

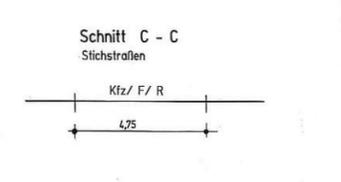
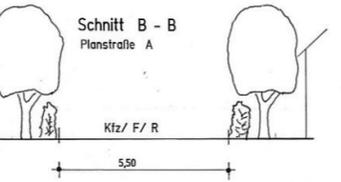
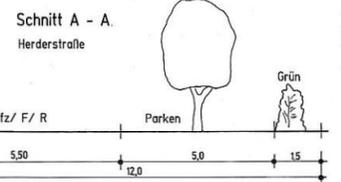


WA 1	I	WA 2	I
GRZ 0,4	GFZ 0,6	GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	SD 35°-48°	o	SD 35°-48°
TH 4,0m	FH 8,5m	TH 4,0m	FH 8,5m

WA 3	I	WA 4	I
GRZ 0,4	GFZ 0,6	GRZ 0,4	GFZ 0,6
△	SD 35°-48°	△	SD 35°-48°
TH 4,0m	FH 8,5m	TH 4,0m	FH 8,5m

Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 8/97

Straßenquerschnitte M 1 : 100



Kfz - Kraftfahrzeuge
F - Fußweg
R - Radweg
Grün - Grünstreifen

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 0,6 - Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
 - 0,4 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
 - I - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 4,0 - Traufhöhe
 - FH 8,5 - Firsthöhe

Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß
- maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite rechtwinklig zu den Grundstücken
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o - offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - △ - nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
 - - - - - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 - P - öffentliche Parkfläche
 - V - verkehrsberuhigter Bereich
 - A - Fuß- und Radweg
 - - Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - - Fläche für Abfallentsorgung
 - - Stellfläche für Müllbehälter der Anlieger am Tage der Abholung

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

- ▨ - Grünflächen
- o - öffentlich
- ▨ - Fuß-, Radweg innerhalb der Grünfläche
- - Parkanlage

7. 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)

- o - Anpflanzen von Bäumen
- ▨ - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
- o - öffentlich
- p - privat
- 8. 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. 4 BauGB)
 - ▨ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9. Ergänzende Planzeichen (Planzeichen ohne Normcharakter)
 - ↔ - Hauptfristrichtung gem. § 86 LBAuO M-V

II. Bestandsunterlagen:

- 126/25 - Flurstücksnummer
- — — - Flurstücksgrenze
- 5.6 - Höhenpunkte mit Höhenangabe über NN

Im übrigen wird auf die Planzeichenerschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

III. Hinweise

- - - - - geplante Grundstücksgrenzen

Text Teil B

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Zulässige Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) § 4 BauNVO
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50% der Bruttogeschosfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht überschreitet.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO
Gemäß § 14 (2) BauNVO werden der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationsleistungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und soweit ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich, innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zugelassen.
Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung sind unzulässig § 14 (1) BauNVO.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur bis zu von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden § 9 (1) Nr. 10 BauGB.
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Straßenverkehrsflächen werden verkehrsberuhigt als Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün ausgebaut.
(Die ausgewiesenen Profile sind als Hinweis für eine nachfolgende Fachplanung zu bewerten.)
- Grünordnung § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
 - Als Begrenzung des Plangebietes ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken anzulegen. Festgesetzt werden 1 Busch, Heister pro 1 m² in Gruppenordnung. Zusätzlich ist ein Hochstamm pro Grundstück im Vorgarten zu pflanzen.
 - In der Maßnahmefläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich des Grabens 25 ist linear alle 10 m ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit heimischen, laubabwerfenden Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzausführung lt. GP).
 - Die hochstämmigen Bäume sollen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm haben.
 - Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Liste (siehe auch GOP) zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Juglans regia	- Walnuß
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	- Alnus	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Cytisus in Sorten	- Laburnum
Betula pendula	- Birke	Prunus in Sorten	- Schlehdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche	Prunus in Sorten	- Süß-Kirsche
Cornus sanguinea	- Blutdorn	Prunus in Sorten	- Nessel
Corylus avellana	- Hasel	Prunus in Sorten	- Weiß-Buche
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn	Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	- Wildäpfel	Kolobus - Blüte rosa-weiß	- Kolchik
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Cornus alba	- Weißer Heister
Prunus spinosa	- Schlehe	Corylus maxima „Purpurea“	- Blau-Hasel rotes Laub
Rosa canina	- Hund-Rose	Deutzia x magnifica	- Deutzia - Blüte weiß
Salix alba	- Silber-Weide	Forsythia x intermedia	- Forsythie - Blüte gelb
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulm
Sortus aucuparia	- Eberesche	Salix viminalis	- Korb-Weide
Laburnum anagyroides	- Gewöhnlicher Goldregen	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Philadelphus „Schneesturm“	- Blüte gelb	Kornia japonica „Pinniflora“	- Götterbäume
		Blüte gelb	
		Ribes sanguineum „Aronbers“	- Blau-Schneebesteer - Blüte rot
- Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb des Bereiches für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall von 2,5 m Höhe über der Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes zu errichten.
- Zulässige Grundfläche § 19 (4) BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 86 LBAuO M-V)

- Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zugelassen. Krüppeldächer sind unzulässig. Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Neigungen aufweisen.
- Als Dachdeckung sind Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solareneanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz, Kalksandstein, Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun und beige, Holz oder Holzwerkstoffen hellfarbig behandelt auszuführen. Kombinationen der genannten Werkstoffe sind zulässig.
- Bei Doppelhäusern müssen beide Haushalten eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
- Einfriedungen sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
- Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (z.B. Pflaster oder Rasengittersteine) auszuführen.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
- 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.

Nachrichtliche Übernahme

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 Seite 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 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.
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 zugreifen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Im Plangebiet befinden sich Drainagesysteme. Wenn während der Erdarbeiten Drainagesysteme festgestellt werden, ist das Tiefbauamt der Hansestadt Greifswald zu benachrichtigen.

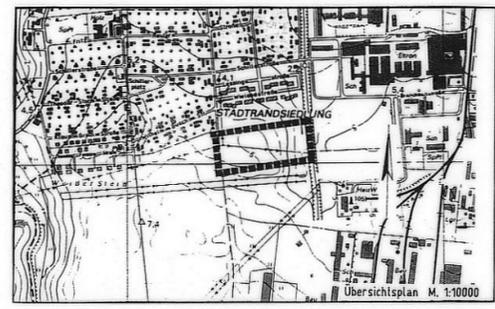
Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ...24.3.1998... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am ...03.04.1998... erfolgt.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG M-V beteiligt worden.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am ...25.3.1997... vom ...05.10.1997... bis ...30.10.1997... durch öffentlichen Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Bürgerschaft vom ...24.3.1998... ist nach § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...22.3.1997... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am ...24.3.1998... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
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 ...21.04.1998... bis zum ...22.05.1998... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag 9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 16.00 Uhr
Freitag 9.00 - 13.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ...03.04.1998... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ...12.08.1998... wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Greifswald, den 06.02.2001
gez. Hell
Leiter Katasteramt
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...17.11.1998... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...05.03.2001... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ...05.03.2001... gebilligt.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001
gez. von der Waise
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 ...28.03.2001... 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 Entfallen von Schadensansprüchen (§ 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 ist am ...28.03.2001... in Kraft getreten.
Hansestadt Greifswald, den 05.04.2001
gez. i.V. Dönig-Poppenseier
Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Greifswald
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ...05.03.2001... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet - Südliche Herderstraße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Hansestadt Greifswald, den 05.04.2001
gez. i.V. Dönig-Poppenseier
Der Oberbürgermeister

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 71
- Südliche Herderstraße -
Gemarkung Greifswald, Flur 17
Satzung M. 1: 1000



bearbeitet : Rita Dux
Stand : Dezember 2000
Stadtplanungsamt
Gustebiner Wende 12
17 491 Greifswald