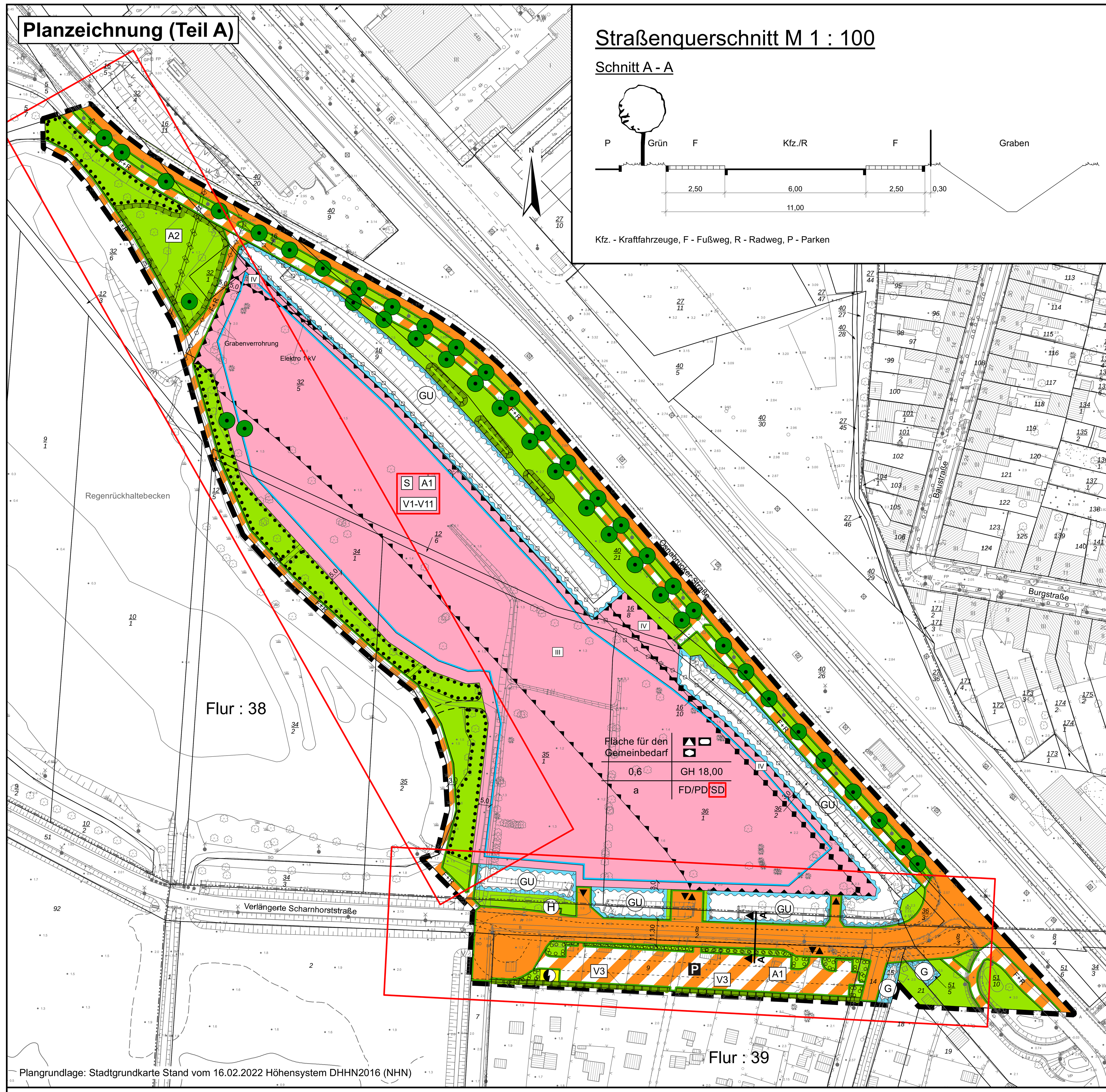


Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- Höhenangabe in Metern über NHN
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Baum
- Zaun
- Weg / Straße

II. Festsetzungen

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

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
GH 18,00	Gebäudehöhe, Höhe baulicher Anlagen in Metern ~~über NHN als Höchstmaß~~, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Zweckbestimmung:
   - Schule
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - P Öffentliche Parkfläche
   - F+R Fuß- und Radweg
   - Einfahrt und Ausfahrt
   - ~~Einfahrtsbereich~~

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Versorgungsflächen
   - Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
   - Elektrizität
   - ~~Fernwärme~~

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche 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
   - Zweckbestimmung:
   - GU Graben mit Unterhaltungsstreifen
   - G Graben

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestand und Planung)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
   - III Lärmpegelbereich nach DIN 4109 : 1989-11 Schallschutz im Hochbau
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

FD/PD/SD	Flachdach/ Pultdach/ Satteldach
S~~1~~	Gehölzschutz innerhalb des B-Plangebietes
A1 A2	verschiedene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
V1-V~~6~~ 11	Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
	geplante Straßengestaltung
	geplanter Fuß-und Radweg innerhalb der Grünfläche
H	geplante Bushaltestelle
	Bereich der zeichnerischen Änderungen

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen und sozialen Zwecken. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude einschließlich Freisportflächen, die jeweils auch der außerschulischen Nutzung dienen können, sowie der dieser Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Parkstellplätzen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16, 17 und 19 BauNVO)
~~Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Planeintrag festgesetzt.~~
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet: Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.) und Nebenanlagen mit Dachbegrünung.

2.2 Höhe baulicher Anlage (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Osnabrücker Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

2.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses muss mind. bei 2,00 m NHN liegen.

2.2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf um bis zu 2,00 m mit technisch bedingten Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlagen, Photovoltaik-Modulen) überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe nach Satz 1 überschreitende technische Aufbauten bis auf Photovoltaik-Modulen sind mit einem Mindestabstand zur Gebäudeaußenwand von 1,5 m anzuordnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge auch mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Auf der nicht überbauberen Grundstücksfläche sind bis zu 2,00 m Tiefe untergeordnete bauliche Anlagen, wie beispielsweise:
- Zugänge und Treppenanlagen
- Zufahrten zur Stellplatzanlage
- Lüftungsschächte/-anlagen
- Nebengebäude für Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Geräteschuppen
~~- nicht überdachte~~ Stellplätze im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche
zulässig.

3.3. Alle Gebäudeteile unterhalb einer Oberkante Fertigfußboden (OKFF) von 2,00 m NHN sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Schäden durch eindringendes Oberflächen- und Grundhochwasser zu schützen.

~~3.4 Für Infrastruktureinrichtungen wie Rettungs-, Ver- und Entsorgungssysteme muss sichergestellt werden, dass bei Hochwasser bis zu einer Höhe von 2,00 m NHN kein Versagen auftreten kann.~~ (siehe Pkt. IV, Nr. 1)

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB und § 12 und §14 BauNVO)

4.1 Es sind mind. 25 Kfz-Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb der überbauberen Fläche zu errichten.

4.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 300 Fahrradabstellplätze zu installieren.

4.3 Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Kfz-Stellplätze zulässig. 20% davon sind mit einer Elektroladestation auszustatten.

~~4.4 Für die Pkw-Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.~~ (siehe Pkt. II, Nr. 7)

5. Einfahrt bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Parkfläche, die an Verkehrsflächen angrenzen, sind ausschließlich über die festgesetzte „Einfahrt bzw. Ausfahrt“ zu erschließen. Die festgesetzte „Einfahrt bzw. Ausfahrt“ kann aus Gründen der Ausführungsplanung um bis zu max. 6,00 m verschoben werden.

~~5.~~ 6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ~~und „Fernwärme“ dienen~~ dient der Unterbringung baulicher Anlagen~~, Betriebe~~ und Nebenanlagen zur Erzeugung und Verteilung ~~der örtlichen Versorgung mit~~ von Strom ~~und Wärme~~ für die örtliche Versorgung.

~~6. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)~~

~~6.1 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in das vorhandene Regenrückhaltebecken direkt einzuleiten.~~

~~6.2 Die Zunahme des mittleren Abflusses ist durch geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung auszugleichen.~~ (siehe Pkt. IV, Nr. 2)

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

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen (max. eine Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15.06., schonende Pflegeschnitte an Gehölzen nur randlich zum Freihalten von Wegen, auf den Stock setzen unzulässig). Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der durch Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Gleiches gilt für die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße sowie für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

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

Auf den festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Angepasste Beleuchtung zum Schutz von Insekten
In einem Bereich von mindestens 25 m Entfernung zum Ufer des Regenrückhaltebeckens ist keine Beleuchtung zulässig. Nächtlicher Baubetrieb mit Beleuchtung ist dort im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September zu unterlassen. Baumaßnahmen sind nur in einem Zeitraum von einer halben Stunde nach Sonnenaufgang bis einer halben Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gewässer-, Ufer- und Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Lichtintensität ist durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß zu minimieren.

V 2 Schutz von Amphibien
~~Im Zeitraum der Amphibienwanderung im Frühjahr von März bis Mai ist der Baubereich von einer ökologischen Baubegleitung auf Wanderbewegungen von Amphibien zu kontrollieren. Ein Amphibienzaun ist vor Baubeginn aufzustellen und bis zum Ende der Baumaßnahmen vorzuhalten.~~ Das Baufeld ist zwischen März und Mai durch einen Amphibienzaun auszuzäunen. Der Zaun ist vor Baubeginn aufzustellen und bis zum Ende der Baumaßnahme vorzuhalten.

V 3 Dauerhafte Amphibienleiteinrichtung
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Kleingartenanlage „Fortschritt“ hin ist auf der gesamten Länge eine dauerhafte, fest installierte Amphibienleiteinrichtung zur Vermeidung von Amphibienwanderungen von Süden in den Straßenbereich herzustellen. Eine Sichtschutzhecke ist in diesem Bereich zu integrieren.

V 4 Schutz von Amphibien in potentiellen Winterquartieren
Die südlich der Verlängerten Scharnhorststraße gelegenen potentiellen Winterquartiere für Amphibien sind erst nach Ende der Winterruhe zu entfernen. Die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubetreuung.

V 5 Schutz von Eidechsen in potentiellen Winterquartieren
Die südlich der Verlängerten Scharnhorststraße gelegenen potentiellen Winterquartiere für Eidechsen sind erst nach Ende der Winterruhe zu entfernen. Die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubetreuung.

V 6 Reptilienzaun
Am südlichen Rand des Baufeldes ist zu den verbleibenden Kleingartenanlagen hin vor Baubeginn ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser ist bis zum Ende der Baumaßnahme vorzuhalten. Das Baufeld ist im Bereich der Kleingartenanlagen vor Baufeldfreimachung auf vorhandene Zauneidechsen zu untersuchen, verbleibende Tiere sind umzusetzen.

V 7 Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln
Die Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01. ~~September~~ Oktober ~~(nur Gebäudeabbruch) bzw. 01. Oktober (Gehölzentfernung)~~ und 28. Februar zu erfolgen. Abweichende Zeiträume sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung und mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) möglich. Eine frühere Baufeldfreimachung im Bereich der gewässerbegleitenden Hecken um das Regenrückhaltebecken ist nicht zulässig.

V 8 Kontrolle von Baumhöhlen zum Schutz von Höhlenbrütern
Die bisher nicht kontrollierten potentiellen Bruthöhlen und Nistkästen für Höhlenbrüter sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abzustimmen.

V 9 Maßnahmen zum Schutz des Bibers und Fischotters
Nächtliche Bautätigkeiten in der Nähe (25 m Entfernung) des Regenrückhaltebeckens sind zwischen einer halben Stunde nach Sonnenaufgang bis einer halben Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Dieser Bereich ist von bauzeitlicher und dauerhafter Beleuchtung freizuhalten. Baugruben sind gegen Abstürzen von Tieren abzusichern.

V 10 Kontrolle von Baumhöhlen zum Schutz von baumbewohnenden Fledermäusen
Die bisher nicht kontrollierten potentiellen Quartiere für baumbewohnende Fledermäuse sind vor der Fällung ~~bzw. dem Abbruch~~ durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen bzw. der erforderliche Ausgleich sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abzustimmen.

V 11 Umsetzen von Wasserstern
Die im Graben 25/2 vorkommenden Bestände des Wassersterns sind vor Baubeginn in den Graben 25/1a umzusetzen.

11.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Aufhängung von Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter
Im Umfeld des Plangebietes sind bei Bedarf ~~Nistkästen in Form von Nisthöhlen~~ Nisthilfen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) anzubringen.

CEF 2 Aufhängung von Ersatzquartieren für baumbewohnende Fledermäuse
Im Umfeld des Plangebietes sind nur beim Nachweis einer Quartiernutzung Ersatzquartiere in Form von Fledermaushöhlen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) aufzuhängen.

11.3 Schutzmaßnahmen

S ~~1~~ Gehölzschutz
Bei Bauarbeiten im Gehölznahen Bereich (< 3 m) sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Für die entfallenden Einzelbäume sind ~~66~~ 63 Hochstämme (keine Säulenform) innerhalb des Plangebietes mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18, bei Obstbäumen 10-12, mit Dreibock zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Weitere 28 Bäume können über eine Ersatzzahlung ausgeglichen werden.

Für die Pflanzgebote sind ~~heimische~~, standortgerechte Bäume mit gebietseigenen Herkünften ~~Bäume~~, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten:	
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Hänge-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
~~Corylus colurna~~	~~- Baum-Hasel~~
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide
Salix capraea	- Sal-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus ~~spec.~~laevis	- FlattUlme
Tilia cordata	- Winterlinde

weitere Straucharten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)	
Clematis vitalba	- Waldrebe
Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Crataegus spec	- Weißdorn
Deutzia spec.	- Deutzie
~~Forsythia intermedia~~	~~- Forsythie~~
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Lavendula spec	- Lavendel
Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes spec.	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
~~Sambucus nigra~~	~~- Brombeeren~~
Sambucus nigra	- Holunder
Spirea spec	- Spierstrauch

Weitere Baumarten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)	
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Hänge-Birke
Castanea sativa	- Ess-Kastanie
Cedrus atlantica	- Atlas-Zeder
Cedrus deodara	- Himalaya-Zeder
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus americana	- Amerikanische Weißesche
Fraxinus ornus	- Blumenesche
Ginkgo biloba	- Ginkgo
Juglans regia	- Walnuss
~~Liquidambar styraciflua~~	~~- Amerikanischer Amberbaum~~
Malus spec.	- Apfel
Pinus nigra	- Schwarzkiefer
Pinus strobus	- Strobe
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Platanus acerifolia	- Platane
Prunus spec.	- Kirsche
Pyrus spec	- Birne
Quercus palustris	- Sumpfeiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus rubra	- Amerikanische Roteiche
Salix spec.	- Weide
Sequoiadendron giganteum	- Mammutbaum
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Taxodium distichum	- Sumpfzypresse

~~29 Bäume können über eine Ersatzzahlung ausgeglichen werden.~~ (siehe Pkt. 11.4)

A 2 Ergänzungspflanzung eines Feldgehölzes im nordwestlichen Teil des Plangebietes
Als Ersatz für eine Gehölzentfernung an der nordwestlichen Seite des Plangebietes sind ausschließlich gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (je min. 5 Strauch- und Baumarten). Der Anteil der Bäume muss bei ca. 10 % liegen. Zu pflanzen sind Sträucher 60/100, 3-triebig, Bäume als Heister 150/200 mit Verankerung. Die Sträucher sind im Verband mit 1,0 x 1,5 m zu pflanzen, Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

11.5 ~~Ersatzmaßnahmen~~ Ausgleichmaßnahmen Naturschutz - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von insgesamt ~~31.154~~ 33.131 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ bezogen auf m²) ist durch die externe Maßnahme E2 anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geleistet.

~~10.6 Wasserdurchlässige Beläge~~
~~Stellplätze sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.~~ (siehe Pkt. II, Nr. 7)

11.6 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung (Substratschicht mind. 10-15 cm) ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III und IV sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, vorzusehen. Diese sind nur in Verbindung mit einer kontrollierten, fensterunabhängigen Lüftung zu gewährleisten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen wie folgt:

Lärmpegel-bereich -LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB]	Raumart		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume[a] und Ähnliches
		R´w, ges des Außenbauteils [dB]		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

12.2 Nahe an der Osnabrücker Straße sollen insbesondere Fenster zur Lüftung von Klassenräumen Verkehrslärm abgewandt orientiert werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 und 86 LBauO M-V

1. Fassadengestaltung
Großflächig spiegelnde bzw. stark reflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig.

2. Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen, die größer als ~~20~~ 50 m² sind, sind zu begrünen. Erfolgt keine Fassadenbegrünung, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche ~~mit mehr als 2,5 m Höhe~~ vor der Fassade ein Baum ~~(Spalierbaum)~~ gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

3. Dachform und -neigung
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flach- und Pultdächer mit 0-20 Grad Neigung sowie Satteldächer mit höchstens 30 Grad Neigung zulässig.

4. Dachdeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlage
Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mind. extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen. Für Bauteile sind Glasdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig.

5. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
Die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald findet keine Anwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

6. Einfriedungen
Zu den Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sowie zu den nördlichen Grenzen der angrenzenden Kleingartenanlagen sind Einfriedungen als lebende Hecken zulässig. Die Hecke zur öffentlichen ~~Parkfläche~~ Straßenverkehrsfläche darf eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.

7. Stellplatzgestaltung
Für die Kfz-Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Kfz-Stellplätze sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen für schulische und sportliche Zwecke dürfen nur an der Stätte der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder innerhalb der überbaubaren Fläche aufgestellt werden. Leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage.

9. Ordnungswidrigkeiten

9.1 Ordnungswidrig nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 (3) Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.

9.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Baugrund, Altlasten und Bodenverunreinigungen
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Greifswald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

2. Bodenaushub
Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.
Dazu zählt auch eine Deklarationsanalyse, um den zulässigen Verwertungsweg bestimmen zu können. Eine Verwertung außerhalb der zugelassenen Anlagen ist nur dann ordnungsgemäß, wenn sie gemäß § 7 Abs. 3 KrWG auch im Einklang mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.
Vor dem Beginn der Baumaßnahme ist die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH mit Sitz in Karlsburg) einzuholen und zu beachten.

3. Bodendenkmal
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 in der gültigen Fassung (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Kampfmittel
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG
Das Plangebiet liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes, der gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser“ des Regelwerks Küstenschutz M-V, mit 2,90 m NHN angegeben ist, und ist damit als Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG nach HWRM-Richtlinie zu betrachten. Dem Bemessungshochwasserstand liegt ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.

IV. Hinweise

1. Hochwasser
Für Infrastruktureinrichtungen wie Rettungs-, Ver- und Entsorgungssysteme muss sichergestellt werden, dass bei Hochwasser bis zu einer Höhe von 2,00 m NHN kein Versagen auftreten kann.

2. Niederschlagswasser

2.1 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in das vorhandene Regenrückhaltebecken oder nach Vergrößerung von drei Durchlässen des Grabens 25/1 in den Graben 25/1 bzw. Graben 25/1 alt-1 direkt einzuleiten.

2.2 Die Zunahme der mittleren Abflussmenge ist durch geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung zu kompensieren.

3. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - Forst
Der forstrechtliche Waldausgleich nach Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) erfolgte durch Abbuchung der erforderlichen Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool gem. 15 (5) und § 11 LWaldG M-V der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für Erstaufforstungen in der Gemarkung Steffenshagen.

4. Klimawandelanpassung
Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

5. Planzeichnung
Als Planungsgrundlage dient ein Ausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom Januar 2021 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands im Höhenbezugssystem DHHN2016 (NHN).

6. Städtische Satzungen
Es gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der jeweils aktuellen Fassung:
- Baumschutzsatzung
- Fernwärmesatzung

7. Sonstiges
Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden: Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15/ Stadthaus eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am .... gefasst und am .... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

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 ...., durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom .... bis einschließlich .... durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am .... 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), sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... 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 am .... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... bzw. in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut 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 am .... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Wegen redaktioneller Fehler in der Bekanntmachung wurde diese am .... im „Greifswalder Stadtblatt“ mit entsprechender Auslegungsfrist wiederholt.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 8) geändert worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut 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 am .... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den — Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

13. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom .... gebilligt.

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

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

16. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467), hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt“ in das Internet unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/ - eingestellt.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baurecht/ - sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - https://bplan.geodaten mv.de/Bauleitplaene - eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom .... folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße -** , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

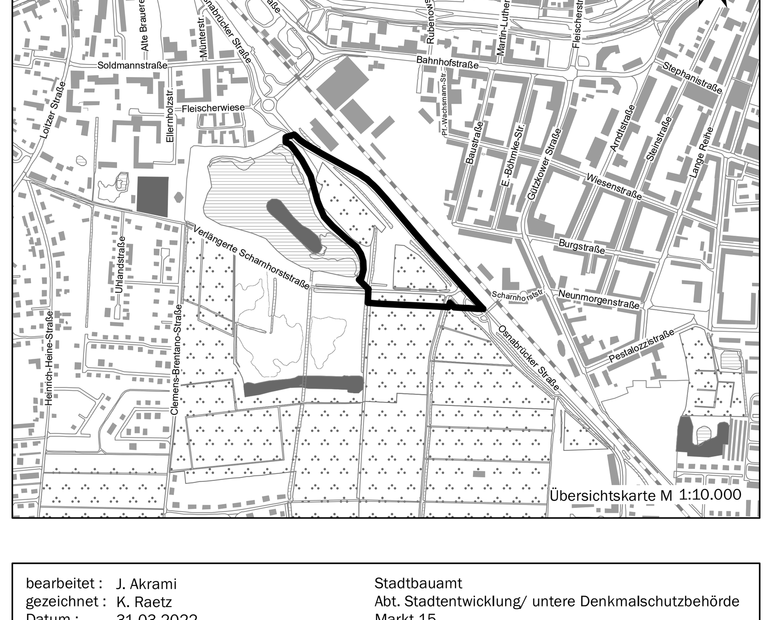
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 114
- Verlängerte Scharnhorststraße -

Gemarkung Greifswald, Flur 38 und 39

geänderter Entwurf — M 1:1.000

2. Durchgang



bearbeitet :	J. Akrami	Stadtbauamt
gezeichnet :	K. Raetz	Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Datum :	31.03.2022	Markt 15
		17489 Greifswald