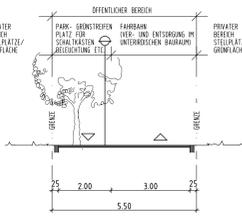


Planzeichnung (Teil A)

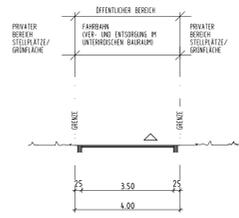


WA 1	I - II	WA 2	I - III	WA 3	I - III	WA 4	I - III	WA 5	I - II
0.4	(1.2)	0.4	(1.2)	0.4	(1.2)	0.4	(1.2)	0.4	(1.2)
max. TH 7,0	SD/ PD/ FD	max. TH 9,0	SD/ PD/ FD	max. TH 9,0	SD/ PD/ FD	max. TH 9,0	SD/ PD/ FD	max. TH 7,0	SD/ PD/ FD
○	△	○	△	○	△	○	△	○	△

Schnitt A-A/ Schnitt B-B M 1:100



Schnitt C-C M 1:100



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Zahl der Vollgeschosse
 - 3. Art der Nutzung
 - 4. Art der Nutzung
 - 5. Art der Nutzung
 - 6. Art der Nutzung
 - 7. Art der Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Zahl der Vollgeschosse
 - 3. Art der Nutzung
 - 4. Art der Nutzung
 - 5. Art der Nutzung
 - 6. Art der Nutzung
 - 7. Art der Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 1. Bauweise: außen (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)
 - 2. Bauweise: innen (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)
 - 3. Bauweise: außen (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)
 - 4. Bauweise: innen (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)
- Verkehrsfacilen**
 - 1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 und (9) BauGB)
 - 2. Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauNVO)
 - 3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 und (9) BauGB)
 - 4. Öffentlich
 - 5. Privat
- Sonstige Planzeichen**
 - 1. Grenz des öffentlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 2. Baum erhalten
 - 3. Baum abnehmen/fällen
 - 4. Abgrenzung verkehrsrechtlicher Nutzung (§ 1 (4) § 16 (1) BauNVO)
 - 5. Nummerierung der Baublocke
 - 6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 und (5) BauGB)
 - 7. Lärmprotektionsbereich für die jeweilige Fassade
 - 8. Abbruch von Gebäuden
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
 - 1. SD: Straßenschutz (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - 2. PD: Parkdeckschutz (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - 3. FD: Füllschutz (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - 4. SD: Straßenschutz (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - 5. PD: Parkdeckschutz (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - 6. FD: Füllschutz (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - 1. Hauptenergie- und Heizungsanlage
 - 2. Abbruch von vord. Fernwärme-Sozialkern

Text (Teil B)

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**
 - Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 1) 1 BauGB i.V.m. § 4 (1) und 2) BauNVO und § 1 (6) BauNVO**

Die gemäß § 4 (2) zulässigen Verkaufsfacilen zur Versorgung des Gebietes dürfen insgesamt 50 m² nicht überschreiten.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen zur Verwertung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

werden nicht zugelassen.
 - Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)**

Die Traufhöhen sind gemäß Nutzungskategorien festgelegt.

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den vertikalen Abstand zwischen der mit dem Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrtrichtung - über OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**

Die Abgrenzung der Baufelder wird als Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO festgelegt. Als Ausnahmen dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

 - durch Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und 14 (2) BauNVO, ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,7 Meter
 - durch Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von maximal 3,0 Meter
 - durch Terrassenanlagen in einer Tiefe von maximal 3,0 Meter
 - durch Eingangsüberdachungen/ Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 Meter
 - Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO für die Haltung von Kleintieren sind unzulässig. Gemäß § 14 (2) BauNVO sind die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Ab- und Regenwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit diese ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
 - Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB**

In der Planzeichnung wird ein 50 m breiter, parallel zur Bahnstraße verlaufender Bereich als Lärmprotektionsbereich II ausgewiesen. Innerhalb dieses Bereiches ergibt sich an den mit Lärmprotektionsbereich II gekennzeichneten Gebäudeseiten gemäß DIN 4109: Schallschutz im Hochbau zur Erreichung des geforderten Innenschallspegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 30 dB für Außenbauteile.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 25 BauGB**
 - Erhaltungspflicht**

Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungspflicht belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten bzw. bereits vorhandene Lücken sind mit Pflanzungen entsprechend Planzuste zu ergänzen. Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind außerhalb von Straßeneinfriedungen, Geländeauftragungen, Abragungen und Versiegelungen unzulässig. Wo dies möglich ist, kann das Überleben der Bäume ggf. durch Kronenreduzierungsschnitt gesichert werden. Der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauausführung zu schützen (§ 11 Abs. 4 LBauO M-V). Die Anwendung der RAS-LG und DIN 18202 ist zu gewährleisten.
 - Anpflanzungsgebot**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je Grundstück mindestens ein mittelgroßer Laubbäum (nach Planzuste) oder ein hochstämmiges Gehölz (z. B. Pflaume, Apfel, Birne) zu pflanzen und zu erhalten.

Die Anpflanzung von Gehölzen ist mit Planzuste gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und ausschließliche mit standortgerechten, heimischen Arten zu realisieren.

Grundstückseinfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, dürfen nur aus orts- / landschaftstypischen Laubgehölzen bestehen.

Der Randbereich des Spielplatzes sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche, ist mit einer standortgerechten Bepflanzung nach Planzuste anzugestatten.
 - Sträucher**

Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die mindestens 2x verpflanzt, eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen, standortgerecht und heimisch sind.

Für die Pflanzdichte der Sträucher gilt:

 - Großsträucher / SV 3 m²
 - Mittelsträucher / SV 1 m²
- Bäume**

Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

Planzuste

Sträucher

 - Blut-Hornleuchter (Cornus stolonifera)
 - Gelbholz-Hornleuchter (Lonicera xylosteum)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Wein-Rose (Rosa rugosa)
 - Börsen-Rose (Rosa pimpinifolia)
 - Roter Holunder (Rhamnus cathartica)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Purpur-Weide (Salix purpurea)
 - Kriech-Weide (Salix elaeagnifolia)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Kreuzdorn (Eucryphia europaea)
 - Pfaffenhütchen (Prunus spinosa)
 - Wassereibeehl (Ligustrum vulgare)
 - Besengetreide (Cytisus scoparius)
 - Weißdorn, einflügelig (Crataegus monogyna)
 - Weißdorn, zweiflügelig (Crataegus laevigata)

Bäume

 - Feldahorn (Acer campestris)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Lorbeer-Weide (Salix pentandra)
 - Rot-Weide (Salix alba)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vior 'Zitrus des Nordens' (Sorbus intermedia) adula)
 - schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Hänge-Birke (Betula pendula)
 - Harle-Birke (Betula pubescens)
 - Horn-Weide (Salix elaeagnifolia)
 - Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Wildapfel (Malus sylvestris)
 - Wildbirne (Pyrus pyraster)
- Versiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen, Verkehrsberuhigte Bereiche), sowie Befestigungen auf den einzelnen Grundstücksflächen für Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten herzustellen.**

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

- Für die Fassadenoberfläche sind zulässig:**
 - Putzflächen, Glatputz
 - Klinker, Betonverkleidungsteile, Holz, Glas, Zementgebundene Faserplatten
 - bis zu 60% der geschlossenen Fassadenflächen zur Gliederung von Fassade und Baukörper
- Für die Dachformen sind zulässig:**
 - Flach geneigte Pultdächer, Dachneigung 5° - 30°
 - Flach geneigte Satteldächer, Dachneigung 15° - 45°
 - Flachdächer
 - sowie Kombinationen aus den oben genannten Dachformen
- Einfriedungen**

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind blickdurchlässige Holzzaune, Metallgitterzaune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 Metern zulässig.

Haustierbehälter

Die Stellfläche für die Haustierbehälter auf den Grundstücken sind so anzuordnen und durch Einfriedungen (Holz, Rankgitter, Pflanzungen usw.) abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.
- Hinweise**
 - Kampfmittel**

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

Alltagsverdräuflichkeiten sind nicht bekannt. Sollte sich dennoch bei Erdarbeiten der Verdacht auf Alltagsverdräuflichkeiten ergeben, so ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde in der Abteilung Umwelt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abzustimmen.
 - Geländeoberflächen, Niederschlagswasser**

Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzulässige Befestigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Belange der Bodenkampfmittelgefahren

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 Bauarbeitern 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.03.2002 und Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.05.2007. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch AdNr. 1 im "Greifswalder Stadtblatt" am 30.04.2002 erfolgt. Die ursprüngliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltschuldung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 14 Tagen, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG M-V beteiligt worden.
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 15.05.2007 wurde von der frühzeitigsten Unterzeichnung und Erörterung nach § 4 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Bürgerschaft hat am 18.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2008 bis zum 16.04.2008 während folgender Zeiten gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich ausgestellt:

Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 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 05.03.2008 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 06.08.2007, wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur pro Ergebnis. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung in der Zeit vom 13.03.2008 bis zum 16.04.2008 während folgender Zeiten gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich ausgestellt:

Montag	9.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

(Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.)

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 05.03.2008 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.11.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.11.2008 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 03.11.2008 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt.
- 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 auf Dauer während der Spruchzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.03.2009 im "Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht 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 Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 25.03.2009 in Kraft getreten.

Satzung der Hansestadt Greifswald

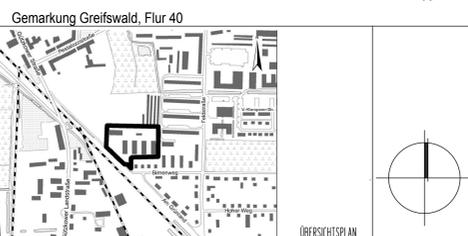
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 03.11.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 für das Gebiet - Am Grünland - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 07.04.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 92 -Am Grünland-



SATZUNG		MASSSTAB: 1 : 500
PLANNINGSGRUNDLAGE: VERMESSUNGSPLAN VOM VERMESSUNGSBÜRO SANKOWSKY & HELLWICH DIGITAL AM 23.08.2007 ERHALTEN	BEA.: BARESEL	
KATASTERUNTERLAGEN STAND: AUGUST 2007	STAND: JUNI 2008	
PHS mbH		
MARKT 20 / 21 17489 GREIFSWALD TEL 03834-5857-0 FAX 03834-5857-77		