

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Greifswaldstraße-Nord**

**ME 56**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

---

I Art der baulichen Nutzung

---

Allgemeine Wohngebiete WA

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen.
3. Unzulässig sind insbesondere:
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Gartenbaubetriebe sowie
  - Tankstellen.

---

II Höhe baulicher Anlagen

---

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf eine Traufhöhe von 10,0 m sowie die Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 14,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden.
 

Bei Ausbildung eines Flachdaches bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe auf die Höhe der Attika des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

2. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

3. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

---

III Stellplätze und Garagen

---

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenausbaulastträger festzulegen.

---

IV Grünordnung

---

1. Die Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als lockere, von Bäumen überstellte, begrünte Fläche zu erhalten und zu entwickeln. Je Anpflanzfläche sind dauerhaft mindestens sechs Baumgehölze nachzuweisen. Abgängige oder neu zu ergänzende Bäume sind als mittelkronige Laub- oder Obstgehölze zu pflanzen.
2. Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume innerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle als mindestens mittelkroniger Laubbaum zu ersetzen.
4. Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum außerhalb der

überbaubaren Flächen ist zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA als mindestens mittelkroniger Laubbaum zu ersetzen.

5. Zusätzlich ist auf privaten Grundstücksflächen mit mind. sechs Stellplätzen je angefangene sechs Stellplätze ein mind. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anordnung der Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens zehn Stellplätzen sind die Baumstandorte als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
6. Alle anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Für die gemäß textlicher Festsetzung IV 1 und IV 3 bis 5 anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Nettomindestmaßen von 2,0 m Breite und 9,0 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.
7. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
8. Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen. Die Festsetzung gilt bei Bildung von Bauabschnitten analog.

---

#### V Sonstige Festsetzungen

---

- ① Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.
- ② Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (Fernwärme).

#### B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 80, § 84 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

#### I Geltungsbereich

---

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Greifswaldstraße-Nord“, ME 56.

---

#### II Dächer

---

##### 1. Dachneigung

Zulässig sind nur Dachflächen, die folgende Dachneigungen aufweisen:

- a) als Pultdächer mit 6° bis 15°,
- b) als Flachdächer mit max. 6°.

Nicht zulässig sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.

Dachflächen von Garagen und Carports sind nur als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° und mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Die Dächer der Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Der nicht überbaute Anteil der Tiefgaragendächer ist mit einer Vegetationstragschicht zu versehen und differenziert zu begrünen. Der Aufbau der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm betragen.

##### 2. Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Zur Belichtung des Dachraumes sind dachflächengleiche Fenster zu verwenden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern in oder auf den Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu installieren. Auf Flachdächern sind geneigte Solar- und Fotovoltaikanlagen auf der Basis von Unterkonstruktionen zulässig, soweit sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

##### 3. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Dacheindeckungen aus Schiefer/ Zinkblech,
- Glasdächer und -elemente.

---

#### III Einfriedungen

---

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form einer Schrithecke aus heimischen Laubgehölzen, wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdom (*Crataegus monogyna*) bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. In Bereich von Zufahrten sind diese in einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszu- und -abfahrten auf 0,8 m zu begrenzen.

---

#### IV Stellplätze

---

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind für den mehrgeschossigen Wohnungsbau 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Berechnungsergebnisse mit Nachkommastellen sind auf die jeweils nächsthöhere Zahl aufzurunden.

---

V Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

**C Hinweise**

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet noch Kampfmittel geben könnte. Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet vor einer Bebauung auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Aufzeichnung) und es ist die Bergung von gegebenenfalls vorhandenen Störkörpern/Kampfmitteln durchzuführen.

Grünordnung

Der Nachweis zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit der Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplans im Rahmen des zugehörigen Bauantrages zu erbringen.

Einstellplätze

Gefangene Einstellplätze sind nicht zulässig.