
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 24.11.1999 bis zum 30.12.1999 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:  
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 16.11.1999 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Nach dieser öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 3 Absatz 3 Satz 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ...10.4.2000... wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Greifswald, den 18.03.2003  
gez. I.A. Klein  
Vermessungsstelle der  
Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...12.11.2001... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- 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 ...21.03.2002... bis zum ...26.04.2002... während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausliegen:  
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  
(Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ...13.03.2002... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...16.12.2002... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...16.12.2002... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ...16.12.2002... gebilligt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Hansestadt Greifswald, den 21.03.2003  
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 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...09.04.2003... 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 Erdschwen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Sitzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...09.04.2003... in Kraft getreten.  
Hansestadt Greifswald, den 15.04.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

## Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

### I. Bestand

- vorhandene Hecke
- Baumbestand (Obstgehölze)
- ⊗ Baumbestand (Nadelgehölze)
- ▨ Wohngebäude mit Geschözzahl
- ▨ Nebengebäude
- 1/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 4,8 Höhenangabe m über HN

### II. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- ⊗ nur Doppelhäuser zulässig
- ⊗ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ▨ Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▨ Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich

#### 5. Planungen, Nutzungsanlagen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- ⊗ Erhaltung von Hecken
- ▨ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen

- ▨ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- A Leitungsrecht zugunsten der Anlieger für die Schmutzwasserleitung
- V Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens für das Elektrokabel
- ▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1/1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

#### 7. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischtrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- SD Satteldach
- KD Krüppelwalmdach
- DN 35° Dachneigung der Wohngebäude zu beseitigende Gebäude

#### 8. Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitungen

## Satzung der Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3782), 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 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...16.12.2002... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40.3 für das Gebiet „Wolgaster Straße/Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Greifswald, den 14.04.2003  
gez. König  
Der Oberbürgermeister

# HANSESTADT GREIFSWALD



## Bebauungsplan Nr. 40.3 - Wolgaster Straße - Ost -

Gemarkung Greifswald, Flur 8

Satzung M 1 : 500

