Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A (Planstraße A)

Schnitt B - B (Planstraße B)

Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg, P - Parken, G - Grünstreifen, B - Baumpflanzung

WA 1	III - IV	WA 2	II	MU 1	III - IV	MU 2	III - IV	MU 3	II - III	SO 1 Hafenpromenade	GH max. 3,0 m	SO 2 Mobilitätsstation	GH max. 12,65 m	SO 3.1, SO 3.2 Kultur/ Freizeit	GH max. 6,0 m
0,4	FD DN max. 5°	0,4	FD DN max. 5°	0,7	SD DN max. 45°	0,7	FD DN max. 5° SD DN max. 45°	0,6	FD DN max. 5° SD DN max. 45°		FD DN max. 5°	0,9	FD DN max. 5°	0,8	
o	EFH mind. 2,0 m NHN	o	EFH mind. 2,0 m NHN	a	EFH mind. 2,0 m NHN	a g (nördlich Planstraße A)	EFH mind. 2,0 m NHN	o	EFH mind. 2,0 m NHN			a			EFH mind. 2,0 m NHN

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 140 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, 6a und 11 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
   - SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
   - GH max. 3,0 m — max. Gebäudehöhe in Meter
   - EFH mind. 2,0 m NHN — Erdgeschoss Fußbodenhöhe mind. in Metern über NHN
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - a — abweichende Bauweise
   - g — geschlossene Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - P — Öffentliche Parkfläche
   - Verkehrsberuhigter Bereich
   - F+R — Fuß- und Radweg
   - VG — Verkehrsgrün
   - ö — öffentlich
   - p — privat
   - 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)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - P — private Grünfläche
   - ö — 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)
   - Wasserflächen
   - H — Zweckbestimmung: Stadthafen
   - ö — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Zweckbestimmung:
   - G — Graben
   - GU — Graben mit Unterhaltungsstreifen
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
   - M1 - M4 — Maßnahmenfläche
   - 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
   - Anpflanzen von Bäumen
   - Erhaltung von Bäumen
9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St — Zweckbestimmung: Stellplätze
   - GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Erschließungsträger und der Allgemeinheit
   - 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 unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
10. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
    - DN max. 45° — Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
    - SD — Satteldach (§ 86 LBauO M-V)
    - FD — Flachdach (§ 86 LBauO M-V)
    - Firstrichtung (§ 86 LBauO M-V)
    - Durchfahrt (mind. lichte Höhe 3,50 m)
    - zu fällender Baum

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — Zweckstimmung: Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchG M-V)
- Sanierungsgebiet Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BD — Umgrenzung von Flächen in denen sich Bodendenkmale befinden (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gewässerschutzstreifen

IV. Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 4 BauGB)
  hier: Altlastenverdachtsfläche

V. Hinweise

- H — vorgesehene Haltestelle/ Haltepunkt
- vorgesehene Fuß- und Radwege
- geplante Parzellierung

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 und WA 2 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 und WA 2 (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende 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, welche 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 „Einzelhandelsfachplans für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald" 12/2016)
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe (wie z.B. Wohnungsprostitution).

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

1.3.2 Das SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hafenpromenade" dient dem öffentlichen Aufenthalt am Ryckufer. Die Unterbringung von folgenden Anlagen ist zulässig:
- Anlagen zum Anlegen und für das Lagern (Winterlagen) von Booten bzw. Schiffen
- Verkaufsstände für Speisen und Getränke (max. 3 Stück und je max. 40 m²)
- Sitzplätze
- Fahrradabstellplätze
- Grünflächen (inkl. Baumpflanzungen und Kunstwerke)

1.3.3 Im SO 2 mit der Zweckbestimmung „Parkhaus/ Mobilitätsstation" ist die Errichtung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen zulässig. Zusätzlich sind folgende ergänzende, mobilitäts- und quartiersbezogene Nutzungen wie
- Fahrradservice und verleih
- Elektroladestationen
- Carsharing-Service
- weitere Serviceleistungen zur Mobilität
- Packstation sowie
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- öffentliche Sanitäranlagen

zulässig.

1.3.4 Im SO 3.1 mit der Zweckbestimmung „Kultur/ Freizeit" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen zur touristischen Nutzung
- Betriebe und Läden des maritimen Gewerbes
- gastronomische Einrichtungen
- öffentliche Sanitäranlagen

1.3.5 Im SO 3.2 mit der Zweckbestimmung „Kultur/ Freizeit" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen im Zusammenhang mit der historischen Saline sowie dem Rosentaler Brunnen
- Anlagen für kulturelle Zwecke

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 Höhe baulicher Anlage

2.2.1 Die zulässigen Höchstmaße der Höhe von Gebäuden im WA 1 und WA 2 betragen:
a) bei zwei Vollgeschossen 9,40 m,
b) bei drei Vollgeschossen 12,40 m,
c) bei vier Vollgeschossen 15,40 m.

2.2.2 Die zulässige max. Höhe von Gebäuden betragen im MU 1, MU 2 und MU 3:
a) bei zwei Vollgeschossen 12,40 m,
b) bei drei Vollgeschossen 15,40 m,
c) bei vier Vollgeschossen 16,20 m,
Beim Flurstück 39 der Flur 4 bis zu 13,50 m.

2.2.3 Die zulässige max. Höhe von Gebäuden in den Sondergebieten betragen:
a) SO 1: 3,00 m
b) SO 2: 12,65 m
c) SO 3.1 und SO 3.2: 6,00 m

2.2.4 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.

2.2.5 Die Fußbodenhöhe der Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Beherbergungsstätten muss mind. 2,00 m über NHN liegen.

2.2.6 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 davon eine Abweichung erfordert.
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, Vorräcker, Geräteschuppen etc. zulässig.

3.2 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.

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

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 - 14 BauNVO)

4.1 In den MU 1 und MU 2 sind straßenseitige Kfz-Stellplätze an der Stralsunder Straße und an der Salinenstraße unzulässig.

4.2 Parkgaragen sind in den MU nur in Untergeschossen zulässig.

4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.

4.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

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

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

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Geh- und Radwege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Einfriedungen sind nicht zulässig.

7.2 Technische Anlagen zur Grundwasserregulierung und Retentionsflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind in öffentlichen Grünflächen zulässig.

7.3 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 Stockseiten unzulässig). Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Auf den Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Stadthafen" sind Liegeplätze für Boote bzw. Schiffe mit max. 25,0 m Länge zur gastronomischen Nutzung zulässig. Die Errichtung von Bootsschuppen und Stegen ist nicht zulässig.

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)
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 oder zum Gehweg 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 Werststoffentsorgung 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 betreffenden 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 Bauzeitenbeschränkung 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 Ausgleichsmaßnahmen

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 eine Eintragung von Fremdstoffen in den Boden durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
b) Auf dem westlichen Teil der Grundstücke 13/1 und 13/2 der Flur 4, Gemarkung Greifswald ist eine Boden- und Grundwasseruntersuchung vor der Baumaßnahme 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) Verwendung von Baumaterialien und Betriebsstoffen mit wassergefährdenden Stoffen sind außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche zu lagern.

12.2.3 Herstellung von flurnahen Grundwasserständen
Zum Schutz der Moorböden sind auf den zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen M1 und M2 flurnahe Grundwasserstände herzustellen. Auf der Maßnahmenfläche M1 sind Wiesenflächen mit bis zu zweifacher Mahd im Jahr sowie im Flächenmittel untergeordnet im Süden Gemeinschaftsgärten und ein Weg zulässig. Auf der Maßnahmenfläche M2 sind Retentionsflächen sowie ein Weg zulässig.

12.2.4 Pflegeführung der Maßnahmenflächen
Die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen M3 und M4 sind durch Aushagerungsmahd und extensive Pflege als artenreiche Wiesen zu etablieren. Aushagerungsmahd und extensive Pflege sind zulässig.

12.3 Gehölzschutz
Bei Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) sind die Gehölze gemäß DIN 18920 bzw.R SBB vor Beschädigungen zu schützen.

13. Ausgleichsmaßnahmen
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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Fahrrecht (GFL)
Die Fläche des GFL ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und der Allgemeinheit zu belasten.

15. Gebiet mit Abweichung von Vorgaben der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) DoppBuchstabe aa) BauGB i.V.m. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm):
Auf den südlich der Planstraße A liegenden Flächen des urbanen Gebiets MU 2 wird der Beginn des Nacht-Beurteilungszeitraums der TA Lärm auf 23.00 Uhr verschoben.

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

16.1 Schutz vor Verkehrslärm

16.1.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2, 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. Dies gilt ebenso für die Baugebiete SO 3.1 und SO 3.2, wenn darin schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 errichtet werden.
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der 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" 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.

16.1.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Verbindung mit einer kontrollierten, fensterunabhängigen Lüftung in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

16.1.3 Von den Festsetzungen in den Punkten 16.1.1 und 16.1.2 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.

16.2 Schutz vor Gewerbelärm
An den mit der Schallschutzmaßnahme S 1 gekennzeichneten Seiten der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der südlichen Seite von Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Flurstück 19 der Flur 4 der Gemarkung Greifswald sind wegen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm folgende Maßnahmen durchzuführen:
(1) keine Anordnung der nach DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Räume oder
(2) Festverglasung (nicht öffenbare Fenster) oder Einsatz von Prallscheiben oder besondere Fensterkonstruktionen (z.B. „Hamburger Fenster") oder geschlossene Laubengänge.

16.3 Schutz vor Freizeitlärm
An den mit der Schallschutzmaßnahme S 2 gekennzeichneten Seiten der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind wegen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M-V durch Veranstaltungen auf der städtischen Veranstaltungsfläche „Forum Museumshafen" folgende Maßnahmen durchzuführen:
(1) keine Anordnung der nach DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Räume oder
(2) Festverglasung (nicht öffenbare Fenster) oder Einsatz von Prallscheiben oder besondere Fensterkonstruktionen (z.B. „Hamburger Fenster") oder geschlossene Laubengänge.

16.4 Wird durch ergänzende Schallunterssuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass infolge der Abschirmung wie durch vorgelagerte Baukörper die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Pkt. 6.1 sowie der Freizeitlärmrichtlinie M-V eingehalten sind, kann von den Festsetzungen in den Punkten 16.2 und 16.3 abgewichen werden.

17. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

17.1 Schutz vor Gewerbelärm

17.1.1 Im urbanen Gebiet MU 2 sind die unter I.1.2 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Flurstück 39 der Flur 4 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene Nutzung als Parkplatz auf dem Flurstück 39 eingestellt wurde.

17.1.2 Im urbanen Gebiet MU 2 sind die unter I.1.2 festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen auf den Flurstücken 37, 38/1, 38/2 und 38/3 der Flur 4 der Gemarkung Greifswald erst zulässig, wenn die vorhandene gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen eingestellt wurde.

17.1.3 Wird durch ergänzende Schallunterssuchungen 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 17.1 und 17.2 abgewichen werden.

17.2 Ersatz der Stellplätze des Parkplatzes „Museumshafen Nord"
Die Bebauung des im MU 2 gelegenen südlichen Teils des Flurstücks 39 der Flur 4 im MU 2 ist solange unzulässig, bis der Bau der Mobilitätsstation im SO 2, welche mindestens die Stellplätze des Parkplatzes „Museumshafen Nord" ersetzt und mindestens 100 zusätzliche Stellplätze aufnimmt, abgeschlossen ist.

17.3 Freistellung von Bahnbetriebszwecken für Teilflächen von Flur 3: Flurstück 41/4, Flur 4: Flurstücke 33, 43, 44 und 47/3 und Flur 5: Flurstücke 6 und 9
Auf den genannten Flurstücken, welche bisher Bahnflächen im Sinne des § 4 Abs. 1 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) sind, ist die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn für deren Teilfläche die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erfolgt ist. Bestehende Nutzungen bleiben hiervon unberührt.

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 In der Salinenstraße ist bei Fassaden mit einer Breite von über 20 m ein Anteil der Wandflächen von 40 bis 75 % in dunkelrotem Klinker auszubilden.

1.3 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 Nichtwohnzwecken im Erdgeschoss mindestens 35 %. Oberste Geschoss mit Flachdach sind in ihrer Gestaltung von den darunterliegenden Geschossen zu differenzieren.

1.4 Großflächige Corporate-Design-Farben sind ausgeschlossen.

1.5 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 müssen im WA 1 umlaufend, im MU 1 und im MU 2 an mindestens zwei Seiten mindestens 1,50 m von einer darunter befindlichen Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.

4. Dachdeckung, Dachbegrünung 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 (Substrathöhe 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.
Für Bauteile wird 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 Bestimmungen über Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen.