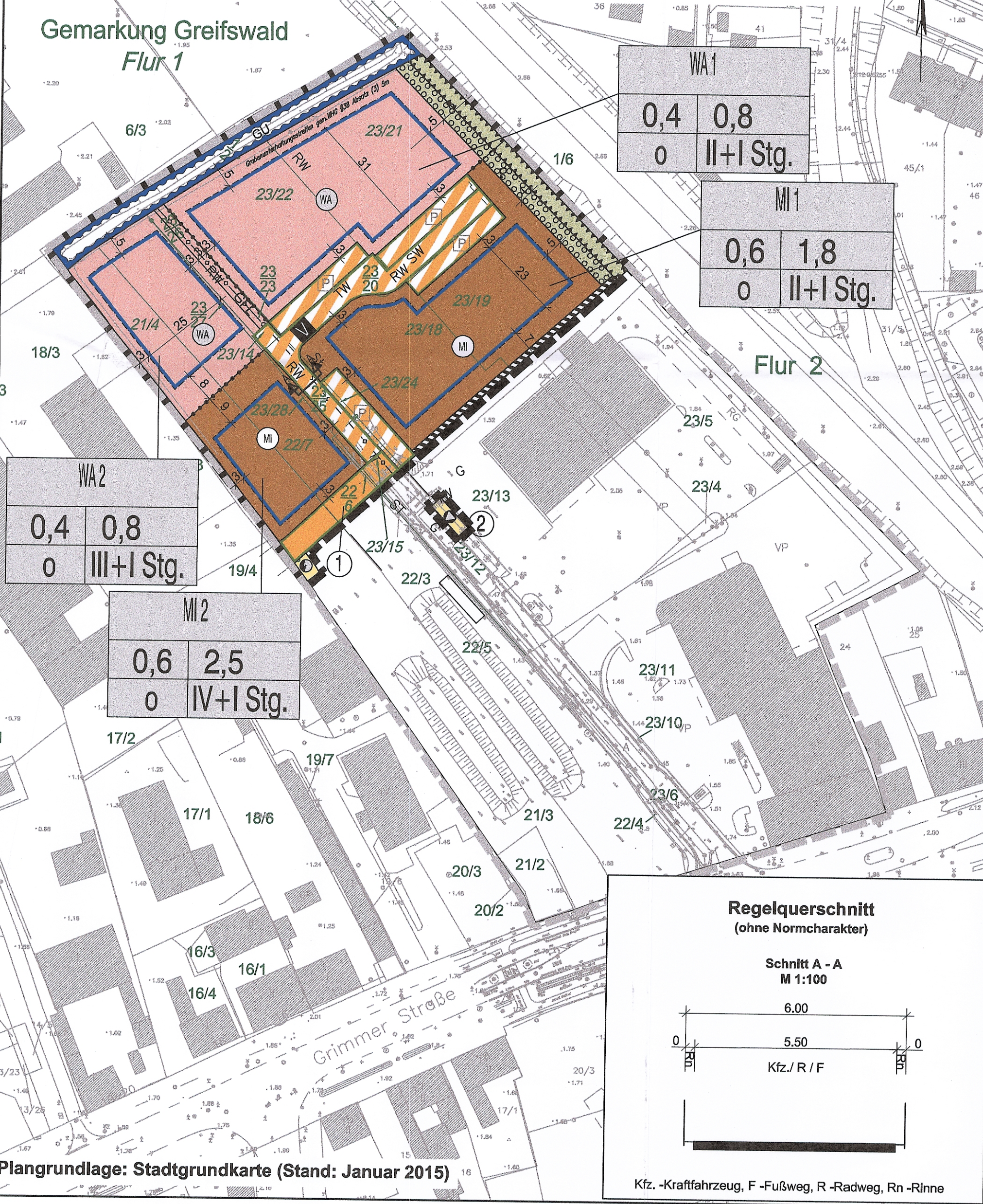
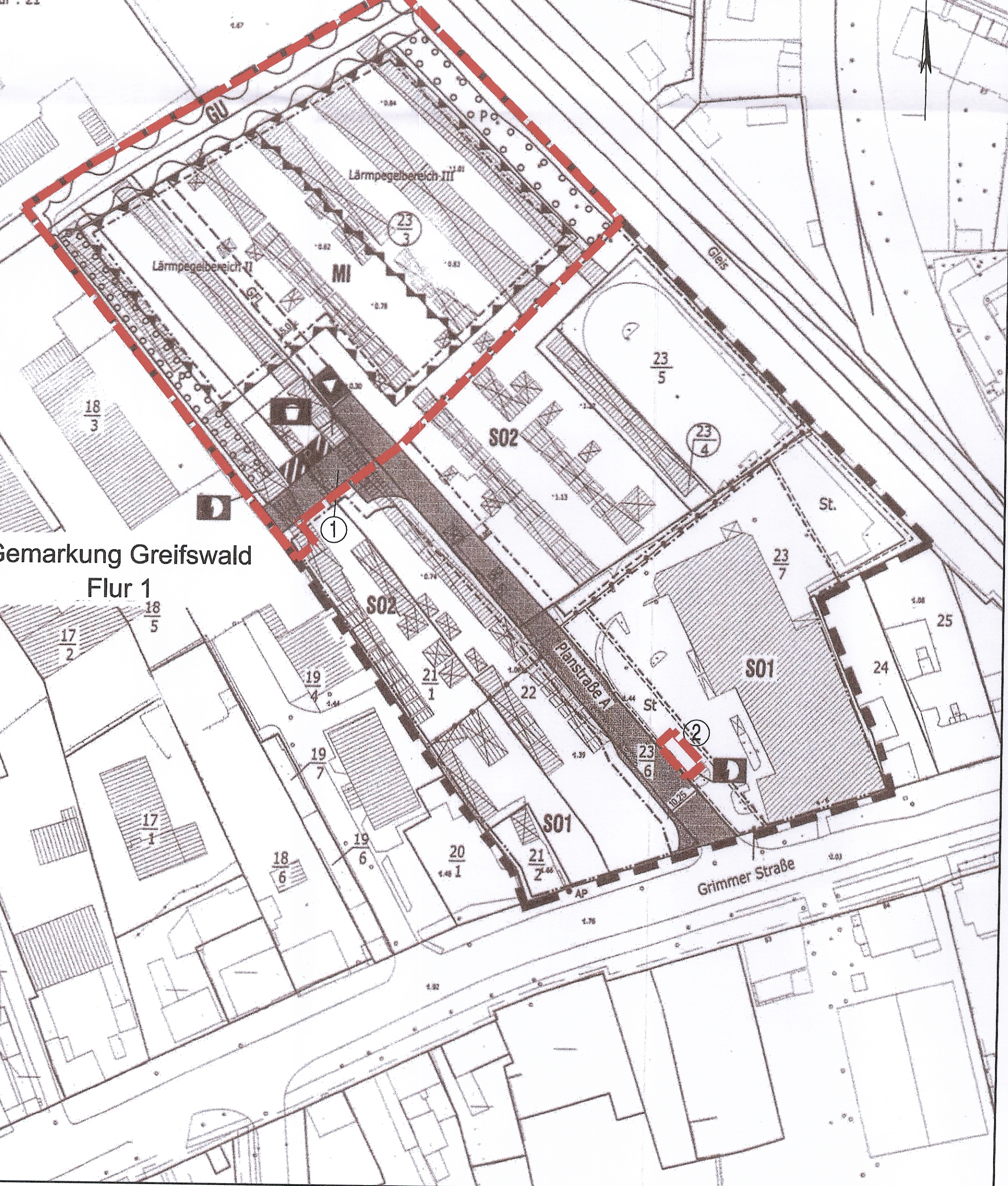


Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91
- Einkaufszentrum Grimmer Straße -

Planzeichnung (Teil A)



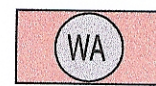
Bebauungsplan Nr. 91
- Einkaufszentrum Grimmer Straße -
Stand: Januar 2006
Flur : 21



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Festsetzungen

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



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



Mischgebiete (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB LV.m. § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

III+I Stg. Zahl der Vollgeschosse und des Staffelgeschosses

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB LV.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze

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



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich und private Stellplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche für



Elektrizität



Wertsammelbehälter

6. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)



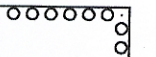
Private Grünfläche

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



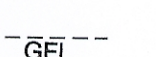
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. §6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



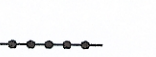
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und
der Versorgungsträger (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissions-
schutzgesetzes (§6 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB)

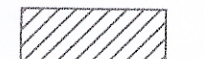


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)

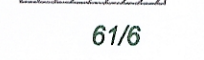


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)

II. Bestandsunterlagen



vorhandene Gebäude



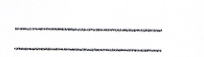
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Höhenpunkte mit Höhenangabe über HN



vorhandener Weg / Straße



vorhandene Bäume

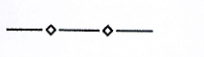


vorhandener Zaun

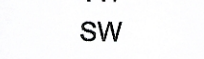


vorhandene Böschung

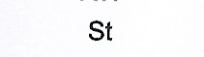
III. Nachrichtliche Übernahme



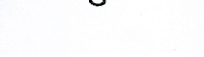
unterirdische Versorgungsleitung



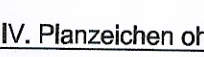
Trinkwasserleitung



Schmutzwasserleitung



Regenwasserleitung



Stromleitung



Gasleitung

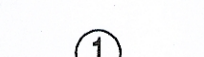
IV. Planzeichen ohne Normcharakter



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 91



Nummerierung der Änderungsstelle

Text (Teil B)

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein
zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelwirtschaften sowie nicht
störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Zulässige Nutzungen in den Mischgebieten (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 Bau NVO sind folgende Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO
zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
Einzelhandel für Lebensmittel, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die obere Geschosshöhe wird festgelegt als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (Oberkante der Erschließungsstraße) der Oberkante des Daches.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB LV.m. § 22 BauNVO

2.1 Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Balkone in einer Tiefe von max. 2,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 2 m und in einer Tiefe von max.1,5 m

a= abweichende Bauweise

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Nach Westen ist eine einseitige
Grenzbebauung festgesetzt.

4. Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.1 Nebenanlagen dürfen außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.

4.2 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinerhaltung sind unzulässig.

4.3 Die Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden, sind innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.

5. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports dürfen nur im Mischgebiet innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Stellplätze sind im Wohngebiet nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB LV.m. § 86 LBauO M-V

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsbenutzte Mischfläche (Fahrzeuge, Fußgänger, Radfahrer) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

7.1 Als Begrenzung des Plangebiets ist ein 4 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Baugebiet festgesetzt. Es ist mindestens eine 2-reihige freiwachsende Hecke, Straucharten gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Baumarten:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Südbirke
Corylus colurna
Prunus aria
Prunus padus
Quercus petraea
Salix alba
Salix viminalis
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Ulmus laevis

Obstgehölze:

Juglans regia
Malus in Sorten
Prunus in Sorten
Prunus in Sorten

- Walnuß

- Apfel

- Pflaume

- Sauer- bzw.

Straucharten:

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Elaeagnus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix caprea
Salix cinerea
Viburnum opulus

- Hainbuche

- Blutroter Hartriegel

- Gemeine Hasel

- Eingriffeliger Weißdorn

- Pfaffenröhren

- Gewöhnlicher Liguster

- Heckenkirsche

- Wildapfel

- Vogel-Kirsche

- Schlehe

- Rote Johannisbeere

- Hunds-Rose

- Schwarzer Holunder

- Sal-Weide

- Grau-Weide

- Gemeiner Schneeball

8. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 An der südöstlichen Grenze der Wohngebiete ist eine Lärmschutzwand mit mind. 2,50 m Höhe zu errichten.

An der nördlichen Seite des Wohngebietes entlang der Bahntrasse ist eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe aufzustellen. Diese kann in Kombination mit Wall und Wand bzw. beplanten stelleren Stützmauern ausgeführt werden.

8.2 Bei Räumen ab 1. OG, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Fenster integrierte Lüftungsanlagen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V

5. Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Ziegel- oder Putzmauerwerk oder matten (nicht glänzenden) Blechmaterialien zu verkleiden. Kombinationen aus Metall, Glas und Holz sind ebenfalls zulässig.

2. Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens zwei freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.

3. Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

4. Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf dem Dach der Gebäude zulässig.

5. Werbeanlagen dürfen nur im Mischgebiet an der Stelle der Leitung angebracht werden. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten, Warenautomaten sind unzulässig. Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbungen sind nicht erlaubt.

6. Ordnungswidrigkeiten (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO 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 LBauO M-V abweicht. (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

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 Baufragten des Landesamtes 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. Hinweise:

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. 1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 20.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im „Greifswalder Stadtblatt“ am erfolgt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

2. Am wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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 1 Monat, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

4. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 LV.m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 LV.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den

Kataster- und Vermessungsamt des
Landkreises Vorpommern-Greifswald

9. 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

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Entfallen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung 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 S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Greifswald, den

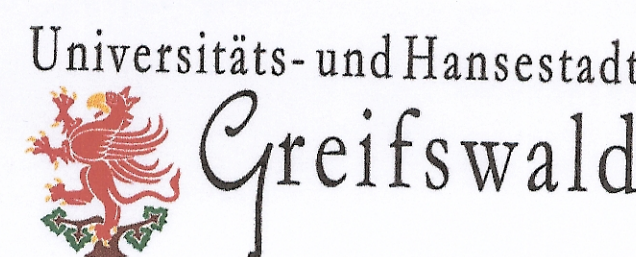
Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 LV.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 560), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 für das Gebiet - Einkaufszentrum Grimmer Straße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen:

Greifswald, den

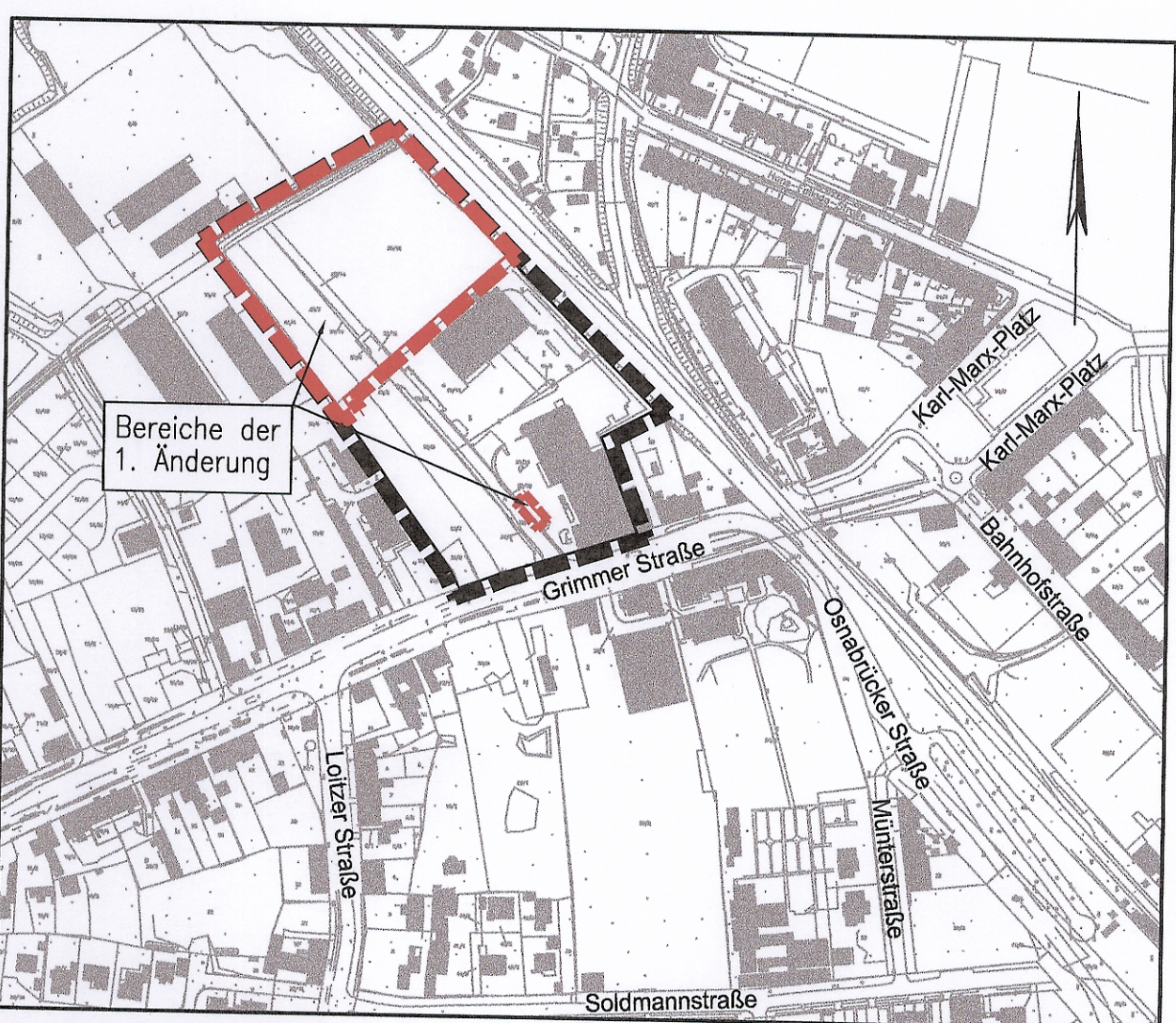
Der Oberbürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91
- Einkaufszentrum Grimmer Straße -
Gemarkung Greifswald, Flur 1

M 1 : 1.000

Vorentwurf

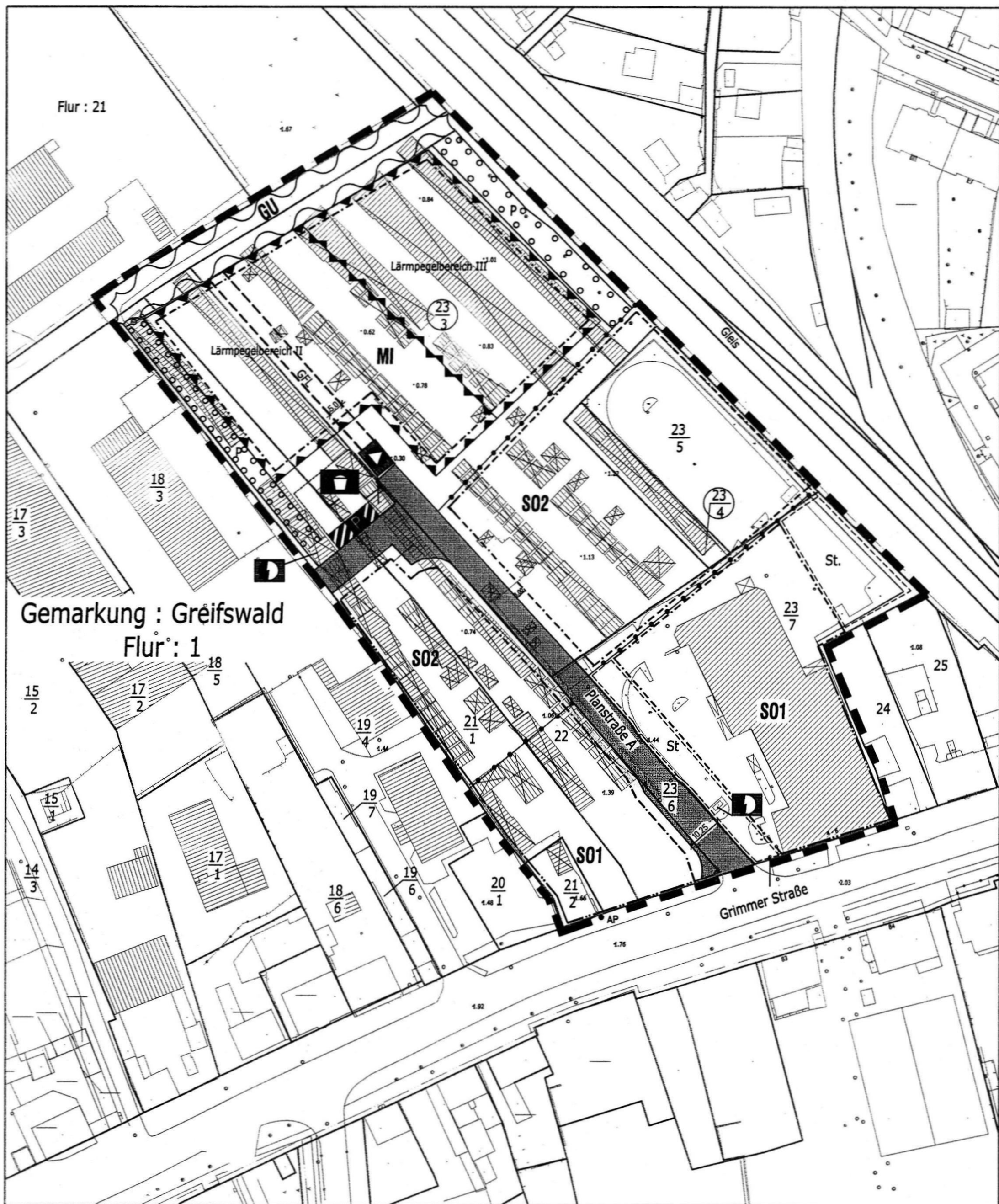


Bearbeiterin: Ch. Schätzchen
Stand: Juni 2016
Stadtbaumt
Markt 15
17491 Greifswald

INGENIEURPLANUNG-OST GmbH
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon (038

Planzeichnung Teil A

M 1:1000



Plangrundlage: Stadtgrundkarte vom September 2003

Planzeichenerklärung (PLanZV90)

I. Festsetzungen

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

- MI Mischgebiet gem. §6 BauNVO
SO sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Gebiete für Einkaufszentren
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

- — — — — Nutzungsschablone
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
GRZ 0,6 II Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 und § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
a abweichende Bauweise, hier: einseitige Grenzbauung
— — — — — Baulinie
- - - - - Baugrenze

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

- — — — — Straßenbegrenzungslinie
■ Straßenverkehrsfläche
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14, Abs. 6 BauGB)

- — — — — Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung

- ⚡ Elektrizität
♻ Wertstoffsammelbehälter

6. Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

- — — — — Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung
GU 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, Abs.6 BauGB)

- — — — — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
p Privat

8. Sonstige Planzeichen

- — — — — Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
ST Stellplätze

— — — — — Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs.5 BauGB)

— — — — — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 5 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9. Ergänzende Planzeichen

- AP Aufnahmepunkt Kataster
20° Dachneigung
SD Satteldach

II. Bestandsunterlagen

- ▨ vorhandene Gebäude
— Flurgrenze
22 Flurstücksnummer
— Flurstücksgrenze
+3,2 Höhenpunkte mit Höhenangaben über HN

III. Hinweise

- ▨ zu entfernende Gebäude
— vorhandene Straße

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Text Teil B

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Zulässige Nutzung in Mischgebieten (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Nutzfläche über 150 m² sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. Zulässige Nutzung in Sondergebieten (SO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Gebiete für großflächigen Einzelhandel

Bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3500 m² sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Lebensmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2400 m²
- Getränke, Haushaltswaren, Möbel, Farben, Tapeten, Teppiche, Heimtextilien, Gartenbedarf,
Zeitschriften/Lotto, Raumausstatter, Küchenstudio, Auto-/Zweiradzubehör-/reparatur, Tierbedarf,
Zoohandlung, Drogerie, Bürobedarf, Floristik
- Textilien bis zu einer Verkaufsfläche von 450 m²

- Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Videothek, Frisör, Reinigung, Bank-/Postfilialen, Versicherungen, Makler, Brillenstudio-/Hörgeräte, Reisebüro, Bäckerei-/Café, Gastronomie, Spielhalle, Fitness/Wellness bis zu 350 m²

3. Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationseinrichtungen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und - soweit ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich - innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen allgemein zugelassen.

4. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden, Osten und Süden orientierten Gebäudesseiten gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zur Errechnung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 35 dB (A) für die Außenbauteile. Es sind Fenster mit kontrollierter Lüftung für Aufenthaltsräume einzubauen.

In dem Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden, Westen und Süden orientierten Gebäudesseiten gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zur Errechnung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 30 dB (A) für die Ausbauteile.

Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel von nachts 45 dB (A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet.

5. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 In den Maßnahmeflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 5 m² ein Strauch und je 100 m² ein hochstämmiger, laubabwerfender Baum zu pflanzen.

5.2 Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5.3 Bäume müssen bei Neuanpflanzungen mindestens einen Stammumfang von 14-16 cm aufweisen

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

- | | | | |
|---|--|---|---|
| Stieleiche
Säuleiche
Rothbuche
Waldkiefer
Faulbaum
Weide
Weißdorn
Platanenbäume
Hainbuche
Kastanie
Liguster | • Quercus robur
• Quercus robur fastigata
• Fagus sylvatica
• Malus
• Rhamnus frangula
• Salix
• Crataegus
• Eucalyptus europaeus
• Cornus mas sanguinea
• Tilia
• Aesculus
• Ligustrum | Traubeneiche
Gemeine Esche
Eberesche
Weißbuche
Ulm
Schlehe
Sanddorn
Gemeiner Schneeball
Heckenrose
Ahorn
Hainbuche
Hasel | • Quercus petraea
• Fraxinus excelsior
• Sorbus
• Pyrus
• Ulmus
• Prunus spinosa
• Hippophae
• Viburnum
• Rosa canina
• Acer
• Carpinus betulus
• Corylus avellana |
|---|--|---|---|

6. Hochwasserschutzmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Bauliche Anlagen sind auf einem Gelände mit Höhenlagen $\geq 1,70$ m HN zu errichten. Sofern die baulichen Anlagen auch Wohn- oder Beherbergungszwecken dienen, ist ein Gelände mit $\geq 1,90$ m HN (ca. HW $_{100}$) zu nutzen. Hierzu ist entweder entsprechendes natürliches Gelände zu nutzen bzw. mittels Aufschüttung das erforderliche Geländeniveau zu schaffen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

- Die Fassaden sind in Verblendenmauerwerk oder Putz auszuführen. Die Steinfarbe wird rot bis rotbraun festgesetzt.
- Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrigkeiten nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO 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 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSOHG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1996, 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN.
Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoss oder Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen.

Für alle baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,90 m HN) zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 30.04.2002 erfolgt.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 21.08.2002, durch eine Bürgerversammlung am 04.09.2002 durchgeführt worden.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 22.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 26.04.2004 bis zum 28.05.2004 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 14.04.2004 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde erneut das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.05.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 10.05.2006
gez. i.A. Klein
Vermessungsstelle der
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.05.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.05.2006 gebilligt.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 22.05.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister

11. 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 28.05.2006 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.06.2006 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 § 96 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 Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 08.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 für das Gebiet - EKZ Grimmer Straße - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

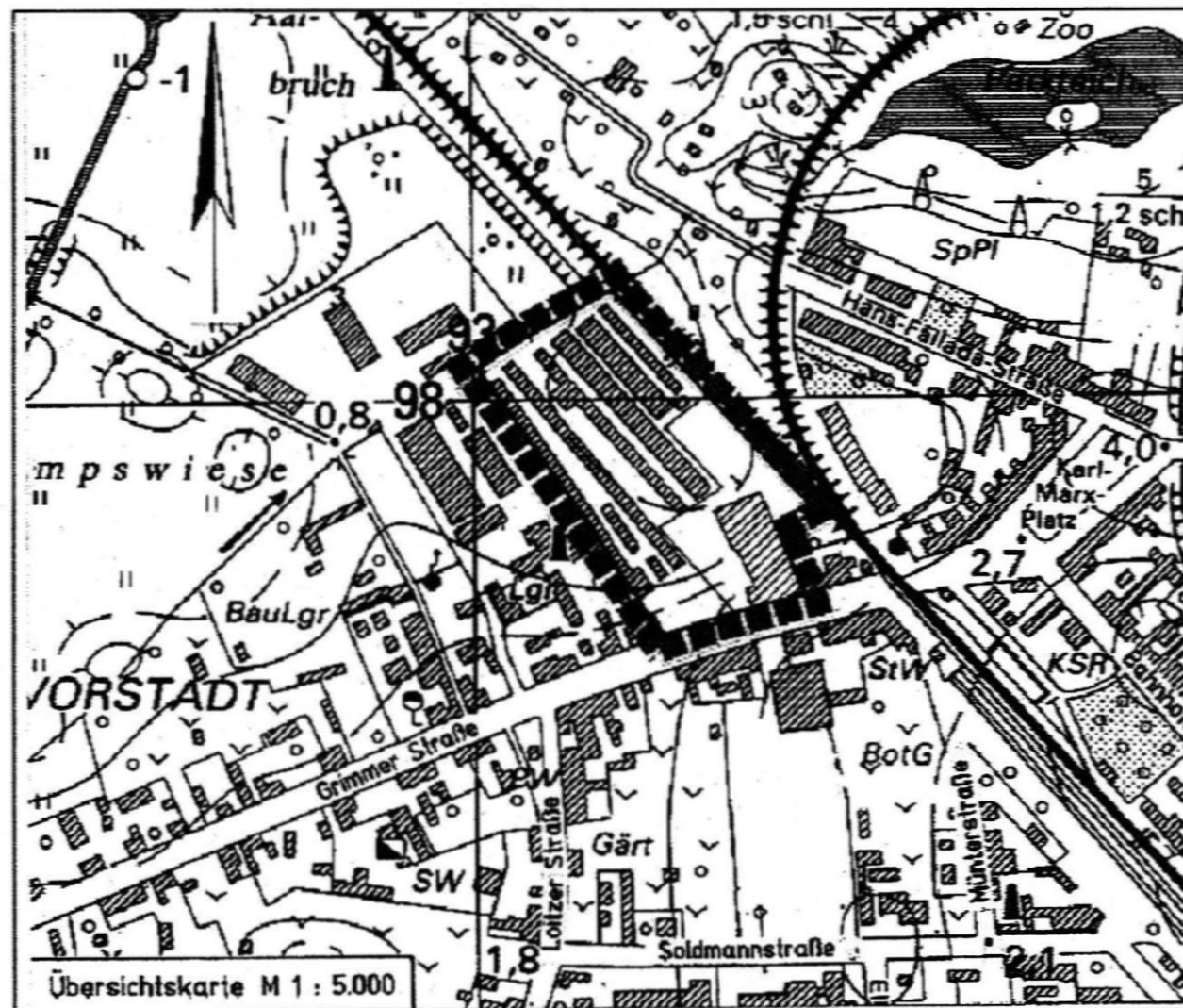
Greifswald, den 05.07.2006
gez. König
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße -

Gemarkung Greifswald, Flur 1

Satzung M 1 : 1.000



bearbeitet: Rita Dux
Stand : Januar 2006
Stadtbaumeister
Gustebiner Wende 12
17491 Greifswald