



Planzeichenerklärung

gem. Anlage zur PlanZV 90

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 SO Einzelhandel
 Teilfläche Fachmärkte
 0,4 0,55
 GH 20,0m

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschossflächenzahl als Höchstmass
 Gebäudehöhe als Höchstmass in Metern NHN
 0,4 0,75
 GH 25,5m

III. Bauweise, Baugrenzen und Linien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

IV. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinien (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 hier: - Parkplatz
 - Fuß- / Radweg

V. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünflächen
 hier: Grünanlage zur Randeingrünung (privat)

VI. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 A1
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Erhalten / Anpflanzen von Bäumen

VII. Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Bereich, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 ersetzt werden (nachrichtlich)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie unterschiedlicher Nutzungsart innerhalb eines Baugebietes

Planzeichen ohne Normcharakter
 bestehende Gebäude
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Geländehöhe in Metern NHN
 67/7

Plangrundlage: Stadtgrundkarte mit Stand vom 08.06.2016, Höhenbezug DHHN92

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 1.1. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ - SO (11 (3) BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, auch als Bestandteil eines Einkaufszentrums.
 Zulässig ist in der Teilfläche Möbelmarkt:
 - ein Möbelmarkt mit max. 1.000 qm Verkaufsfäche für Möbel, Teppiche, Matratzen, Großelektro (weiße Ware), davon max. 1.500 qm bzw. max. 15% der Verkaufsfäche für möbelspezifische Fachsortimente. Diese unterteilen sich wie folgt:
 - max. 750 qm bzw. max. 7,5% der Verkaufsfäche für Glas, Porzellan, Keramik, Bilder, Bilderrahmen, Haushaltszubehör, Geschenk- und Dekorkartikel,
 - max. 375 qm bzw. max. 3,75% der Verkaufsfäche für Haus-, u. Tischwäsche, Gardinen und Gardinenzubehör, Badtextil,
 - max. 250 qm bzw. max. 2,5% der Verkaufsfäche für Bettwaren und Bettwäsche,
 - max. 125 qm bzw. max. 1,25% der Verkaufsfäche für Lampen und Leuchtenzubehör und Elektrokleingeräte,
 Innerhalb des Möbelmarkts ist auch eine integrierte Gastronomienutzung zulässig.
 Zulässig sind in der Teilfläche Fachmärkte:
 - Betriebe des Einzelhandels mit jeweils bis zu 5.000 qm Verkaufsfäche folgender Branchen: Möbel, Großelektro (weiße Ware), Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Faben und Lacke, Baustoffe und Baumarktartikel, Spielwaren, Werkzeugzeuge und Eisenwaren, Auto- und Motorzubehör, Motorradbekleidung, Reifen, Tierfutter/zoologischer Bedarf, Büroartikel - großgeräte, Gartenbedarf mit Pflanzen, Gartentechnik und Gartengeräte,
 - Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Vergnügungstätten.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
 2.1. Überschreitung zulässige Grundflächen (§ 19(4) BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 2.2. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§ 20 (3) BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswänden ganz mitzurechnen.
 2.3. Gebäudehöhe
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen um maximal 2,5 m überschritten werden, sofern sie nicht mehr als 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und wenn diese einen Abstand von mindestens 5,0 m gemessen von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten.
 2.4. Höhe Nebenanlagen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)
 Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind bis zu einer Anlagenhöhe von maximal 35 m NHN zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 3.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen, die nach § 6 LbauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverhältnis nach § 6 LbauO M-V auslösen, zugelassen.
 - Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 4.1. Die Flächen des GFLR sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger im Plangebiet ausschließlich für Ver- und Entsorgungsvkehr sowie Mitarbeiter und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
 - Maßnahmen der Grünordnung**
 5.1. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 In den Grünflächen sind Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung einschließlich Anlagen zur Regenrückhaltung als Erdbecken zulässig.
 5.2. Pflanzenbepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Fläche A1 Anlage und dauerhafter Erhalt einer dreireihigen, freiwachsenden Laubbolchhecke mit Überhättern, Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Pflanzung der Überhättern alle 12 m in der mittleren Reihe gemäß Planzeichnung. Für die Pflanzenauswahl gilt Planzeichenliste 2. Die Hecke ist nach der Pflanzung auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwecklungsfrist von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
 Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Überhättern werden anteilig aus dem Kompensationsfonds der Einzelbaumfällungen in der in der Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des Baumschutzes vorgegebenen Pflanzqualität realisiert. Für die darüber hin aus zu pflanzenden Überhättern gilt Planzeichenliste 1.
 Pflanzenliste 1 Überhättern, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 12 14 cm
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Quercus petraea (Stein-Eiche), Quercus robur (Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Pflanzenliste 2 Sträucher, weißf. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm
 Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa multiflora (Vielblütige Rose), Salix rosmarinifolia (Rosenrin-Veide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball).
- ### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V)
- Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 1 LbauO M-V i.V.m. § 1 (3) Stellplatzsatzung)**
 Für Einzelhandelsbetriebe wird die Zahl notwendiger Stellplätze auf 1 Stellplatz je 50 qm Verkaufsfäche festgelegt.
- ### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gemäß § 9 (6) BauGB) und HINWEISE
- Bodenfunde**
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Ernteder, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zurüßige 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 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzüglerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3) DschG M-V).
 - Altlasten**
 Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Straßund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Altlast- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. v. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abbestimmen.
 - Setzungen**
 Es gelten im Geltungsbereich folgende Setzungen der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald: - Setzung über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablosebeträgen
 - Abwasserbeseitigungssetzung,
 - Baumschutzsetzung,
 - Setzung über die Entsorgung von Abfällen.
 - Artenschutz**
 Als Vermeidungsmaßnahme ist im Falle eines Brutgeschäftens von Feldlerche oder Flussregenpfeifer für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. August anzuhalten.
 Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.
 - externe Kompensation**
 Die technisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden mittels Zahlung in das anerkannte, in der Landschaftszone Ostsee-Küstenland gelegene Ökokoonto Naturwald am „Roten See“ (l. Maßnahme VR-021 Dauerhafter Nutzungsverzicht mittelalterl. bzw. alter Laubbwälder auf Vinerastandorten, kompensiert.
 - Sonstiges**
 Für diese Setzung ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2015 (BGBl. I S. 1548), anzuwenden. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbaumt, Am Markt 15/ Stadthaushaltsgesetzserver in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbaumt, Am Markt

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.07.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Adruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 31.06.2011 erfolgt.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Umbenennung in Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße aufgrund eines Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 23.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Adruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 24.06.2016 erfolgt.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 24.06.2016, durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs in Staatsbauamt vom 08.07.2016 bis zum 09.08.2016 durchgeführt worden.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom frühzeitig unterrichtet und zur Ausfertigung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung einschließlich Umweltbericht und die zuzusammen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom zum 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 - 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 die 24. Änderung des Flächenutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legendarischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
 Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Greifswald, den 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 einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V, 777) hingewiesen worden.
 Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
 Greifswald, den 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den Der Oberbürgermeister



Übersichtskarte M 1 : 10.000

Planverfasser:
 rath hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-,
 Landschafts- u. Regionalplanung

Anspruchpartner:
 Johannes Harsen, M.Sc. Stadtbaumt
 Abt. Stadtentwicklung