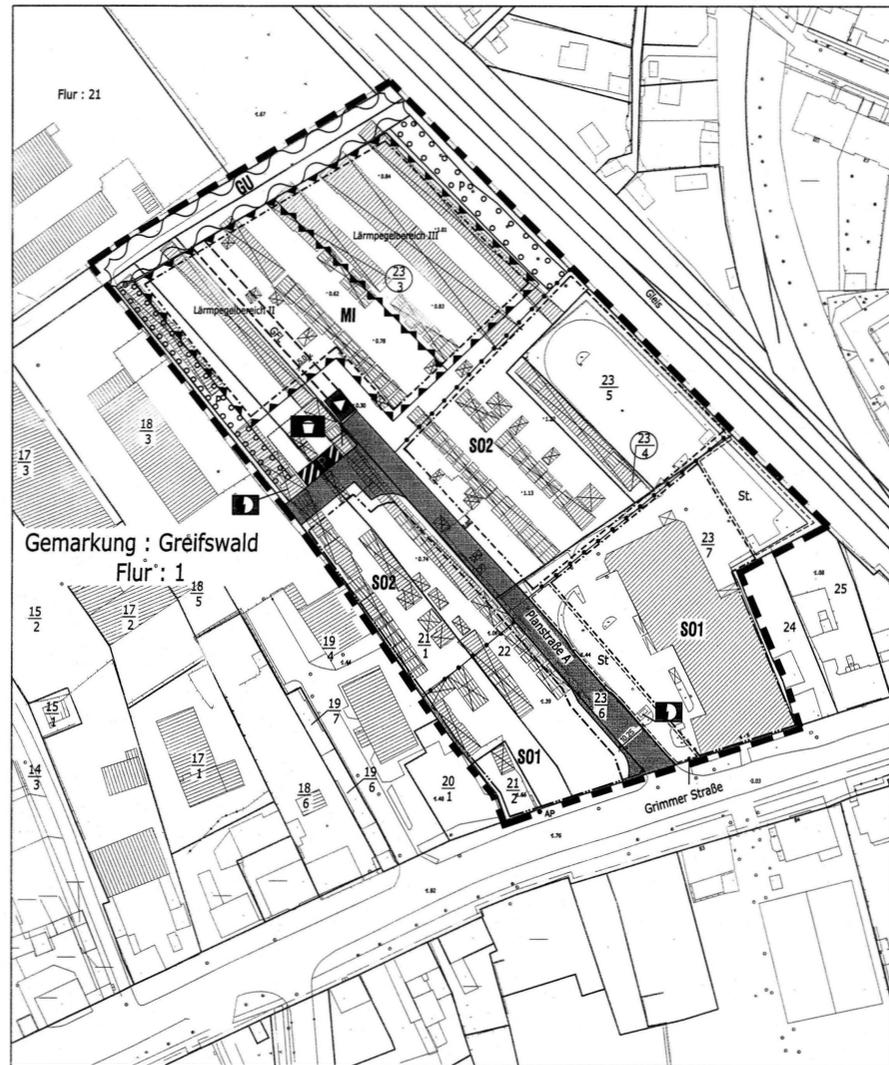


# Planzeichnung Teil A

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)

- o 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 Grenzbebauung
- 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)

- Umgründung 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)

- Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

p Privat

8. Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- ST Stellplätze
- Umgründung 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)
- Umgründung 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 Aufnahmeplan 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:  
 - Lebensmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2400 m<sup>2</sup>  
 - 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 m<sup>2</sup>

- Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Videothek, Friseur, Reinigung, Bank-/Postfilialen, Versicherungen, Makler, Brillenstudio-/Hörgeräte, Reisebüro, Bäckerei-/Café, Gastronomie, Spielhalle, Fitness/Wellness bis zu 350 m<sup>2</sup>

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 Erreichung 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 Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw, res) von 30 dB (A) für die Außenbauteile.

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> ein Strauch und je 100 m<sup>2</sup> 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 Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

- |            |                           |                    |                      |
|------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Stieleiche | - Quercus robur           | Traubeneiche       | - Quercus petraea    |
| Säuleiche  | - Quercus robur fastigata | Eberesche          | - Fraxinus excelsior |
| Rohbuche   | - Fagus sylvatica         | Waldrebe           | - Sorbus             |
| Waldahorn  | - Alnus                   | Waldkiefer         | - Pinus              |
| Faulbaum   | - Rhamnus frangula        | Ulm                | - Ulmus              |
| Weide      | - Salix                   | Schlehe            | - Prunus spinosa     |
| Weißdorn   | - Crataegus               | Sanddorn           | - Hippophae          |
| Platan     | - Platanus                | Gemeiner Schneebal | - Viburnum           |
| Hainbuche  | - Corylus avellana        | Heckenrose         | - Rosa canina        |
| Linde      | - Tilia                   | Ahorn              | - Acer               |
| Kastanie   | - Castanea                | Hainbuche          | - Carpinus betulus   |
| Liguster   | - Ligustrum               | Hassel             | - 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 Geländeelevation zu schaffen.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

- 1. Die Fassaden sind in Verblendmauerwerk oder Putz auszuführen. Die Steinfarbe wird rot bis rotbraun festgesetzt.
- 2. 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 ausliegen:

- 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 ausgeteilt.

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 § 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 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.

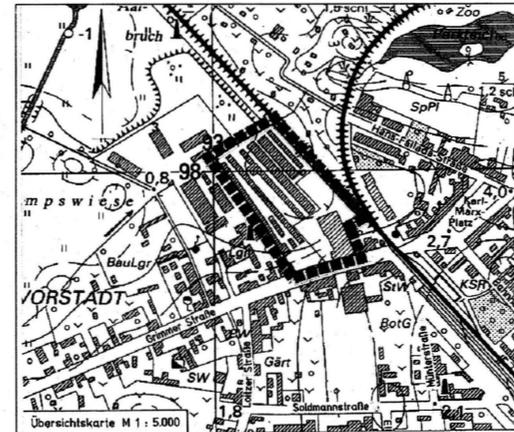
Greifswald, den 05.07.2006  
 gez. König  
 Der Oberbürgermeister



## 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