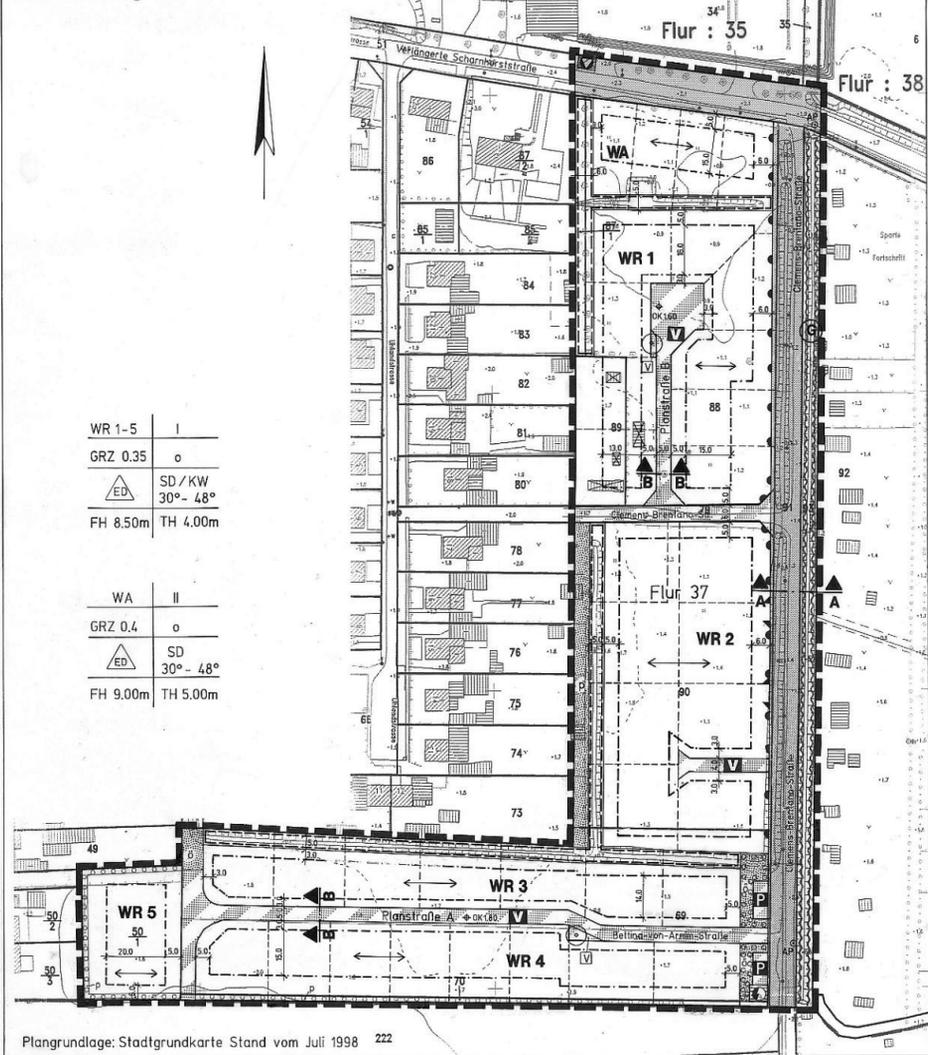


Planzeichnung Teil A

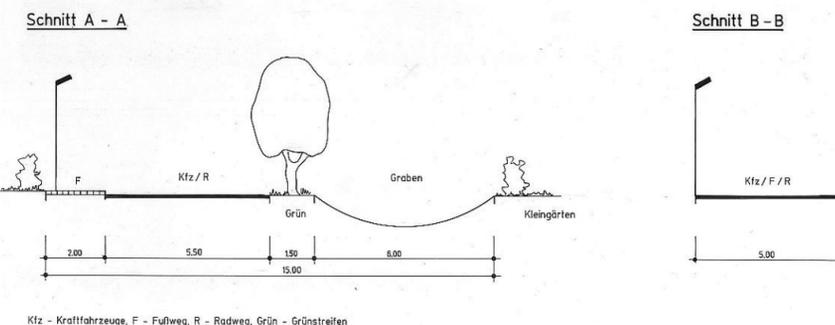


WR 1-5	I
GRZ 0,35	o
SD / KW	30° - 48°
FH 8,50m	TH 4,00m

WA	II
GRZ 0,4	o
SD	30° - 48°
FH 9,00m	TH 5,00m

Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom Juli 1998 222

Straßenquerschnitte M 1:100



Kfz - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Rodweg, Grün - Grünstreifen

Planzeichenerklärung (PlanZVO 90)

- I. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV)
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNBV
WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNBV
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV i.V.m. § 16 BauNBV)
- Nutzungsschablone
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV i.V.m. § 22 und § 23 BauNBV)
- o offene Bauweise
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauNBV)
- Strassenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V verkehrsberuhigter Bereich
P öffentliche Parkplätze
Verkehrsrinne
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, Abs. 6 BauNBV)
- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Wertstoffsammelbehälter
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauNBV)
- Grünflächen
o öffentlich
p private Hausgärten
7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNBV)
- Umgrenzung von Flächen für die Wassennutzung
Zweckbestimmung: Graben
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauNBV)
- o anzapflanzender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o öffentlich
p privat
9. Sonstige Planzeichen
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers
hier: Teilbereich für Regenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNBV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNBV)
10. Ergänzende Planzeichen
- ← Hauptfahrichtung gem. § 86 LBauO M-V
OK 1,80 Oberkante Verkehrsfläche mind. 1,50 m über HN
30° Dachneigung
SD Satteldach
KD Krüppelwalmdach
- II. Bestandsunterlagen**
- 75 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
1,8 Höhepunkte mit Höhenangabe über HN
vorhandene Straße
vorhandene Bäume
vorhandener Graben
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.
- III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme**
- geplante Grundstücksgrenzen
zu entfernende Nebengebäude
AP Aufnahmepunkt des Kataster- und Vermessungsamtes (nachrichtlich)

Text Teil B

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNBV

1. Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV i.V.m. § 4 BauNBV
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNBV sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNBV ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2. Zulässige Nutzungen in den reinen Wohngebieten (WR) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV i.V.m. § 3 BauNBV
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNBV sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNBV ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nebenanlagen § 14 BauNBV
- 3.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNBV sind unzulässig.
3.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNBV sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dürfen nur bis zur von der Erschließung abgewandten Baugrenze errichtet werden.
5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBV
- 5.1 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen.
5.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) auszubauen.
6. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNBV
- 6.1 Als Begrünung des südlichen Plangebietes ist eine laubwerfende Hecke, auf der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, anzulegen.
Anpflanzung einer einreihigen, freiwachsenden Hecke von zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150.
Je Baugrundstück ist zu pflanzen:
ein hochstämmiger, laubwerfender Baum,
eine Fläche von 30 m² mit Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste.
- 6.2 Die hochstämmigen Bäume sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm haben.
- 6.3 Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind dürfen zum Schutz des darunterliegenden Teilackerrohwes keine Holzwerkzeuge Bäume gepflanzt werden. Eine gärtnerische Nutzung oder eine Strauchpflanzung sind möglich.
- 6.4 Auf der Ausgleichsfläche Flur 16, Flurstück 6/9 ist flächendeckend eine Pflanzung von Heistern 150/175 und Sträuchern 60/80, 80/100 oder 100/150 je zweimal verpflanzt anzulegen.
- 6.5 Auf der Ausgleichsfläche Flur 16, Flurstück 6/9 ist flächendeckend eine Pflanzung von Heistern 150/175 und Sträuchern 60/80, 80/100 oder 100/150 je zweimal verpflanzt anzulegen.
7. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1(a) BauGB
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Sanierungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt:
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes Herenhufen auf dem Grundstück Flur 16, Flurstück 6/9,
- Neuanlage eines Mäandriers auf dem Grundstück Flur 18, Flurstück 24/16,
- Neuanlage von zwei Stillgewässern auf dem Grundstück Flur 18, Flurstück 14/3,
- Neuanlage eines Stillgewässers auf dem Grundstück Flur 21, Flurstück 4.
Allen bebaubaren Grundstücken im Plangebiet werden die oben aufgeführten Maßnahmen zugeordnet.
- Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenersatzsatzung nach § 135 a - 135 c BauGB der Hansestadt Greifswald erfolgen.
- Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Laubgehölze im öffentlichen Bereich	Laubgehölze im privaten Bereich
<ul style="list-style-type: none"> Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Cotoneaster monogyna Malus sylvestris Prunus alata Prunus padus Prunus spinosa Rosa canina Salix alba Salix viminalis Sambucus nigra Sorbus aucuparia Sorbus intermedia 	<ul style="list-style-type: none"> Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Schwarz-Erle Kanarienvogel Blauner Hartriegel Hassel Stiefhühner Weidbaum Wildkirsche Vogel-Kirsche Truben-Kirsche Schlehe Hunds-Rose Silber-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Ulmweiche Schwedische Melbeere
<ul style="list-style-type: none"> 1. Obstgehölze Juglans regia Malus in Sorten Prunus in Sorten Hassel 	<ul style="list-style-type: none"> Walnuss Apfel Pflaume Sauerkirsche SGG-Kirsche
<ul style="list-style-type: none"> 2. Ziergehölze Acer in Sorten Aspidodaphne carnea, divifol Betula pendula Malus in Sorten 	<ul style="list-style-type: none"> Ahorn Schattach-Redsteele Birke Zierapfel
<ul style="list-style-type: none"> Geschüllene Hecken Carpinus betulus Ligustrum vulgare 	<ul style="list-style-type: none"> Weiß-Buche Gewöhnlicher Liguster
<ul style="list-style-type: none"> Ziergehölze für freiwachsende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich Cornus alba Cornus mas Deutzia integrifolia Forstföhre x Ilexmexicana Kornelkirsche Nobelia arvensis Prunus-Artien Ribes sanguineum „Altkornel“ 	<ul style="list-style-type: none"> Weißer Hartriegel Bla-Hassel - rotes Laub Ordnung - Blüte weiß Forstföhre - Blüte gelb Gefüllter Kornelkirschenbaum - Blüte gelb Kornelkirsche - Blüte rosa-weiß Zierkirsche Bla-Kornelbeere - Blüte rot

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

1. Für die Hauptgebäude im WA sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zugelassen. Krüppelwäldächer sind unzulässig.
Für die Hauptgebäude im WR sind Gabel- und Krüppelwäldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zulässig.
Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Dachneigungen aufweisen.
3. Dachdeckungen sind in den Farben rot bis braun und anthrazit zu verwenden.
Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
4. Die Fassaden sind in hellem Putz, Kalksandstein, Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und beige, Holz oder Holzwerkstoffen hellbraun behandelt auszuführen.
5. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushalte eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
6. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindenmittelfreier Bauweise (z.B. Rasenpflaster- oder Rasengittersteine) auszuführen.
7. Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
8. 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 Ausnahmeerlaubnis 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.

Nachrichtliche Übernahme

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter und Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Abs. 2 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodden. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über NN.
Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschos oder Dachraum hochwassergetrennter Gebäude vorzusehen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 9.3.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 30.3.1999 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 30.3.1999, vom 7.4.1999 bis zum 10.5.1999 durch öffentlichen Auslass im Stadtplanamt durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.4.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 11.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2002 bis zum 21.08.2002 öffentlich ausliegen:
- | | |
|------------|------------------|
| Montag | 9:00 - 10:00 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 11.07.2002 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 14.02.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. 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 17.06.2002 bis zum 02.08.2002 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen:
- | | |
|------------|------------------|
| Montag | 9:00 - 18:00 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 geltend gemacht werden können, am 05.06.2002 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.08.2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.08.2002 gebilligt.
12. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.

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 11.08.2002 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 Entschöpfung 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 Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.07.2003 in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 07.07.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Greifswald, den 20.06.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Greifswald, den 17.06.2003

LA. gez. Klein
Vermessungsstelle der
Hansestadt Greifswald

Hansestadt Greifswald, den 20.06.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Greifswald, den 17.06.2003

LA. gez. Klein
Vermessungsstelle der
Hansestadt Greifswald

Hansestadt Greifswald, den 20.06.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 63 - Ellernholz -

Gemarkung Greifswald, Flur 37
Satzung M 1:1.000

