# Planzeichnung (Teil A)




| WA 1 | I |
|---|---|
| 0,4 | SD DN max. 45° |
| o | E 2 Wo |
| | EFH mind. 2,0 m NHN |

| WA 2 | II - III |
|---|---|
| 0,4 | FD DN max. 5° PD DN max. 25° |
| o | EFH mind. 2,0 m NHN |

| WA 3 | II - III |
|---|---|
| 0,4 | FD DN max. 5° PD DN max. 25° |
| o | EFH mind. 2,0 m NHN |

| WA 4 | I |
|---|---|
| 0,3 | FD DN max. 5° |
| o | E 1 Wo |

| MU 1 | III - IV |
|---|---|
| 0,7 | SD DN max. 45° |
| | EFH mind. 2,0 m NHN |

| MU 2 | II - III |
|---|---|
| 0,7 | SD DN max. 45° |
| a | EFH mind. 2,0 m NHN |

| MU 3 | III |
|---|---|
| 0,7 | FD DN max. 5° |
| | EFH mind. 2,0 m NHN |

## Straßenquerschnitt

M 1 : 100

## Schnitt A - A (Planstraße A)




## Schnitt B - B (Planstraße B)




Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg

## Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

### I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 1.40 Höhenangabe in Metern über NHN
- 34/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Baum
- Zaun
- Weg / Straße

### II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6a BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - III — Zahl der Vollgeschosse zwingend
   - EFH mind. 2,0 m NHN — Erdgeschoss Fußbodenhöhe mind. in Metern über NHN
   - 1 Wo — max. Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - a — abweichende Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - F+R — Fuß- und Radweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
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: Abfall (hier Wertstoffsammelstelle)
   - P — Pumpwerk zur Grundwasserregulierung
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - P — private Grünfläche
   - Ö — öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung:
   - Parkanlage
   - Spielplatz
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
   - HS — Hochwasserschutz (Deich) mit Unterhaltungsstreifen/ Schutzstreifen
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für die Landwirtschaft
9. 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)
   - M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Herstellung von Retentionsflächen zum Bodenschutz)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Anpflanzen von Bäumen
   - Erhalten von Bäumen
10. 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)
    - V — Lärmpegelbereich
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
11. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
    - DN max. 45° — Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
    - SD — Satteldach (§ 86 LBauO M-V)
    - PD — Pultdach (§ 86 LBauO M-V)
    - FD — Flachdach (§ 86 LBauO M-V)
    - Firstrichtung (§ 86 LBauO M-V)
    - D — Dichtwand zum Riegeldeich
    - Durchfahrt (mind. lichte Höhe 3,50 m)

### III. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- B — Zweckbestimmung: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchG M-V)
- Sanierungsgebiet Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt
- BD — Umgrenzung von Flächen in denen sich Bodendenkmale befinden (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gewässerschutzstreifen

### IV. Hinweise

- H — vorgesehene Haltestelle/ Haltepunkt
- vorgesehene Fuß- und Radwege
- geplante Parzellierung
- zu entfernende unterirdische Leitung

## Text (Teil B)

## I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 und § 13 BauNVO)
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.1.2 In den WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.1.3 Nicht zulässig sind in den WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)
1.2.1 Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
1.2.2 In den MU 1, MU 2 und MU 3 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (eingeschränkt durch 1.2.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Nicht zulässig sind in den MU 1, MU 2 und MU 3 (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß dem aktuellen Einzelhandelsfachplans für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald)
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe (wie z.B. Wohnungsprostitution).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in die Teilflächen bzw. in die Baufenster eingetragenen Werte
2.2 Grundfläche
Im WA 4 sind Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche (GR) von 35 m² je pro Gebäude (Tinyhäuser) zulässig. Ansonsten gilt die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ für das Baugebiet.
2.3 Höhe baulicher Anlage
2.3.1 Die zulässige max. Höhe von Gebäuden in Abhängigkeit von der höchstzulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse betragen im WA 1, MU 1 und MU 2:
a) bei einem Vollgeschoss 9,40 m,
b) bei zwei Vollgeschossen 12,40 m,
c) bei drei Vollgeschossen 15,40 m,
d) bei vier Vollgeschossen 16,20 m.
2.3.2 Die zulässige max. Höhe von Gebäuden in Abhängigkeit von der höchstzulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse betragen im WA 2, im WA 3 und im MU 3:
a) bei einem Vollgeschoss 6,40 m,
b) bei zwei Vollgeschossen 9,40 m,
c) bei drei Vollgeschossen 12,40 m.
2.3.3 Die zulässige max. Höhe von Gebäuden im WA 4 beträgt 6,00 m,
2.3.4 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenmitte) bzw. Wege, gemessen an einer senkrecht zur Straßen- und Wegeachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.
2.3.5 Die Fußbodenhöhe der Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Beherbergungsstätten muss mind. 2,00 m über NHN (DHHN 2016) liegen. Ausgenommen sind jederzeit mobile bauliche Anlagen im WA 4.
2.3.6 Die Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen für betreuten Personen sowie von Transformatorenstationen muss über dem Niveau des Bemessungshochwassers (BHW) liegen. Gleiches gilt für das Niveau von gewerblichen Lagerflächen und Lagerräumen von wassergefährdenden Stoffen und Abfall.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)
3.1 In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichender Bauweise (a) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
3.2 In den nicht straßenseitigen Teilbereichen ist die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für untergeordnete bauliche Anlagen wie Zugänge und Treppenanlagen, Balkone, Loggien, Vordächer, Gerätheschuppen etc. zulässig.
3.3 Folgende Ausnahmen von der Baulinie sind gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Unterschreitung der Baulinie in der Erdgeschosszone um bis zu 1,0 m. Eine Unterschreitung der Baulinie in der Erdgeschosszone bis zu 6,0 m darf nur im MU 2 östlich der Planstraße B erfolgen.
- für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, etc. ab einer lichten Höhe von mind. 3,5 m eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 1,0 m. Die Baulinie muss auf mind. die Hälfte der Fassadenbreite eingehalten werden.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche „Durchfahrt" ist eine Obergeschossnutzung ausschließlich oberhalb einer lichten Höhe von mind. 3,50 m zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
4.1 In den WA 2, WA 3 und WA 4 sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Kindertagesstätten, Carsharing, Beileferung und Notdienste können ausnahmsweise zugelassen werden.
4.2 In den MU sind straßenseitige Stellplätze an der Stralsunder Straße unzulässig.
4.3 Parkgaragen sind den MU nur in Untergeschossen zulässig.
4.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.
4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Innerhalb des Teilgebiets WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen und innerhalb des WA 4 ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
6.1 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt dürfen mit Ausnahme von Einsatz- und Müllfahrzeugen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
7.1 Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall" dient der Unterbringung von Sammelbehältern zur Entsorgung von häuslichen Wertstoffen.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Geh- und Radwege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Einfriedungen sind nicht zulässig.
8.2 Technische Anlagen zur Grundwasserregulierung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Retentionsflächen) sind in öffentlichen Grünflächen zulässig.
8.3 Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen (max. eine Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juni, schonende Pflegeschnitte an Gehölzen nur randlich zum Freihalten von Wegen, auf den Stock setzen unzulässig). Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

9. 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.

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
10.1 Der durch Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11.1 Für die Baumstandorte entlang der Stralsunder-Straße sind großkronige Laubbäume - Hochstämme, Mindest-Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.
11.2 Die Standorte der zur Pflanzung festgesetzten Bäume dürfen parallel zur Fahrbahn in ihrer Lage verändert werden, soweit dies für Grundstückzufahrten oder die Führung von Leitungen erforderlich ist.
11.3 Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Für je fünf Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
11.4 Flächen und Anlagen der Wertstoffentsorgung und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind mit Einfriedungen abzugrenzen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
12.1 Vermeidungsmaßnahmen
12.1.1 Gehölz- und Gebäudekontrolle zum Schutz von bewohnenden Fledermäusen und Vögeln (V1)
Die potenziellen Quartiere für Fledermäuse und Vögel sind vor der Fällung von Bäumen bzw. dem Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.
Bei festgestellter Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte oder bei Vorhandensein geeigneter Quartierstrukturen sind die Maßnahmen im betroffenen Bereich nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Individuen getötet oder verletzt werden und keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.
12.1.2 Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (V2)
Die Baufeldfreimachung, insbesondere Gehölzrodungen sowie der Abbruch von Gebäuden, ist zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind entsprechende Maßnahmen nur zulässig, wenn durch eine fachgutachterliche Kontrolle oder ökologische Baubegleitung sichergestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogelarten oder Fledermäuse betroffen sind und keine Individuen im Eingriffsbereich vorkommen. Für sonstige Bau-, Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen ohne Bezug zu Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen besteht keine zeitliche Beschränkung.
12.1.3 Außenbeleuchtung – Vermeidung von Lichtemissionen und Lichtverschmutzung (V3)
Bei der Neuerrichtung sowie bei wesentlichen Änderungen von Außenbeleuchtungsanlagen ist die Beleuchtung auf das für die bestimmungsgemäße Nutzung sowie die Verkehrs-, Arbeits- und Betriebssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten zu verwenden, deren Licht ausschließlich auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet wird. Eine Lichtabstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig.
Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin zu verwenden. Abweichungen sind nur zulässig, soweit sie aus zwingenden Gründen der Verkehrs-, Arbeits- oder Betriebssicherheit erforderlich sind. Die dauerhafte Beleuchtung von Fassaden, Grünflächen, Gewässern sowie Gehölz- und Freiraumstrukturen zu gestalterischen oder dekorativen Zwecken ist unzulässig.
Erforderliche Beleuchtungen aus Gründen der Verkehrs-, Arbeits-, Betriebs- oder öffentlichen Sicherheit bleiben hiervon unberührt. Ausgenommen sind ferner zeitlich begrenzte Beleuchtungen im Rahmen von Veranstaltungen sowie vorübergehende Beleuchtungen zur Durchführung notwendiger Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten.
12.2 Schutzmaßnahmen
12.2.1 Bodenschutz/ Moorschutz
a) Bei Entfernung des Oberbodens ist der anfallende Boden zwischenzulagern und möglichst zur Auffüllung ausgebaggerter Bereiche zu verwenden. Zudem ist die Eintragung von Fremdstoffen in den Boden durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
b) Bei der Gestaltung des Grundstückes 27/1, 30, 31/1, 31/2 und 27/2 der Flur 3, Gemarkung Greifswald ist vorher eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durchzuführen. Der Vorgang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
c) Für die Durchführung der Wiedervernässung von Moorböden ist ein entsprechendes Fachgutachten zu erstellen.
12.2.2 Oberflächen- und Grundwasser
a) Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.
b) Baumaterialien und Bauhilfsstoffe mit wassergefährdenden Stoffen sind außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche zu lagern.
12.2.3 Anlage von multifunktionalen Retentionsflächen
Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Retentionsflächen anzulegen. Diese sind innerhalb von Grünbereichen/ Spielplätzen zulässig.
12.2.4 Anlage einer Dichtwand entlang des Deichschutzstreifens
Zur hydrologischen Trennung der Steinbeckervorstadt vom Polder Steinbeckervorstadt ist eine Dichtwand (D) entlang des Unterhaltungsstreifens auf der Ostseite des Riegeldeiches zu errichten.
12.2.5 Errichtung eines separaten Schöpfwerks
Zur Regulierung des Grundwasserstandes innerhalb des Plangebiets ist ein separates Schöpfwerk (P) im südlichen Teil des Plangebiets vorzusehen.
12.3 Gehölzschutz
Bei Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) sind die Gehölze gemäß DIN 18920 bzw. R SBB vor Beschädigungen zu schützen.

13. Ausgleichmaßnahmen
Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (A)
Für die entfallenden Einzelbäume sind 11 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 17 Bäume sind über eine Ersatzzahlung auszugleichen.

14. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zum Schutz vor Verkehrslärm
14.1 In Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, MU 1, MU 2 und MU 3 sind wegen der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-2:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB |
|---|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | >80[1] |

[1] für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

14.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind nur in Verbindung mit einer kontrollierten, fensternabhängigen Lüftung in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
14.3 Von den Festsetzungen im Punkt 15.1 und 15.2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

15. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) zum Schutz vor Gewerbelärm
15.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die unter I.1.1 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 eingestellt wurde. Dies gilt nicht für die vorhandene Wohnnutzung im WA 1.
15.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind die unter I.1.1 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen
- auf den Flurstücken 28 und 29/1 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flächen des urbanen Gebiets MU 3 eingestellt wurde,
- auf dem Flurstück 30 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flächen des urbanen Gebiets MU 3 und auf den Flurstücken 30, 31/1 und 31/2 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald eingestellt wurde.
- auf den Flurstücken 31/1 und 31/2 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken 30, 31/1 und 31/2 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald eingestellt wurde und
- auf den Flurstücken 35/4, 35/5, 36 und 37der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 eingestellt wurde.

15.3 In den urbanen Gebieten MU 2 sind die unter I.1.2 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen
- auf den Flurstücken 28 und 29/1 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flächen des urbanen Gebiets MU 3 eingestellt wurde,
- auf den Flurstücken 30 und 31/2 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen eingestellt wurde und
- auf den Flurstücken 39, 40 und 43/1 der Flur 3 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen eingestellt wurde.

15.4 In dem urbanen Gebiet MU 3 sind die unter I.1.2 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen eingestellt wurde.
15.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass infolge der Abschirmung wie durch vorgelagerte Baukörper die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Pkt. 6.1 eingehalten sind, kann von den bedingten Festsetzungen in den Punkten 16.1, 16.2, 16.3 und 16.4 abgewichen werden.

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

1. Fassadengestaltung
1.1 Spiegelnde bzw. stark reflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig.
1.2 Die Fassaden sind horizontal und vertikal zu gliedern. Dabei ist jeweils ab höchsten 20 m Fassadenbreite eine Trennung der Fassade in Abschnitte vorzunehmen. Straßenseitig muss der Anteil der Fensterfläche der Fassadenfläche mindestens 20 % betragen, bei Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss mindestens 35 %. Oberste Geschoss mit Flachdach sind in ihrer Gestaltung von den darunterliegenden Geschossen zu differenzieren.
1.3 Großflächige Corporate-Design-Farben sind ausgeschlossen.
1.4. Technische Anlagen sind vollständig zu verkleiden oder in die Fassadengestaltung zu integrieren.
2. Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind durch geeignete Spalier- bzw. Rankgewächse zu begrünen.
3. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach
Oberste Geschosse von Gebäuden im WA 2 und im WA 3 müssen an mindestens zwei Seiten mindestens 1,50 m von einer darunter befindlichen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.
4. Dachdeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlage
4.1 Als Dachdeckung für Pult- und Satteldächer sind nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig.
4.2 Die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu realisieren.
4.3 Die Kombination von zulässigen Dachformen ist unzulässig.
4.4 Gauben sind auf bis mit einer max. Breite von 2,0 m je Gaube zulässig.
4.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mind. extensiv zu begrünen. Die Begrünung (Substratschicht mind. 10-15 cm) ist innerhalb von 2 Jahren umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
4.6 Für Bauteile sind Glasdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig. Flachdächer von Tiefgaragen und deren Zufahrten sind zu begrünen.
5. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
5.1 Die Bestimmungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen.
5.2 Die Unterbringung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und von wohnbedingten Fahrradabstellplätzen gemäß § 49 Abs. 1 LBauO M-V hat auf dem Grundstück Vorrang vor der Unterbringung von Stellplätzen.
5.3 Überdachte Fahrradabstellplätze sind straßenseitig unzulässig.
6. Vorgärten/ Einfriedungen
6.1 Die privaten straßenseitigen Grünflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
6.2 Einfriedungen sind als Laubholzhecken zu gestalten. Die Hecken entlang der festgesetzten Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.
7. Werbeanlagen
7.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung, in den WA bis zu einer Größe von 0,5 m² und im MU bis zu einer Größe von 1,0 m² angebracht werden. Werbeanlagen sind nur zwischen Sockelzone und Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss eines Gebäudes zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht an und auf freistehenden Mauern und Einfriedungen, Dächern und Schornsteinen, Balkonen, Erkern und Geländern, an Türen und Toren, Fensterläden, Rollläden und Fenstern angebracht werden. Von einem Gebäude losgelöste, freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise wird diese in Verbindung mit einer Tankstelle zugelassen.
7.2 Grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
7.3 Transparente mit Hinweisen auf temporär begrenzte Ereignisse sind zulässig und müssen in einer Mindesthöhe von 4,50 m angebracht werden und unterhalb der Traufe der angrenzenden Gebäude liegen.
8. Dachaufbauten Außenantennen
Antennen und Satellitenschüsseln sind ausschließlich auf Gebäudedächern und nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, Schornsteine u.ä. bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig.
9. Ordnungswidrigkeiten
9.1 Ordnungswidrig nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 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 gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

1. Bodendenkmal
Die im Teil A gekennzeichneten Flächen auf denen sich Bodendenkmale befinden sind gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) zu behandeln. Danach sind Bodeneingriffe jeder Art gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Die Veränderung oder Beseitigung (Erdeingriff) kann genehmigt werden, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallende Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.).
2. Bemessungshochwasser gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne § 78b WHG
Das Plangebiet liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW), der gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser" des Regelwerks Küstenschutz M-V, mit 3,40 m NHN angegeben ist. Grundlage für das BHW ist ein Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 200 Jahren auftritt, zuzüglich eines Zuschlags von 1,00 m als Vorsorgemaß für den bis 2120 erwarteten Meeresspiegelanstieg.
Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne § 78b WHG, in welchen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist.