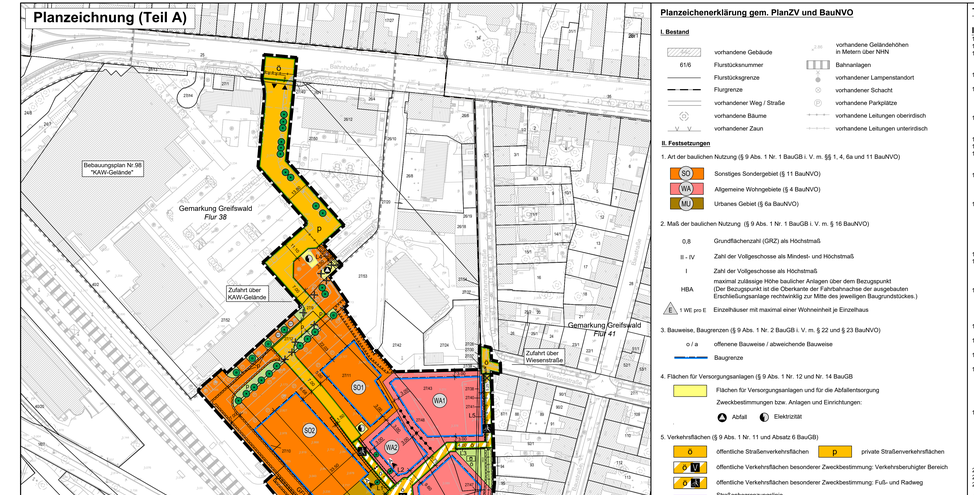
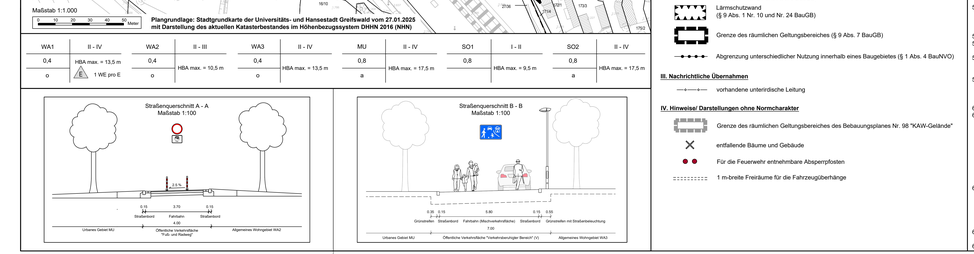
Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.01.2025
mit Darstellung des aktuellen Katasterbestandes im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

1. vorhandene Gebäude
2. 61/6 Flurstücksnummer
3. Flurstücksgrenze
4. Flurgrenze
5. vorhandener Weg / Straße
6. vorhandene Bäume
7. vorhandener Zaun
8. vorhandene Geländehöhen in Metern über NHN
9. Bahnanlagen
10. vorhandener Lampenstandort
11. vorhandener Schacht
12. vorhandener Parkplätze
13. vorhandene Leitungen oberirdisch
14. vorhandener Zaun

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4a und 11 BauNVO)

SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
HBA	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (Der Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsstraße vor der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.)
1 WE pro E	Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Einzelhaus

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

o / a	offene Bauweise / abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
	Zweckbestimmungen bzw. Anlagen und Einrichtungen:
Abfall	Elektrizität

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)

ö	öffentliche Straßenverkehrsflächen	p	private Straßenverkehrsflächen
V	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F/R	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt

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

ö	öffentliche Grünfläche		Zweckbestimmung Spielplatz
p	private Grünfläche		

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

	Anpflanzen: Bäume
	Erhaltung: Bäume

8. Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

	Anpflanzen: Sträucher

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

	Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der öffentlichen Wege- und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

III. Nachrichtliche Übernahmen

	vorhandene unterirdische Leitung

IV. Hinweise/ Darstellungen ohne Normcharakter

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 "KAW-Gelände"
	entfallende Bäume und Gebüsche
	Für die Feuerwehr entnehmbare Absperrpfosten
	1 m breite Freiräume für die Fahrzeugüberhänge

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Urbanes Gebiet (MU)
1.1.1. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
1.1.2. Die Gewerbliche Nutzung darf 70 % der Geschossfläche des zu errichtenden Gebäudes im urbanen Gebiet MU (ausgenommen Parkhausgebäude) nicht überschreiten.
1.1.3. Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe
1.1.4. Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
1.2. Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO)
1.2.1. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude zulässig. In diesem Wohngebiet darf die Errichtung von Betrieben, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, hergestellt werden.
1.2.3. Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
1.2.4. Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
1.3. Sonstiges Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmung "Einzelhandel / Gastronomie" (§ 11 BauNVO)
1.3.1. Das sonstige Sondergebiet SO1 hat gem. § 11 Abs. 2 BauNVO der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Gastronomie" und dient der Versorgung im Bereich Einzelhandel und Gastronomie. Die Einzelhandelsnutzung des Stellplatzbereichs der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie des teilweisen Stellplatzbereichs des Einkaufszentrums "Gleis 4".
1.3.2. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO1 gem. § 11 BauNVO:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m²
- Eine Schank- und Speisewirtschaft
- Einem Stellplatz für die Nutzer der gewerblichen Einrichtungen in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie des Einkaufszentrums "Gleis 4".
1.3.3. Mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes im sonstigen Sondergebiet SO1 müssen für Lebensmittel genutzt werden.
1.3.4. Im sonstigen Sondergebiet SO1 sind pro Betriebsgebäude mindestens 2.000 m² Grundstücksgröße nachzuweisen.
1.3.5. Sonstiges Sondergebiet SO2 mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" (§ 11 BauNVO)
1.3.6. Das sonstige Sondergebiet SO2 hat gem. § 11 Abs. 2 BauNVO der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" und dient dem Verkauf von Fahrrädern und Fahrradzubehör, einem Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro und dem Verkauf von Fahrrädern und Fahrradzubehör. Dieser Nutzung muss dient das SO2 der Unterbringung eines Fitnessstudios, einer Physiotherapie/Praxis sowie eines Büros sowie der teilweisen Unterbringung des Stellplatzbedarfs der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 und des teilweisen Stellplatzbedarfs des Einkaufszentrums "Gleis 4".
1.3.7. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO2 gem. § 11 BauNVO:
- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Fahrradfachmarkt
- Eine Anlage für sportliche Zwecke - Fitnessstudio
- Eine Anlage für gesundheitliche Zwecke - Physiotherapie
- Gewaltfreie und Büroflächen
- Ebenerdige Stellplätze für die Nutzer der gewerblichen Einrichtungen in den sonstigen Sonder- gebieten SO1 und SO2 sowie des Einkaufszentrums "Gleis 4".
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
2.1.1. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsstraße rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.
2.1.2. Als Oberkante gilt bei Flachdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der obersten Außenkante der Dachhaut.
2.1.3. Als Oberkante gilt bei Schrägdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Dachfirst.
2.1.4. Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Masten, Antennen und sonstige technische Anlagen und sonstige technische Nebenanlagen dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,00 m überschreiten.
2.1.5. Technisch bedingte Dachaufbauten (ausgenommen Photovoltaik-Anlagen) dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
2.1.6. Die festgesetzte maximale Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen darf im Westen bei Flachdächern durch Attiken um bis zu 0,60 m und bei begrünten Flachdächern durch die Höhe von Umwehrungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.
2.2. Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2.2.1. Für das zusammenhängende Baugrundstück des Hauptgebäudes im urbanen Gebiet MU und im sonstigen Sondergebiet SO2 ist eine Tiefe von mindestens 140,00 m nachzuweisen.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
3.1. Für das urbane Gebiet MU sowie das sonstige Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" ist die abweichende Bauweise a in der Form festgelegt, dass auch für Baulängen von mehr als 50,00 m die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.
3.1.1. Grenzabstände gegenüber den urbanen Gebiet MU und den sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" ist die abweichende Bauweise a in der Form festgelegt, dass auch für Baulängen von mehr als 50,00 m die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.
3.1.2. Grenzabstände gegenüber den urbanen Gebiet MU und den sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" ist nicht eingehalten werden.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4.1. Grundsätzlich ist die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Balkone in einer Tiefe von max. 2,50 m
- durch Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen mit einer Breite der Eingangstür zzgl. max. 1,00 m und einer Tiefe von max. 1,50 m.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1. Die südliche Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) festgesetzt.
5.1.1. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V) ist als Mischverkehrsfläche auszubauen (siehe Straßenquerschnitt B - B).
5.1.2. Die nördliche Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit 1 m breiten Freiräumen für die Fahrzeugüberhänge herzustellen. Die zum urbanen Gebiet MU gerichteten Freiräume müssen sich in ihrer Gestaltung von der Fahrbahn unterscheiden und dürfen nicht als Fahrbahn genutzt werden.
5.2. Die nördliche Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsfläche (p) festgesetzt.
5.2.1. In den Bereichen der privaten Straßenverkehrsfläche (p), in denen keine bestehenden Gehwege vorhanden sind, ist die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche auszubauen.
5.3. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" zwischen den WA2, SO2 und MU ist als gemischter Fuß- und Radweg mit einer befestigten Fuß- und Fahrbahn und einer Fahrbahnbreite von 3,70 m herzustellen (siehe Straßenquerschnitt A - A).
5.4. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" östlich und südlich des WA1 ist mit einer befestigten Fahrbahn und einer Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m sowie mit beidseitigen Bankettbefestigungen von mindestens 0,50 m zu festen Bestandteilen herzustellen.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 bestellten Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung des Parkplatzes im urbanen Gebiet MU und sorgt der gewerblichen Entwicklungen im urbanen Gebiets MU, der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie der Flächen im Bebauungsplan Nr. 98 "KAW-Gelände" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nach Maßgabe der baulichen Nutzung. Darüber hinaus dienen die mit dem GFL1 bestellten Flächen der örtlichen und Hauptzugwegverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit zu Fußverkehr, besonderer Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht-motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL1 dienen weiterhin das Recht zugunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Darüber hinaus umfassen die Flächen des GFL1 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
6.2. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 bestellten Flächen dienen der örtlichen Hauptgeh- und Hauptradwegverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit durch Fußverkehr, besonderer Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht-motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL2 umfassen weiterhin das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Des Weiteren dienen die Flächen des GFL2 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
6.3. Die GFL1, L2, L3, L4, L5 sowie L6 unterliegen dem Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
6.4. Die GFL-Bereiche sowie die L-Bereiche sind von Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten.
7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V i. V. m. BNatSchG)
7.1. Bei der Bauausführung sind die Vorschriften zum Schutz der Vogelbrut, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : . . . . . vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
7.2. Auf der Baufläche des urbanen Gebiet MU ist bei Beleuchtung ab 20 m² pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu sichern.
7.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm während der Nachtruhe sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sowie im urbanen Gebiet MU schlafbare Stellplätze mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu einer Gebäudeaußenwand eines Wohngebäudes herzustellen.
7.4. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor Lärm durch technisch bedingte Anlagen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie" die Anbringung von Lüftungsanlagen nur auf den zur privaten Straßenverkehrsfläche (p) gerichteten Gebäudeseiten zulässig.
7.5. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor beeinträchtigenden Lichteinstrahlungen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie" die Anordnung von Fensterflächen nur auf den zur privaten Straßenverkehrsfläche (p) gerichteten Gebäudeseiten zulässig.
7.6. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 2,50 m über der Oberkante Gelände (Bezugspunkt) festgesetzt.
7.6.1. Die Lärmschutzwand muss mit einer Höhe von 2,50 m errichtet werden und den durch die Wand gehenden A-bewertenden Schall um mehr als 25 dB mindern.
7.6.2. Die Lärmschutzwand ist mit Pflanzen zu begrünen.
7.6.3. Es gelten von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.6.4. Im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie", im sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen zu errichten und zur Stromerzeugung zu nutzen, ausgenommen auf dem Parkhaus im MU sowie auf den bewidgten Dachflächen der anderen den zulässigen Nutzungen in den SO, im MU sowie im WA2 und WA3 denen technisch bedingten Anlagen.
7.6.5. Für die Ermöglichung eines hohen Zuge der Erschließungsanlagen ist die Anwendung von Rasengittersteinen in Stellplätzen für Pkw, Einbahnstraßen mit einem Dachstand von maximal 1,00 m bis zur Innenkante der Attika zulässig.
7.6.6. Die Dachbahnen sind mit Kiesbahnen mit einem Gewicht von 10-12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
7.6.7. Die Pflanzen sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass sie ihre Wuchsform und ihre Vitalität erhalten.
8.1.9. Der Dreibock ist first Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
8.1.10. Innerhalb von 10 Jahre sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
8.1.11. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu schern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.
8.2. Pflanzen
Für die Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume und Sträucher aus gebietseigenen Herkünften, entsprechend nachfolgenden Pflanzlisten 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, Fagus sylvatica - Rotbuche, Quercus robur - Stiel-Eiche, Salix alba - Silber-Weide, Salix caprea - Sal-Weide, Salix viminalis - Korb-Weide, Salix vinimalis - Korb-Weide, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Ulmus laevis - Flatulme, Tilia cordata - Winterlinde
Weiterbäume
Acer campestre - Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, Betula pendula - Hänge-Birke, Carpinus betulus - Hainbuche, Corylus colurna - Baum-Hasel, Fagus sylvatica - Rotbuche, Cedrus deodara - Himalaya-Zeder, Corylus colurna - Baum-Hasel, Fagus sylvatica - Rotbuche, Fraxinus ornus - Blumenesche, Ginkgo biloba - Ginkgo, Juglans regia - Walnuss, Malus spec. - Apfel, Pinus nigra - Schwarzkiefer, Pinus strobus - Strobe, Robinia americana - Amerikanische Weißesche, Pinus sylvestris - Waldkiefer, Pinus sylvestris - Waldkiefer, Platanus acerifolia - Platane, Prunus spec.- Kirsche, Prunus spec. - Kirsche, Pyrus spec. - Birne, Quercus palustris - Sumpfeiche, Quercus petraea - Trauben-Eiche, Quercus rubra - Amerik. Roteiche, Salix spec. - Weide, Sequoiadendron giganteum - Mammutbaum, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere, Taxodium distichum - Sumpfzypresse
Straucharten
Clematis vitalba - Waldrebe, Cornus alba - Tatarischer Hartriegel, Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Gemeine Hasel, Corylus colurna - Baum-Hasel, Crataegus laevigata - Weißdorn, Deutzia spec. - Deutzie, 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 - Holunder, Spirea spec.- Spierstrauch
8.3. Vermeidungsmaßnahmen
V 1. Repiliensschutzzaun
Das Baufeld ist vor Baubeginn und innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Anfang März bis Mitte Oktober) mit einem Repiliensschutzzaun zu umgrenzen. Der Zaun ist aus a-undurchlässiger Folie mit einer Höhe von 40 cm aufzubauen, wobei weitere 10 bis 20 cm Folie im Boden einzugraben sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) festzulegen. Somit wird ein Einwandern von Repilien im Baufeld unterbunden. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit in diesem Bereich vorzuhalten, von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen. Sollten Repilien im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und umgehend in geeignete Bereiche freizulassen. Der Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
V 2. Bauzeitenvereinbarung zum Schutz von Brutvögeln
Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gebüschen, Mähen der Ruderalflächen) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 113 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.
V 3. Fledermaus- und Insektenschutzgerechte Beleuchtung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die jeweilige Funktion notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißen, insektenfreundlichen Licht (< 3000 K) zu verwenden. Es sollen Leuchtmittel verwendet werden, die keine UV-Anteile (z. B. PC-Anteile) im Lichtspektrum ausstrahlen. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung nur während der Nutzungszeiten eingeschaltet wird. Dies kann durch Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren erfolgen. Es ist zu gewährleisten, dass die Beleuchtung nicht direkt in den Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.
8.4. CEF-Maßnahme
Falls sich im Baubereich Zauneidechsen aufhalten sollten, wird ein Ersatzlebensraum artgerecht hergerichtet und gestaltet. Abgefangene Individuen werden nach Herrichtung der Fläche dort ausgesetzt. Eine regelmäßige Fläche Pflege (Mahd) ist zu vereinbaren, um eine Zuwachsen der Fläche zu verhindern. Die Lebensraumstukturen werden im Bereich des NSG Ladebower Moor an den Trockenhängen hergestellt.
9. Mindestgrünanlagen
Zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebphase sind folgende Mindestgrünanlagen anzulegen:
M 1. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
M 2. Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
M 3. Zur Unterhaltung sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.
10. Unbebaubare Grundstücksfläche
10.1. Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belag sind nicht zulässig.
10.2. Zum urbanen Gebiet MU gerichteten Freiräume müssen sich in ihrer Gestaltung von der Fahrbahn unterscheiden und dürfen nicht als Fahrbahn genutzt werden.
10.3. Die nördliche Erschließungsstraße wird als private Straßenverkehrsfläche (p) festgesetzt.
10.4. In den Bereichen der privaten Straßenverkehrsfläche (p), in denen keine bestehenden Gehwege vorhanden sind, ist die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche auszubauen.
10.5. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" zwischen den WA2, SO2 und MU ist als gemischter Fuß- und Radweg mit einer befestigten Fuß- und Fahrbahn und einer Fahrbahnbreite von 3,70 m herzustellen (siehe Straßenquerschnitt A - A).
10.6. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" östlich und südlich des WA1 ist mit einer befestigten Fahrbahn und einer Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m sowie mit beidseitigen Bankettbefestigungen von mindestens 0,50 m zu festen Bestandteilen herzustellen.
11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11.1. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 bestellten Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung des Parkplatzes im urbanen Gebiet MU und sorgt der gewerblichen Entwicklungen im urbanen Gebiets MU, der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie der Flächen im Bebauungsplan Nr. 98 "KAW-Gelände" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nach Maßgabe der baulichen Nutzung. Darüber hinaus dienen die mit dem GFL1 bestellten Flächen der örtlichen und Hauptzugwegverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit durch Fußverkehr, besondere Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht-motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL1 dienen weiterhin das Recht zugunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Darüber hinaus umfassen die Flächen des GFL1 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
11.2. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 bestellten Flächen dienen der örtlichen Hauptgeh- und Hauptradwegverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit durch Fußverkehr, besondere Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht-motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL2 umfassen weiterhin das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Des Weiteren dienen die Flächen des GFL2 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
11.3. Die GFL1, L2, L3, L4, L5 sowie L6 unterliegen dem Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
11.4. Die GFL-Bereiche sowie die L-Bereiche sind von Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten.
12. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind schutzbedürftige Räume an der der Bahnanlagen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
13. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist für das Baugrundstück des Hauptgebäudes im urbanen Gebiet MU eine Brieb von mindestens 140,00 m nachzuweisen.
14. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mindestens mit einem fensterunabhängigen Schlafraum zu versehen.
15. Zum Schutz vor Verkehrslärm während der Nachtruhe sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sowie im urbanen Gebiet MU schlafbare Stellplätze mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu einer Gebäudeaußenwand eines Wohngebäudes herzustellen.
16. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor Lärm durch technisch bedingte Anlagen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie" die Anbringung von Lüftungsanlagen nur auf den zur privaten Straßenverkehrsfläche (p) gerichteten Gebäudeseiten zulässig.
17. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor beeinträchtigenden Lichteinstrahlungen ist im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie" die Anordnung von Fensterflächen nur auf den zur privaten Straßenverkehrsfläche (p) gerichteten Gebäudeseiten zulässig.
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 2,50 m über der Oberkante Gelände (Bezugspunkt) festgesetzt.
18.0.1. Die Lärmschutzwand muss mit einer Höhe von 2,50 m errichtet werden und den durch die Wand gehenden A-bewertenden Schall um mehr als 25 dB mindern.
18.1.5. Es gelten von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
18.1.1. Im sonstigen Sondergebiet SO1 "Einzelhandel / Gastronomie", im sonstigen Sondergebiet SO2 "Großflächiger Einzelhandel / Fitnessstudio / Physiotherapie / Büro" im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen zu errichten und zur Stromerzeugung zu nutzen, ausgenommen auf dem Parkhaus im MU sowie auf den bewidgten Dachflächen der anderen den zulässigen Nutzungen in den SO, im MU sowie im WA2 und WA3 denen technisch bedingten Anlagen.
18.1.2. Für die Ermöglichung eines hohen Zuge der Erschließungsanlagen ist die Anwendung von Rasengittersteinen in Stellplätzen für Pkw, Einbahnstraßen mit einem Dachstand von maximal 1,00 m bis zur Innenkante der Attika zulässig.
18.1.3. Die Dachbahnen sind mit Kiesbahnen mit einem Gewicht von 10-12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
18.1.8. Innerhalb von 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
18.1.9. Der Dreibock ist first Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
18.1.10. Innerhal