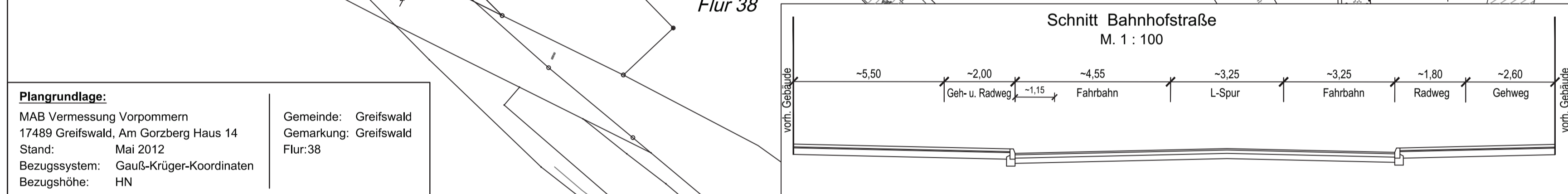


Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage:

MAB Vermessung Vorpommern 17489 Greifswald, Am Gorzberg Haus 14 Stand: Mai 2012

Bezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinaten Bezugshöhe: NN

Gemeinde: Greifswald Gemarkung: Greifswald Flur: 38

Planzeichnerklärung I. Bestand: vorh. Flurstücksgrenze, künftig entfallende Flurstücksgrenze, vorh. Flurstücksnummer, vorh. Gebäude, künftig entfallendes Gebäude

II. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
8. Kennzeichnungen § 9 (5) BauGB: Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr.3 BauGB)
III. Darstellung ohne Normcharakter: Kronenbereich, Sichtdreieck, Lage des Straßenquerschnittes
IV. Nachrichtliche Übernahmen: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 9 (6) BauGB

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist ein "Einkaufszentrum" mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.080 m² zulässig.
1.2 Die Gesamtverkaufsfläche von Ziffer 1.1 verteilt sich auf die folgenden zulässigen Arten der Nutzung wie folgt:
a) Ein Verbrauchemarkt für Lebensmittel inklusive Getränkemarkt mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche.
b) Eine Bäckerei mit Café mit maximal 60 m² Verkaufsfläche und maximal 230 m² Sitzplatzfläche für das Café.
c) Ein Lebensmittelcounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².
d) Eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m².
e) Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 670 m².
f) Ein Matratzenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m².
g) Ein Fahrradfachgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m².
h) In der Mall ist eine Shopzone mit insgesamt maximal 350 m² Verkaufsfläche zulässig.
1.3 Eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer maximalen Gebäudegrundfläche (ohne Außenstempel) von 900 m².
1.4 Zwei Diskotheken, davon eine mit einer maximalen Grundfläche von 500 m², und eine mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² die beide nur auf der Baufäche (A) zugelassen sind.
1.5 Eine Spiehhalle mit einer maximalen Grundfläche von 200 m², die nur auf der Baufäche (A) zugelassen ist.
1.6 Weitere zugelassene Nutzungsarten ohne festgelegte maximale Verkaufsflächengröße sind:
- Autovermietung
- Fitnessstudio
- Beherbergungsbetriebe
- nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.
- freie Berufe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Ärzte und Praxen für Physiotherapie, Massage und Vergleichbares
- Büros
- Radstation für Radaufbewahrung, -reparatur und -verleih.

2. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsfächern und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelhöhen über 50 m und Grenzbebauung entlang der Bahnlinie, der Bahnhofstraße, der Radstation und des Flurstücks 29/7 zulässig sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 4.1 Zusätzlich zu den zur Durchgrünung der Stellplatzflächen gemäß Ziffer 4.4 und § 3 der Stellplatzsatzung (vergleiche Hinweis 3) zu pflanzenden Bäumen, Sträuchern und Hecken sind im Bereich des Sondergebietes 3 Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 50 m² naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4.3 Für die Beleuchtung dürfen nur LED-Lampen, oder vergleichbare Leuchten verwendet werden.
4.4 Die Durchgrünung der Stellplatzflächen erfolgt nach der Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (vergleiche Hinweis 3).
4.5 An Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich sind als CEF-Maßnahme 10 Fiedermaushäuser, 3 Fiedermaushöhlen und 5 Nistkästen für Gebäudebrüter aufzuhängen.
4.6 Die private Grünfläche "Gestaltungsgrün" ist als Eingangsbereich zum Einkaufszentrum (sowie als Zuwegung zu den Fahrradabstellanlagen mit wertgebenden Grünstrukturen (Rasen mit Gehölzpflanzungen, Staudenbeete) anzulegen.
4.7 Die Fußweganbindung des Plangebietes an den öffentlichen Fußweg der Bahnhofstraße und an die zukünftige Querverbindung über die Bahnhofstraße ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zwischen den Linden hindurch zu führen.
5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind schutzbedürftige Räume vorzugsweise an den der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel Lp, erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile Lp,w,ind. Includes rows IV, V, VI and footnotes.

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse sind für schutzbedürftige Räume an den der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Gegebenheiten, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die schallschneidenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 (1) DschG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DschG M-V durch die zuständige Behörde.

7. Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 7.1 Abweichend von den Regelungen des § 4 und der Anlage 1 der Stellplatzsatzung (vergleiche Hinweis 3) ist für die zulässigen Nutzungen der Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen pro 30 m² tatsächlich hergestellter Verkaufsfläche ein Stellplatz anzulegen.
7.2 Weitere Kraftfahrzeug-Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche errichtet werden.
7.3 Im Bereich zwischen der Baumallee entlang der Bahnhofstraße und den Baugrenzen und westlich des Wendetammsers auf dem Flurstück 27/14 dürfen keine Stellplätze für Kraftfahrzeuge hergestellt werden.
7.4 Im Baufeld dürfen in einem Bereich von 15 m ab der nördlichen Baugrenze nach Süden reichend keine Stellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet werden.

8. Fahrradabstellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 8.1 Pro 100 m² Verkaufsfläche bzw. 30 m² Gastraum ist ein Fahrradabstellplatz anzulegen.
8.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" können auch überdachte Fahrradabstellanlagen (Fahradboxen) aufgestellt werden.
8.3 Fahrradabstellanlagen (Fahradboxen) können auch außerhalb der Baugrenzen und auf der Stellplatzfläche aufgestellt werden.

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen § 86 LBAuO M-V

- 1. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig.
2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf kein wechselndes oder bewegtes Licht aufweisen.
3. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.
4. Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

III. Hinweise

- 1. Kampfmittel
2. Geländeoberflächen, Niederschlagswasser
3. Weitergeltung von Satzungen
4. Flächenversiegelung, rechtskräftig seit 12.06.1994
5. Satzungen der Stadt Greifswald
6. Der katastermäßige Bestand am ..06.11.2015.. wird als richtig dargestellt bescheinigt.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Belange der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG 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.
Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 06.2013 (BGBl. I S. 1548), anzuwenden.

HINWEIS

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Stadtbauamt, Stadthaus Markt 15, 17489 Greifswald eingesehen werden

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.04.2012
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 25.04.2012 erfolgt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.2013 frühzeitig unterrichtet und zur Auslegung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 08.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.01.2015 bis zum 25.02.2015 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
7. Der katastermäßige Bestand am ..06.11.2015.. wird als richtig dargestellt bescheinigt.
8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..08.06.2015.. geprüft.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..08.06.2015.. von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

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

Greifswald, den 16.06.2016
gez. Dr. Stefan Fassbinder
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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..08.06.2015.. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 für das Gebiet - KAW-Gelände -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

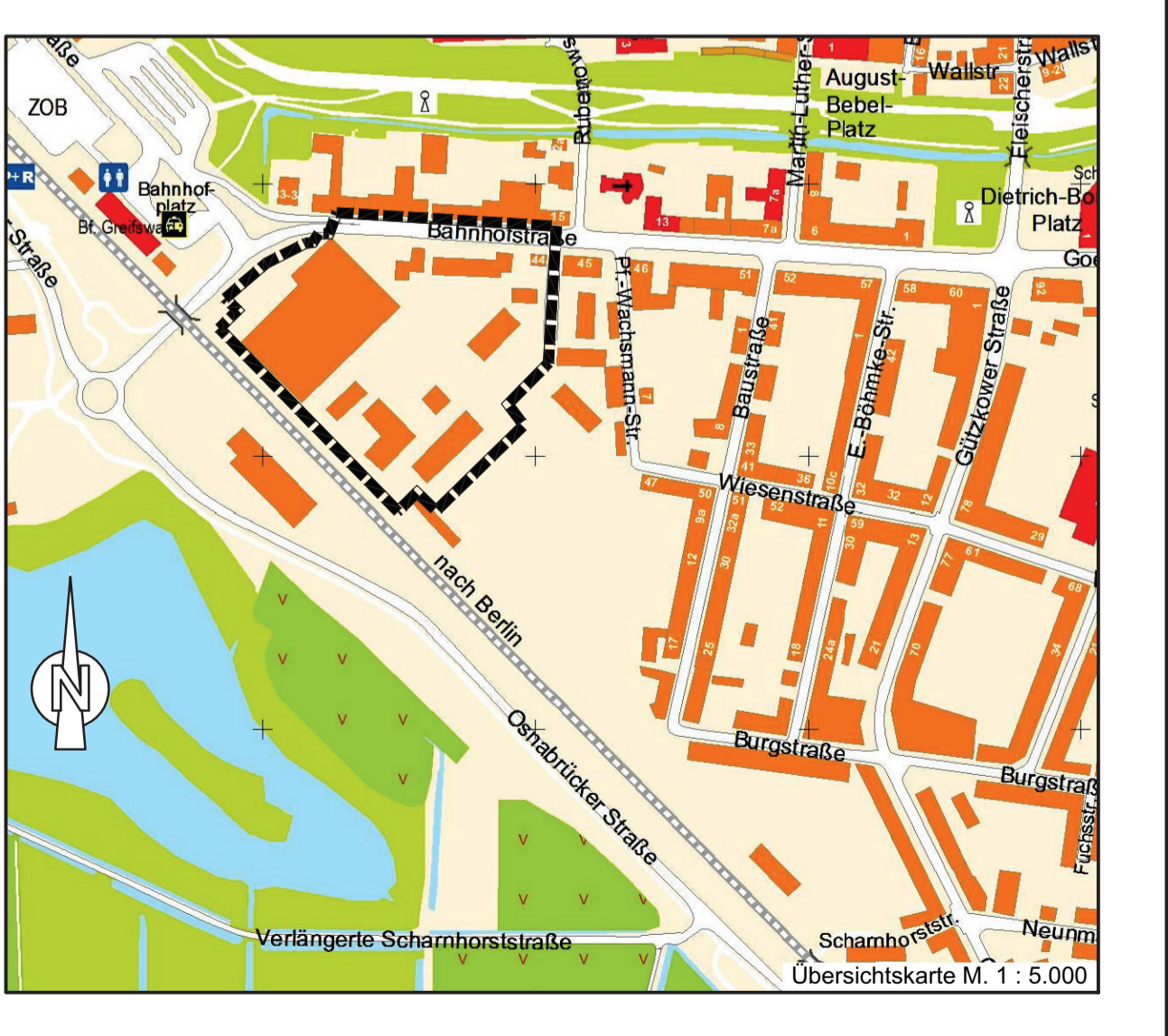
Greifswald, den 30.06.2016
gez. Dr. Stefan Fassbinder
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 98 - KAW - Gelände -

Gemarkung Greifswald, Flur 38

Satzung M. 1 : 1.000



bearbeitet: GSP-Ingenieurgesellschaft, 23843 Bad Oldesloe
gezeichnet: L. Str., 21.04.2015
Stadtbaumt: Abt. Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald