





**Planzeichenerklärung (PlanZV 90)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVO)**
  - Nutzungsschablone
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FSP Flächenbezogener Schalleistungspegel je im Grundstücksfläche in dB(A) Tagewert / Nachtwert als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauVO)**
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Berufliche Schule Technik
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F+R Fuß- und Radweg
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Bahnanlagen (nachrichtlich übernommen)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Aftalferntorgung und Abwasser-beseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Abs. 6 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - unterirdisch, Art der Leitung siehe Einzeich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)**
  - Grünflächen
  - p privat
  - o öffentlich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Wasserflächen
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
  - Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Graben mit Grabenunterhaltungstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: extensiv genutzte Grünfläche
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - o öffentlich
  - p privat
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrünung von Bodendenkmalen
  - Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze Berufliche Schule Technik
  - GST Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlagen und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsanlagen
  - Mit Gerechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
  - Haltestelle ÖPNV
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO)
- Bestandsunterlagen**
  - vorhandene Gebäude
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgröße
  - Höhepunkte mit Höhenangabe über NN
  - vorhandene Straße
  - vorhandene Bäume

- Bestandsunterlagen**
  - vorhandene Gebäude
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgröße
  - Höhepunkte mit Höhenangabe über NN
  - vorhandene Straße
  - vorhandene Bäume
- Hinweise**
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Geplanter Fuß-/ Radweg innerhalb der Grünfläche
  - zu entfernende Gebäude
  - zu entfernende Fernwärmeleitung

**Text Teil B**

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauVO**

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1. Zulässige Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:

  - Einzelhandelsbetriebe mit sonnenstichrelevanten Warensortimenten
  - Lagerflächen (Großhandel), Lagerplätze
  - Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 und § 9 BauVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen:

  - Vergnügungstätten mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup>

Die Einschränkung der Gewerbegebiete erfolgt auf der Festlegung der einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (§ 1 Abs. 4 BauVO)
- Berechnung der zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO wird von der Berechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Teilgaragen) bei der Ermittlung der Geschosflächen abgesehen.

Die Höhe eines Vollgeschosses soll mit maximal 3 m gerechnet werden, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauVO**

Abweichende Bauweise (a) im Sinne von offener Bauweise, die Gebäude senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche darf die im Plan Teil A festgesetzte maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen werden in den privaten und öffentlichen Grünflächen und Privatstraßen und außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen.
- Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB**

1. Die mit einem Pflanzenbestand umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Büschen und Hecken zu bepflanzen. Festgesetzt werden 1 Hochstamm je 200 m<sup>2</sup>, 1 Busch, Heister je 5 m<sup>2</sup> Fläche.

2. Stellplatzanlagen sind mit einem großkronigen Laubbaum je 5 Einzelfläche zu begrünen.

3. Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu nutzen.

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

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 16 BauGB

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Flur 14, Flurstücke 12222, 12218, 12217) werden zusätzliche Sammelmaßnahmsflächen außerhalb der Eingriffsfläche festgesetzt:

  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und nördlichen Baugrenzungslinie parallel zum Graben 25 auf den Flurstücken 11612, 11628 und 12219 und südlich der Königspartie auf dem Flurstück 11616.
  - Herstellung einer Umzäunung für eine Ausgleichsfläche am Heilmajberg, damit eine ökologisch erforderliche Beweidung der Flächen erfolgen kann.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen bebaubaren gewerblichen Grundstücken, die aus dem Flurstück 12222 neu gebildet werden und der Restfläche des Flurstücks 12217, welche nicht als Parkplatz genutzt wird, zugewiesen.

Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenentlastungssetzung nach § 135a-135c BauGB der Hansestadt Greifswald erfolgen.

Laubgehölze im öffentlichen Bereich	Laubgehölze im privaten Bereich
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Hain-Eiche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Stachelhirschenbaum
Corulus avellana	Hain-Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Engelhirschenbaum
Malus sylvestris	Wald-Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schwarz-Kirsche
Rosa canina	Rosa
Salix alba	Silber-Weide
Salix viminalis	Klein-Weide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Ziergehölze für freischwebende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich	Geschäftliche Hecken
Corylus maxima „Purpurea“	Blau-Heidel-rotte Laub
Daphne genkua	Daphne-Blau-rot
Forsythia x intermedia	Forsythia-Blau-rot
Kalmia latifolia „Purpurea“	Gelber Rosenkranzbaum, Blau-rot
Koeleria amabilis	Kalmia-Blau-rot
Ribes sanguineum „Atrorubrum“	Zierrose
	Blau-Weißweide-Blau-rot
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBO-M-V**

1. Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Ziegel- oder Putzmauerwerk oder matten (nicht glänzenden) Blechmaterialien zu verkleiden.

Kombinationen aus Stahl, Glas und Holz sind ebenfalls zulässig.

2. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 25° zulässig.

3. Bei Bauwerken ohne bauliche Gliederung der Wände, sind diese im Abstand von 10 m vertikal zu gliedern. Empfohlen werden folgende Planquadrate.

4. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe an Geschäfts- und Gewerbebetrieben angebracht werden.

Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO-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 LBO-M-V abweicht.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO-M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Nachrichtliche Übernahmen**

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugunsten sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStMG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStMG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Innerhalb der kenntlich gemachten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, sind weitere Untersuchungen, Untersuchungen und Sanierungen erforderlich. Aufgrund der relativ geringen Gefährdung ist eine gewerbliche Nutzung zulässig.

- Nachrichtliche Übernahmen**
  - AP Aufnahmepunkte Katasteramt

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 25.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im „Greifswalder Stadtblatt“ am 21.12.1993 erfolgt.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG M-V beteiligt worden.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 15.03.1996, vom 25.03.1996 bis zum 26.04.1996 durch öffentliche Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 02.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
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 11.12.2000 bis zum 26.01.2001 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
 

Montag	9:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 16:00 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 11.12.2000 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 06.09.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ortsüblichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
 

Greifswald, den 10.04.2006 gez. IA. Klein  
Vermessungsstelle der  
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
 

Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung in der Zeit vom 22.07.2002 bis zum 06.09.2002 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen:

Montag	9:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 16:00 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 geltend gemacht werden können, am 10.07.2002 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.03.2006 gebilligt.
 

Greifswald, den 22.05.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
 

Greifswald, den 22.05.2006 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 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.2006 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 

Die Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung 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 Entschuldigungsansprüchen (§ 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 24.05.2006 in Kraft getreten.

Greifswald, den 05.07.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister

**Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-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 Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Technologiepark“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den 05.07.2006 gez. König  
Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt  
**Greifswald**

**Bebauungsplan Nr. 6  
- Technologiepark -**

Gemarkung Greifswald, Flur 14 und 39

**Satzung** M 1 : 1.000

