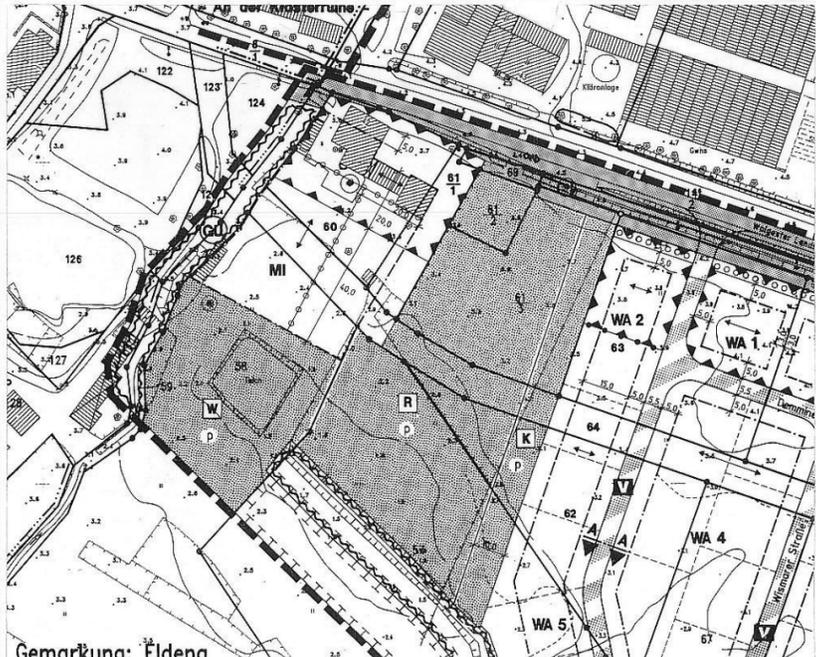


WA 7	II	WA 8	II	WA 9	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
	DN 35°-45°		DN 35°-45°		DN 35°-45°
o	FH 10,00	o	FH 10,00	o	FH 9,00

Gemarkung: Eldena

Auszug aus dem B-Plan-Nr. 68 - Am Eichenbrink - Satzung
Stand: März 2001 (vor der Änderung)



Gemarkung: Eldena

Planzeichenerklärung (Erklärung der Planzeichen im Änderungsbereich)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 10,00 Firsthöhe in m
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- P Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
- o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
- ← Zuordnung von Parkflächen
 - ← Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 86 LBauO)
 - DN 35° Dachneigung

Teil B

Textliche Festsetzungen

- Folgende Festsetzungen sind zu ergänzen:**
- Die Festsetzung Nr. 7 ist um die Allgemeinen Wohngebiete 7, 8 und 9 und das Wort „nur“ im Satz 3 vor den Worten „nach Norden, Osten...“ zu ergänzen.
- Die Festsetzung Nr. 8.1 ist um die Allgemeinen Wohngebiete 7, 8 und 9 und um folgenden Satz zu ergänzen: Wobei die gesamte östliche Grenze der Allgemeinen Wohngebiete 8 und 9 mit einer 1,5 m breiten Feldhecke zu bepflanzen ist.
- Die Festsetzung Nr. 10.3 ist um die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 zu ergänzen.
- Damit haben die ergänzten Festsetzungen folgenden Wortlaut:**
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Die in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 7, 8, 9 und im Mischgebiet durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN (Schallschutz im Hochbau). Daher sind Außenbauteile für die nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudesseiten der Wohngebäude und Beherbergungsstätten mit einem resultierenden Schalldämmmaß R_w res von 40 dB zu verwenden. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nur nach Norden, Osten und Westen ausgerichtete Fenster haben, sind mit kontrollierten Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) auszustatten.
- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5, 7, 8 und 9 sind pro Baugrundstück mindestens 20 lfd. m geschnittene Hecke oder freiwachsende Laubgehölzhecke in einer Breite von 1 m gem. Pflanzliste zu pflanzen. Wobei die gesamte östliche Grenze der Allgemeinen Wohngebiete 8 und 9 mit einer 1,5 m breiten Feldhecke zu bepflanzen ist.
- 10.3 Die Maßnahmen der Festsetzungen 6.3.2 und 9 dienen dem Eingriffsausgleich der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6.
- Die bisherige Festsetzung Nr. 9 erhält die Ordnungsnummer 9.1.**
- Zusätzlich sind folgende Festsetzungen aufzunehmen:**
- 8.9 Entlang der Wolgaster Landstraße, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung, sind 5 hochstämmige Stieleichen (3xv 16-18 cm DB) und Laubsträucher als Feldhecke gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 8.10 Auf der westlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung, sind 3 hochstämmige Laubbäume (Rotbuche H: 3xv 16-18 cm DB) zu pflanzen.
- 9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 a BauGB)
- Das Flächenäquivalent für Kompensation von mindestens 0,3 ha, ist mit der Pflanzung von Laubsträuchern als Feldhecke mit Weiden in Arten, auf dem Flurstück 58 zu erbringen.
- 10.4 Die Maßnahmen der Festsetzungen 8.9, 8.10 und 9.2 dienen dem Eingriffsausgleich der Allgemeinen Wohngebiete 7, 8 und 9.

Verfahrensvormerke

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 28.01.2004 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 18.02.2004, durch eine Bürgerversammlung am 26.02.2004 durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
5. Die Bürgerschaft hat am ~~20.12.2004~~ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom ~~17.02.2005~~ bis zum ~~18.03.2005~~ während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

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 ~~09.02.2005~~ im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach §§ 3 und 4 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
7. Der katastermäßige Bestand am 20.05.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Greifswald, den 11.06.2001	gez. Hell Leiter Katasteramt
---------------------------------------	---------------------------------

Die Plangrundlage ist unverändert geblieben.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.

Daher hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:

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 konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Hansestadt Greifswald, den	Der Oberbürgermeister
----------------------------	-----------------------
9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~18.12.2005~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ~~19.12.2005~~ von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ~~18.12.2005~~ gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------
11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Greifswald, den 23.01.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------

12. Der Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~22.03.2006~~ 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 Erlöschen 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des ~~22.03.2006~~ in Kraft getreten.

Hansestadt Greifswald, den 03.04.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------

Satzung der Hansestadt Greifswald

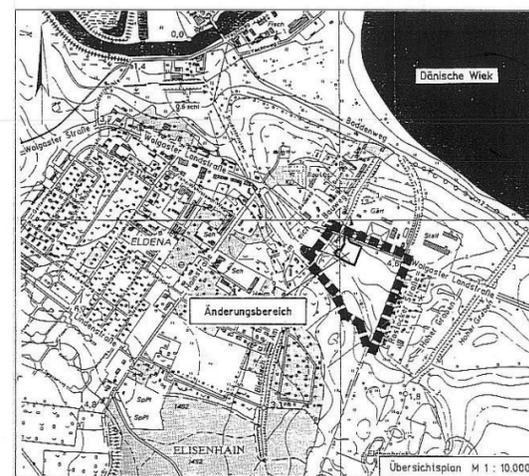
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom ~~19.12.2005~~ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 für das Gebiet „Am Eichenbrink“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

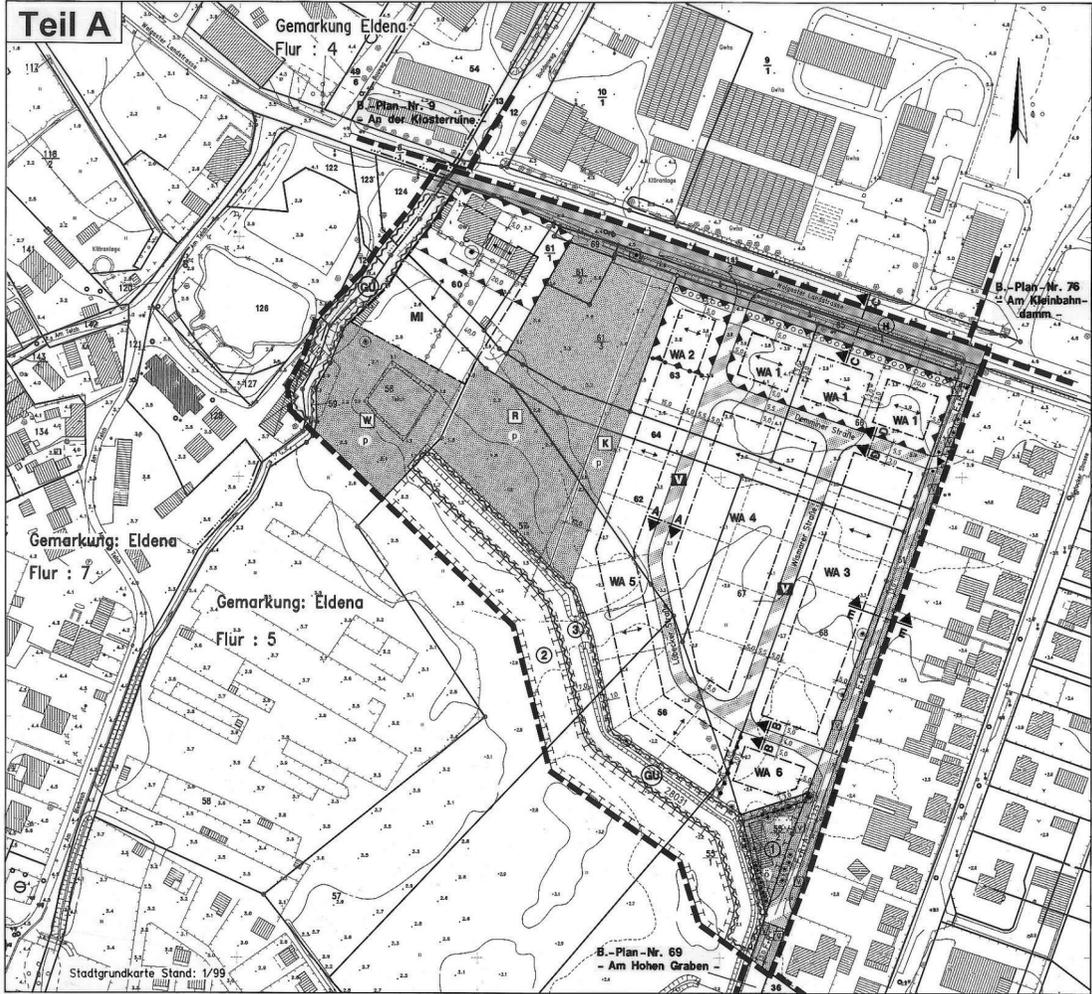
Hansestadt Greifswald, den 03.04.2006	gez. König Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	-------------------------------------

HANSESTADT GREIFSWALD

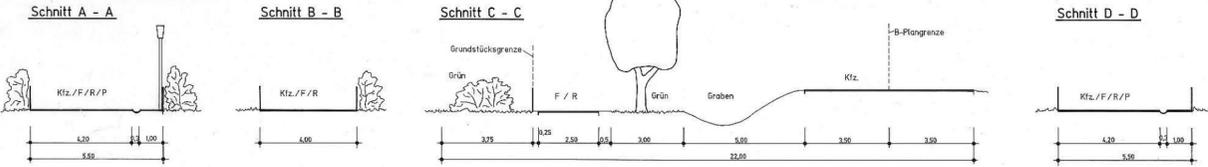
**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 68
- Am Eichenbrink -**

Gemarkung Eldena, Flur 5
Satzung M 1 : 1.000





Straßenquerschnitte M 1 : 100



Kfz. - Kraftfahrzeug, F. - Fußweg, R. - Radweg, Grün - Grünstreifen, P. - Parken

Planzeichenerklärung

I. Bestand

	Baumbestand
	Graben
	Wohngebäude mit Geschözhöhe
	Nebengebäude
	Flurstücknummer
	Flurstücksgrenze
	Höhenangabe m über NN

II. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**

0,4	Geschöflicherzahl
0,3	Grundflächenzahl
0	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,00	Flathöhe in m
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - a offene Bauweise
 - abwiesende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hauptgebäude zulässig
 - Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie)
	Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung
	verkehrsbenutzter Bereich
	F+R Fuß- und Radweg
	F+R+A Fuß-, Rad- und Anliegerweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche
	öffentlich
	privat
	Zweckbestimmung
	öffentliches verkehrsbegleitendes Grün
	Weide mit Teich
	Pferdekoppel mit Reitbetrieb
	Pferdekoppel
	Parkanlage

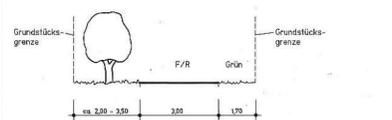
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
	Zweckbestimmung
	Graben mit Unterhaltungstreifen

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)

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ordnungszahl
	Erhaltung von Blumen

Schnitt E - E



8. Sonstige Planzeichen

	Umgrünung 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
	Abgrenzung der unterschiedlichen Stellung baulicher Anlagen - Hauptfahrsrichtung (§ 86 LBAuO)
	Abgrenzung der unterschiedlichen Stellung baulicher Anlagen - Hauptfahrsrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Regenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung

	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfahrsrichtung (§ 86 LBAuO)
	Dachneigung
	Abbruch vorhandener Gebäude

III. Hinweise

	Parzellenvorschlag
	Poller
	Bushaltestelle
	Überstr. St.
	Straßenamen

Teil B

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 3, 4 und 5 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für Vervielfältigung,
 - Gartenbaubetriebe und -Twickelbetriebe
- Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
 - In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsläden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 - In dem Mischgebiet sind folgende, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige, Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsläden gem. § 6 Abs. 3 BauNVO
- Abwechslende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Für das Mischgebiet wird eine abwechslende Bauweise in der Form festgesetzt, daß an der westlichen Grundstücksgrenze Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in offener Bauweise entstehen werden können.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 5 und 6 dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur bis zur von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide mit Teich ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt. Zusätzlich sind entlang des Biertrachgrabens mindestens 30 lfd. m freiwachsende Laubbäume in einer Breite von 1 m gem. Pflanzliste zu pflanzen.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel mit Reitbetrieb ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt und hinsichtlich der Nutzung als Pferdekoppel ohne Reitbetrieb eingeschränkt.
 - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsbegleitendes Grün sind mit heimischen freiwachsenden Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmenfläche 1

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie ist zu entsiegeln und zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eine Ergänzungspflanzung ist mit heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
 - Maßnahmenfläche 2

Diese Fläche ist entsprechend der derzeitigen Nutzung als Mähweide festgesetzt.
 - Maßnahmenfläche 3
 - Der vorhandene Graben ist durch die Schaffung von zusätzlichen Gewässerflächen aufzuweiten.
 - Die Maßnahmenfläche ist punktuell mit Baum- und Buschgruppen aus Eiche, Weide und Birke in Arten aufzuwerten. Es sind 30 Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm und 10 Sträucher in der Pflanzqualität von 1,50 m Höhe zu pflanzen.
 - Die Unterhaltung des Grabens ist von der Südseite zu gewährleisten.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und im Mischgebiet durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Daher sind Außenbereiche für die nördlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseiten der Wohngebäude und Betriebsgebäude mit einem resultierenden Schalldämmmaß R_w von 40 dB zu versehen. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Norden, Osten und Westen ausgerichtet sind, sind mit kontrollierter Lüftungslage gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzanordnungen) auszustatten.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5 und 6 sind pro Baugrundstück mindestens 20 lfd. m geschlossene Hecke oder freiwachsende Laubbäume in einer Breite von 1 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind in anfängende 200 m² Baugrundstückfläche ein mittelkräftiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, davon ist ein Baum pro Baugrundstück im Vorgarten zu pflanzen.
 - Für das Mischgebiet sind 7 mittelkräftige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Die unbebauten Baugrundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen.
 - Entlang der Wolgaster Landstraße innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 18 hochstämmige Eichen mit einem Stammumfang von 20-25 cm im Abstand von 12 m zu pflanzen.
 - Entlang der Wolgaster Landstraße befinden sich Eichen. Diese sind umzupflanzen. Siehe auch Festsetzung 9.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind mit freiwachsenden heimischen, standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Pro 1 m² sind Gehölze, ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder Sträucher in der Pflanzqualität von 1,50 m Höhe zu pflanzen.
- Das Flurstück 51 (teilweise) ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsbenutzter Bereich - (ehemaliger Kleinbahndamm) festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind im unbedingten Randbereich in einer Breite von 1 m freiwachsende Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Abs. 1 a BauGB)

An der südwestlichen Grenze der Flurstücke 52/2 und 56 der Flur 5, Gemarkung Eldena sind angrenzend an die Kleingartenanlage „Am Eichenbrink“ freiwachsende, heimische standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste in einer Breite von 5 m zu pflanzen. Pro 1 m² sind Gehölze, ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm unter Einbeziehung der umzupflanzenden Eichen entlang der Wolgaster Landstraße oder Sträucher in der Pflanzqualität von 1,5 m Höhe zu pflanzen.
- Zuordnungsfestsetzung zu den gründerzeitlichen Sammelausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- Die Maßnahmen der Festsetzungen 5, 4, 6, 1, 6, 3, 1 und 8.5 dienen dem Eingriffsausgleich der öffentlichen Erschließung.
- Die Maßnahmen der Festsetzungen 5, 1 und 8.3 dienen dem Eingriffsausgleich des Mischgebietes.
- Die Maßnahmen der Festsetzung 5, 3, 2 und 9 dienen dem Eingriffsausgleich der Allgemeinen Wohngebiete.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der fertigen Straßenoberfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.

IV. Textlicher Hinweis

Die Allgemeinen Wohngebiete 3, 4, 5 und 6 sowie das Mischgebiet liegen teilweise im hochwassergefährdeten Gebiet des Greifswalder Boddens. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplanbeschlusses und Hochwasserstand M-V liegt bei 2,00 m über NN. Zur Abwehr der Hochwassergefährdung ist im Hohen Graben eine Hochwasserwehr errichtet worden.

Pflanzliste

Gehölzgewächse (Bäume und Sträucher)	Blumen
Acer campestre	Alexander Lucas
Acer platanoides	Clapp Liebling
Acer pseudoplatanus	Conférence
Aesculus hippocastanum	Cute Graue
Alnus glutinosa	Gute Luise
Alnus incana	Kastische von Chameu Pflaumen
Betula pendula	Landberger Renette
Betula pubescens	Anna Spitz
Castanea sativa	Graf Althans Reneköde
Chamaecyparis thuja	Hausweiche
Cornus mas	Nancyrinne
Cornus sanguinea	Ordnungsflame
Crataegus laevigata	Titus Czar
Cytisus scoparius	Wegweiser Frühweiche
Eurotium europaeum	Söllisches
Fagus sylvatica	Kassian Frühe
Fraxinus excelsior	Bitters Rote Koopplinde
Gleditsia triacanthos	Örtliche Gelbe Koopplinde
Hedera helix	Große Prunzessinische
Malva sylvestris	Große schwarze Koopplinde
Mespilus germanica	Hedelfinger Riesensinische
Pinus sylvestris	Werrasche Braune Sandkirsche
Pinus nigra	Mörlenkirsche
Populus nigra	Schattenroselle
Populus tremula	
Prunus avium	
Prunus cerasus	
Prunus spinosa	
Prunus communis	
Quercus petraea	
Quercus robur	
Rhamnus cathartica	
Rhamnus frangula	
Ribes uva-ursi	
Ribes nigrum	
Ribes rubrum	
Rosa canina	
Rosa corymbifera	
Rosa rugosa	
Rosa tomentosa	
Rubus armeniacus	
Rubus fruticosus agg.	
Rubus idaeus agg.	
Salix alba	
Salix caprea	
Salix cinerea	
Salix caprea	
Salix fragilis	
Salix triandra	
Salix pentandra	
Salix purpurea	
Salix viminalis	
Sambucus nigra	
Sorbus aria	
Sorbus aucuparia	
Sorbus intermedia	
Sorbus torminalis	
Taxus baccata	
Tilia cordata	
Tilia platyphyllos	
Ulmus carpinifolia	
Ulmus glabra	
Ulmus laevis	
Viburnum opulus	

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.06.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 10.07.1997 erfolgt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach örtlicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 12.11.1998, von 23.11.1998 bis zum 30.12.1998 durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Die Bürgerschaft hat am 11.05.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense 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 23.06.1999 bis zum 08.08.1999 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

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

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.1999 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 3 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. § 15 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Der katastermäßige Bestand am 30.05.1997..... wird als richtig dargestellt beschneigt.

Hansestadt Greifswald, den 11.06.2001	gez. Ina Lotter-Katzenamt
---------------------------------------	------------------------------
- Die Bürgerschaft hat die vorgeschlagenen Anmerkungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.2001..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.06.2001..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 11.06.2001..... gebilligt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense Der Oberbürgermeister
---------------------------------------	---
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit aufgesetzt.

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001	gez. von der Wense 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 12.06.2001..... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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.

Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002	gez. König 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 Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V, S. 647), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 11.06.2001..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet - Am Eichenbrink -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hansestadt Greifswald, den 25.07.2001

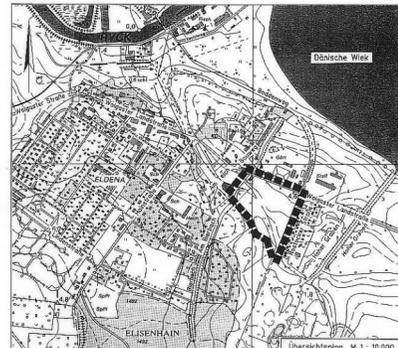
Hansestadt Greifswald, den 10.01.2002

HANSESTADT GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 68 - Am Eichenbrink -

Gemarkung Eldena, Flur 4, 5 und 7

Satzung M 1 : 1.000



bearbeitet: Jutta-Marlene Schmidt
Stand : März 2001
Stadtplanungsamt
Gustav-Weber-Weg 12
17491 Greifswald