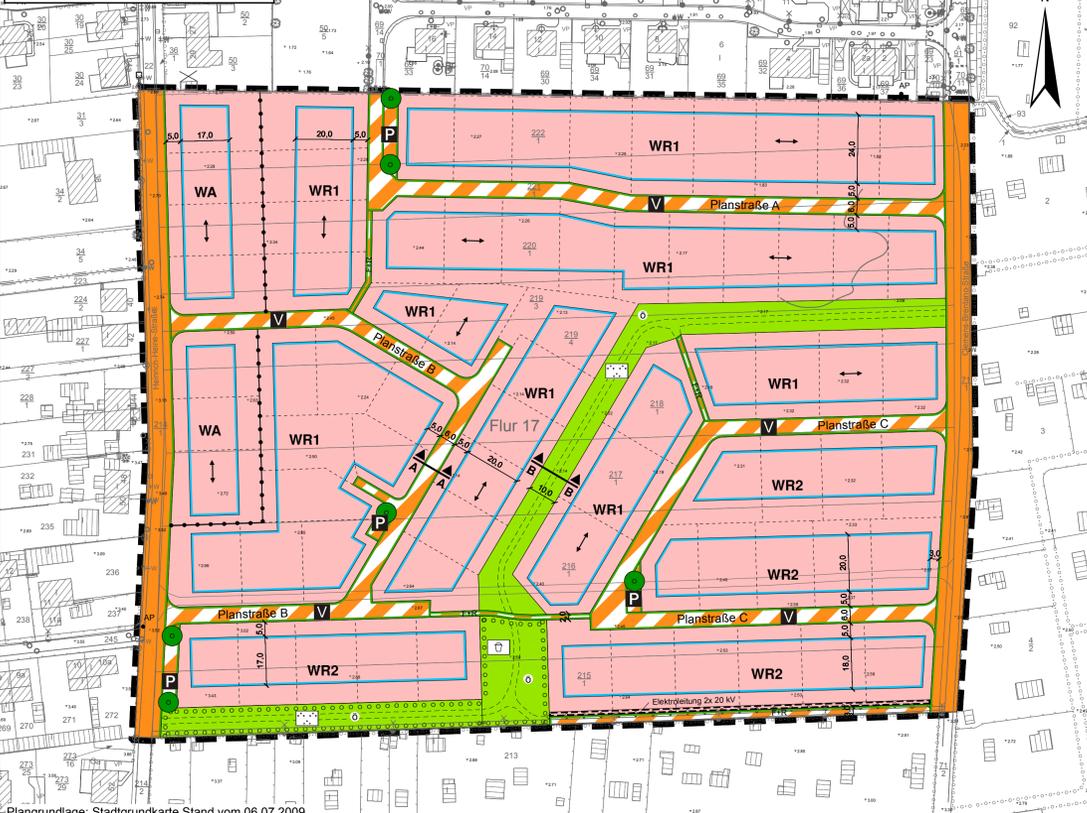


Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadgrundkarte Stand vom 06.07.2009

WR 1	II	WR 2	I	WA	II
0,4	DN 35°-45°	0,4	DN 25°-35°	0,4	DN 35°-45°
o	SD/KW	o	FH 7,50	o	SD
FH 8,50				FH 9,00	

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Zulässige Nutzungen in den reinen Wohngebieten (WR) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO 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.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO**
- Nebenanlagen zur gewöhnlichen Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.**
- Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.**
- Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Flächen für Garagen und Stellplätze dürfen nur bis zur von der Erschließung abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen.**
- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge und Fußgänger) auszubauen.**
- Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**
- Auf der festgesetzten öffentlichen Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 68 Stück Hochstammbäume mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.**
- Je 100 m² öffentlicher Grünfläche, einschließlich der mit Zweckbestimmung Spielplatz, sind mindestens 10 Stück Sträucher zu pflanzen. Im Bereich zukünftiger Spielwiesen und Gebrauchsrasenflächen ist eine Rasensaat vorzunehmen. Als geeignete Rasensmischungen sind Spielfrasen (RSM 2.1) bzw. Gebrauchsrasen (RSM 2.3) auszuwählen.**
- Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 12/14 cm und 30 m² Sträucher und Hecken zu pflanzen.**

Für die Pflanzangebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Liste zu verwenden:

Gehölzauswahlliste

Laubgehölze im öffentlichen Bereich	Laubgehölze im privaten Bereich
Bäume (HST, 3xv., aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stm. 18-20 cm)	Bäume (HST, 3xv., mit Ballen, mind. Stm. 12-14 cm)
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Sorbus aucuparia Tilia cordata	Feldahorn Kugelahorn rotf. Kastanie Hahnenborn Hagedorn Kugelgehölze Eberesche Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, sowie weitere Obstgehölze in Sorten

Laubgehölze (Sträucher und Heister) für den öffentlichen und privaten Bereich

Sträucher (2xv., o. B. 60/80, 80/100 100/150, je nach Sortierung)	Heister (2xv., o. B. 150/175, je nach Sortierung)
Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Eudryinus europaeus* Ligustrum vulgare Salix caprea Sambucus nigra Viburnum opulus*	Kornelkirsche roter Hanfriegel Hasehuhn zweig. Weißdorn eingr. Weißdorn gem. Pfaffentüchchen gem. Liguster Salweide schw. Holunder gem. Schneeball

Hinweis: Die mit * versehenen Sträucher dürfen nicht im Bereich des Spielplatzes gepflanzt werden, da sie giftig sind!

Anmerkung: Bei den o.g. Gehölzen handelt es sich um eine Auswahl geeigneter Arten aus dem Gründungsplan. Weitere Gehölzarten und Hinweise sind dem Gründungsplan zu entnehmen.

- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1(a) BauGB**
Allen bebaubaren Grundstücken im Plangebiet werden die oben aufgeführten Maßnahmen zugeordnet. Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135 a - 135 c BauGB der Hansestadt Greifswald erfolgen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- Für die Hauptgebäude im WA sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zugelassen. Für die Hauptgebäude im WR 1 sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Für die Hauptgebäude im WR 2 ist eine Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig.
- Untergeordnete Nebengebäude wie Garagen oder Carports können flachere Dachneigungen aufweisen.
- Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz, Kalksandstein oder Verblendenmauerwerk im Farbspektrum rot bis rotbraun und beige auszuführen.
- Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Material und Dachneigung).
- Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in bindemittelloser Bauweise (z.B. Rasenpflaster- 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG 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.
- Das Baugebiet ist vollständig drainiert (Sammler bis DN 210).

IV. Hinweise

- Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN. Ein hochwasserfreier Außenhalsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoß oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen.
- Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass ständige übermäßige Beteiligungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 26.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 18.04.2007 erfolgt.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 17.04.2002, durch eine Bürgerversammlung am 24.04.2002 durchgeführt worden.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2006 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaußerung, aufgefordert worden.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 26.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- 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 26.04.2007 bis zum 31.05.2007 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 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 18.04.2007 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..03.09.2009.. 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.
Greifswald, den 20.10.2009
gez. i.A. Klein
Vermessungsstelle der
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..28.09.2009.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09.2009.. von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..28.09.2009.. gebilligt.
Greifswald, den 21.10.2009
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 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 ..11.11.2009.. im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und auf die Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2004 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVBl. M-V S. 410), hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..11.11.2009.. in Kraft getreten.
Greifswald, den 20.11.2009
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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..28.09.2009.. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet - Heinrich-Heine-Straße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 21.10.2009
gez. König
Der Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

I. Bestand

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

II. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,00	Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über obere Kanale Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßennachse rechtwinklig zu den Grundstücken

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25a, Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

- DN 35°-45° Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
- SD Hauptfirststrichung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Satteldach (§ 86 LBauO M-V)
- KW Krüppelwalmdach (§86 LBauO M-V)

III. Hinweise

- Parzellierungsvorschlag
- geplanter Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung
- Aufnahmepunkt Katasteramt

Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A



Schnitt B - B



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



Bebauungsplan Nr. 88 - Heinrich-Heine-Straße -

Gemarkung Greifswald, Flur 17

Satzung M 1 : 1.000



bearbeitet : Ch. Schätzchen
gezeichnet : K. Raetz
Stand : 09.07.2009

Stadtbaumt
Gustebiner Wende 12
17491 Greifswald