TEXT (TEIL B)
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB , §§ 1-15 BauNVO)

1.1.10 **Mischgebiete** (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.11 Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 (5) BauNVO)
- Nutzungen nach § 6 (2) 7 und 8 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

1.1.12 eingrenzend heißt werden gem. § 1 (5 u.9) BauNVO Innenstadtrelevante Gewerbe- und Einzelhandelseinzelhandelsnutzungen auf eine Verkaufsfläche von max. 350 m² begrenzt.
Allgemein wird eine max. Verkaufsfläche von 500 m² für nicht innenstadtrelevante Einzelhandelseinzelhandelsnutzungen festgesetzt.

1.1.13 Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe werden ausschließlich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zugelassen (§ 9 (3) BauGB)

1.1.20 **Allgemeine Wohngebiete** (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.21 In den allgemeinen Wohngebieten werden mit Ausnahme der Gebäudeteile H und F folgende Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO):
- Nutzungen nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

1.1.30 **Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.1.31 In den Mischgebieten (MI) sind Stellgaragen ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ebenfalls die Eingrenzungen und unterirdisch.

1.1.32 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nicht zulässig

1.2.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1und (2) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.10 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird in den MI- und WA-Gebieten wie folgt festgesetzt:
durch GRZ und GFZ

MI	GRZ 0,6	GFZ 1,2	WA	GRZ 0,4	GFZ 0,8

- durch die Geschosszahl (I)
- durch max.Traufhöhen (TH)
  in WA 7,00m
  in MI 10,50m
  bemessen auf den höchsten Punkt der Verkehrsfläche von dem jeweiligen Bauabschn. Die Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Dachhaut bzw. oberer Abschluß Außenwand (Brüstung/Stahlgeschoss)

1.3.00 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.10 In den WA- und MI-Gebieten wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4.00 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.4.10 "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind im Machbüchenprinzip, d.h. ohne Erschließungsfunktionen durchzuführen

1.4.11 Besondere Zweckbestimmung: "verkehrsberuhigter Bereich" und "Machbüche "Wohnanger "

1.5.00 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 14 BauGB, § 86 (1) 4 LBauO M.-V)

1.5.10 Die Standflächen der Restmüll- und Wertstoffbehälter sind von den Gebäudeteilen A bis D in einer max. Entfernung von 12 m zu den Hauseingängen anzuordnen.

1.5.20 Flächenbilanzierung des Dualen Systems sind ausschließlich auf dem für die Abfallentsorgung festgesetzten Flächen nachzuweisen.

1.5.30 Eine Einteilung der unter 1.5.10 und / § 20 festgesetzten Flächen ist durch Hecken und / oder Mischbäumen vorzusehen.

1.6.00 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

1.6.10 Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regelsystem, das, dort wo es erforderlich ist, durch Rohre an das äußere Entwässerungssystem angeschlossen wird. Eine prinzipielle Festsetzung erfolgt im Rahmen § 9 (1) 20 BauGB.
Lage und Ausgestaltung des Regelsystems ist dem Grundkonzept zu entnehmen.

1.7.00 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.7.10 Die im zeichnerischen Teil festgelegten "Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten

1.8.00 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

1.8.10 -TGG (Tiefgarage als Gemeinschaftsgarage)
-GST / St (oberirdische Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen)
-M'elegehäm, Liegewiese, Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlagen
besondere Zweckbestimmung: Einkaufsläden mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten)

1.9.00 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen. (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB)

1.9.10 Um die Schallimmissionswerte (DIN 4109, DIN 18005) für die Wohnräume einzuhalten, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu sind die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens zu beachten, das Bestandteil dieser Satzung ist. Die angegebenen Schallschutzklassen beziehen sich jeweils auf die im zeichnerischen Teil mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bezeichneten Gebäudeseiten

Im einzelnen:

Gebäudeteil	Schallschutzklasse nach VDI 2719
A	II
B	III
C	II
D	II
E	- keine Beschränkungen (vgl. Prognosepegel MI-Gebiet)
F	II
G	II
H	II
J	II
K	II
L	- keine Beschränkungen (vg. Prognosepegel MI-Gebiet)
M	II
N	II
O	II

(keine Schallimmissionsprognose)

1.9.11 Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt:
- lärmgeschützte Grundrisse
- Orientierung der lärmempfindlichen Nutzungen zum Innenbereich

2.0.00 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB)

2.0.10 Im WA-Gebiet ist auf allen Baugrundstücken je angefangene 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum o.ä. heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (Pflanzenkatalog siehe Grünordnungsplan)

2.0.20 Zusätzlich zu 2.0.10 muß an dem im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gepflanzt werden (Pflanzenkatalog siehe Grünordnungsplan)

2.0.30 Weitere grünordnende Maßnahmen und dem Grünordnungsplan zu entnehmen der Bestandteil der Satzung ist.

2.0.40 Für den Gabbiet der Grünanlagen und Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl für die privaten als auch für die in Zukunft öffentlich gewidmeten Bereiche.

2.0.50 Pflanzpaketen und Pflanzschemata
Bsp.mbeecke mit Bsibusche:
Pflanzenspektrum

Index	wiss. Art	dt. Art
1	Fagus sylvatica	Rotbuche
2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
3	Rubus hullcosus	Brombeere
4	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
5	Rhamnus frangula	Faulbaum
6	Prunus spinosa	Schlehe
7	Rosa canina	Hundsrose
8	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Fortlaufendes Pflanzschema (Raster 1m x 1m):

Bsumhecke 6 m:

Bsumhecke mit Vogelbeere und Bsike:

Pflanzenspektrum:

Index	wiss. Art	dt. Art
1	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
2	Salvia pentola	Hangsalbei
3	Rubus hullcosus	Brombeere
4	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
5	Rosa canina	Hundsrose
6	Prunus spinosa	Schlehe
7	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Fortlaufendes Pflanzschema (Raster 1m x 1m):

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M.-V)

3.1.00 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) LBauO M.-V)

3.1.10 Dächer

3.1.11 Die Dächer sind mit hauptsächlich Reetdeckung auszuführen

3.1.12 Die Dachneigung beträgt 5° - 15°. Für die eingeschossigen Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich der Machgebiete werden geringere Dachneigungen zugelassen.

3.1.13 Die Traufgrenzen und die Dachfirsten der eingeschossige Gebäude sind einheitlich zu begrünen.

3.1.14 Als Materialien für die Dacheindeckungen werden Ziegel, Dachbahnen mit Kiesschüttung festgesetzt, alternativ sind einfarbige Dachpfannen zulässig.

3.1.20 Fassade

3.1.21 In den MI-Gebieten ist eine horizontale Gliederung zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen vorzusehen.

3.1.22 Eine vertikale Gliederung der Fassade muß in den MI-Gebieten in Abständen von nicht mehr als 15m erfolgen

3.1.23 Als Materialien für die Fassade werden Putz, Glas, Sichtziegel und Holz zugelassen

3.1.24 Für sichtbare Fassadenelemente sind überwiegend helle Materialien bzw. Anstriche zu verwenden.

3.2.00 Werbeanlagen (§ 86 (1) LBauO M.-V)

3.2.10 Anlagen der Auswerbungen sind nur im MI-Gebiet und hier nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig

3.2.20 Werbeanlagen müssen nach Farbe, Form, Größe und Material klar gestaltet sein und sich der Architektur des Bauwerkes und des Straßenbildes anpassen

3.2.30 Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss bis zur Unterkante der Geschossdecke zulässig, als darüber bei Verlegung einer Auskragung von 1,00m nicht überschreiten

3.3.00 Außenanlagen (§ 86 (5) LBauO M.-V)

3.3.10 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

3.3.11 Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

3.3.20 Einfriedungen

3.3.21 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von lebenden Hecken zulässig (Pflanzenkatalog: siehe Grünordnungsplan)

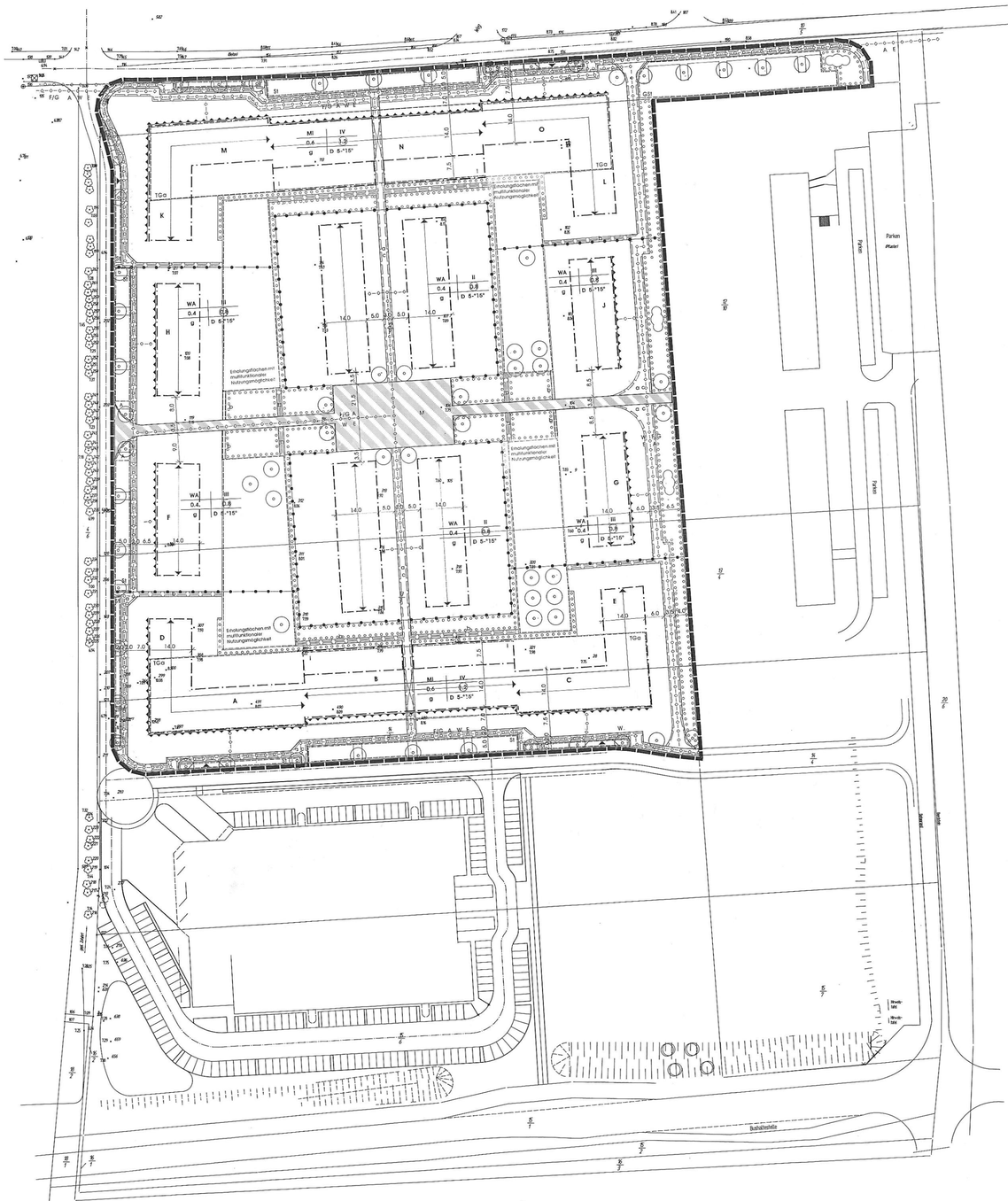
3.3.30 Gestaltung von Wohn- und Fußwegen

3.3.31 Wohn- und Fußwege sind durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.

3.3.32 Wohn- und Fußwege sind mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen, so daß eine Versickerung von Dr möglich ist

3.4.00 Grünordnungsplan

3.4.10 Der Grünordnungsplan wird mit seinen sonstigen Festsetzungen zum Bestandteil der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.



Hinweis:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 , Abs. 2 der Verursacherin zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) 1 BauGB sowie §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) 1 BauGB sowie §§ 16-20 BauNVO)

0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
II Geschoßflächenzahl (GFZ)
I Festsetzung der Vollgeschosse

Erläuterung der Festsetzungsmatrix

Art der Nutzung	Geschoßzahl
GRZ Baufeld	GFZ Dachform

Bauweise, Baugrenze
(§9 (1) 2 BauGB ; § 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
M Machbüche "Wohnanger"
Einfahrt

Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen
(§9 (1) 13 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen
F/G Fernwärme/Gas
A Abwasser
W Frischwasser
E Elektro

Grünflächen
(§9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erd schmalen Flächen
umgrünender Baum
Strauchen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Baugrenze
Baugestaltsgrenze zur Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen
gem. § 1 (4) und § 9 (5) BauNVO
gem. §9 (1) 21 BauGB:
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen sowie Gemeinschaftsanlagen
gem. §9 (1) 4 und 22 BauGB:
Zweckbestimmung:
GST Gemeinschaftsstellplätze
St Stellplätze
TGG Tiefgarage
Einkaufsläden mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten
A Abfallentsorgung
Gebäudeteile, an denen zur Verhinderung von Schallimmissionen Maßnahmen entsprechend DIN 4109 festgesetzt sind (gem. Punkt 1.9.00 der **textl. Festsetzungen**)

Vorschriften der Landesbauordnung MV gem. § 86

D geneigtes Dach
15° Dachneigung
Hauptfirstrichtung

Hinweis Zur Konkretisierung der zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind der Text (Teil B) und der Grünordnungsplan zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 245 d (1), 1., Nr.1 BauGB i. V. m. § 21 bis-teiligt worden. LPlG M-V

Greifswald, den **20.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

2. Beteiligung höger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten höger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ein gemeinsamer Erörterungstermin hat am 19.01.1995 stattgefunden.

Greifswald, den **11.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

3. Entwurf und Auslegungsbeschluß
Die Bürgerschaft beschloß am 31.08.1995 die Erstellung des Billigungsentwurfes.
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung wurde von der Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 31.08.1995 zur Auslegung beschlossen.

Greifswald, den **11.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

4. Auslegung
Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben vom 27.06.1995 bis zum 03.11.1995 während der folgenden Zeiten nach § 7 Abs.3 BauGB- Maßnahmenß i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 09:00 bis 16:00, Dienstag von 09:00 bis 18:00 und Freitag von 09:00 bis 13:00

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **19.5.95**ortsüblich bekannt gemacht worden.

Greifswald, den **11.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

5. Beteiligung höger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten höger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den **11.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

6. Abwägung
Die bürgerschaft hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der höger öffentlicher Belange am **21.5.96** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den **11.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

7. Planunterlage
Die katastermäßige Bestand am **8.8.94**, wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur gebietsweise, also die rechtsverbindliche Fixierung nicht möglich ist. Regelbaroperiode konnen nicht abgeleitet werden.
M 1:**1000**

Greifswald, den **14.96** ... Der Leiter des Katasteramtes ... **gez. i.A. Diges**

8. Satzungsbeschluß
Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **21.5.96** von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am **21.5.96** von der Bürgerschaft gebilligt.

Greifswald, den **11.6.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

9. ~~Für~~ Genehmigung
~~Die Genehmigung dieser~~ Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B ~~wurde mit Verfügung~~ der höheren Verwaltungsbehörde vom **12.96** Az. ~~70 2210~~ ~~erteilt~~
~~Verletzbestimmungen und Hinweise sind~~ **die Genehmigungsfiktion (Erteilung** **-512.10-01/00 (3)**
*** ist mit Schreiben durch Fristablauf) eingetreten.**

Greifswald, den **11.9.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

10. Satzung
Die Vorhaben- und Erschließungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den ... **20.9.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

11. Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, und am ... **23.9.96** ... in ***** ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen. (§§ 44, 2ahlu (1), 1. 1c 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **23.9.96** ... in Kraft getreten.
*** „Greifswalder Stadtblatt"**

Greifswald, den ... **20.9.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

Rechtsgrundlage
Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gelten:
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.November 1994 (BGBl.I. S.3486),
die Baunutzungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmenß) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunut- zungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zu- letzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S.466),
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar- stellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I. S.),
die LBauO M-V in der Fassung vom 26 April 1994 (GVOBl. M-V S.518), berichtigt GVOBl. M-V S. 605

Greifswald, den ... **20.9.96** ... Der Oberbürgermeister ... **gez. v.d. Wense**

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
Satzung der Hansestadt Greifswald über den Vorh.p.lan- und Erschließungsplan Nr.31 "Am Gorzberg"

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622) sowie nach. § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVOBl. MV S. 518) wird nach Beschlußlesung durch die Bürgerschaft vom **21.5.96** und mit ~~Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde~~ folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 "Am Gorzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , erlassen.
*** Genehmigungsfiktion (Genehmigung durch Fristablauf)**

Greifswald, den ... **22.9.96** ... Der Oberbürgermeister **gez. v.d. Wense**

Bekanntmachung
Die von der Planung berührten höger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~20.10.1995~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ein gemeinsamer Erörterungstermin hat am ..... stattgefunden.

Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister .....

Rechtsplan auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Stollenberg / Magenlonz - Bergheim erstellten Lageplans vom 17.05.1996.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31
- Am Gorzberg -
Gemarkung Greifswald, Flur: 12

Rechtsplan
M 1: 500

Auftraggeber:
THEMA Bau GmbH
Am Gorzberg - 17489 Hansestadt Greifswald

institut für städtebau und landesplanung
schleidstr. 1 – 52062 aachen – tel. 0241 805533
projektleitung dipl.-ing. hasenc. fr. knipp
mitarbeit: dipl.-ing. f. meyer, arch. a. glimann
m. saldermacher, b. tödtmig
aachen