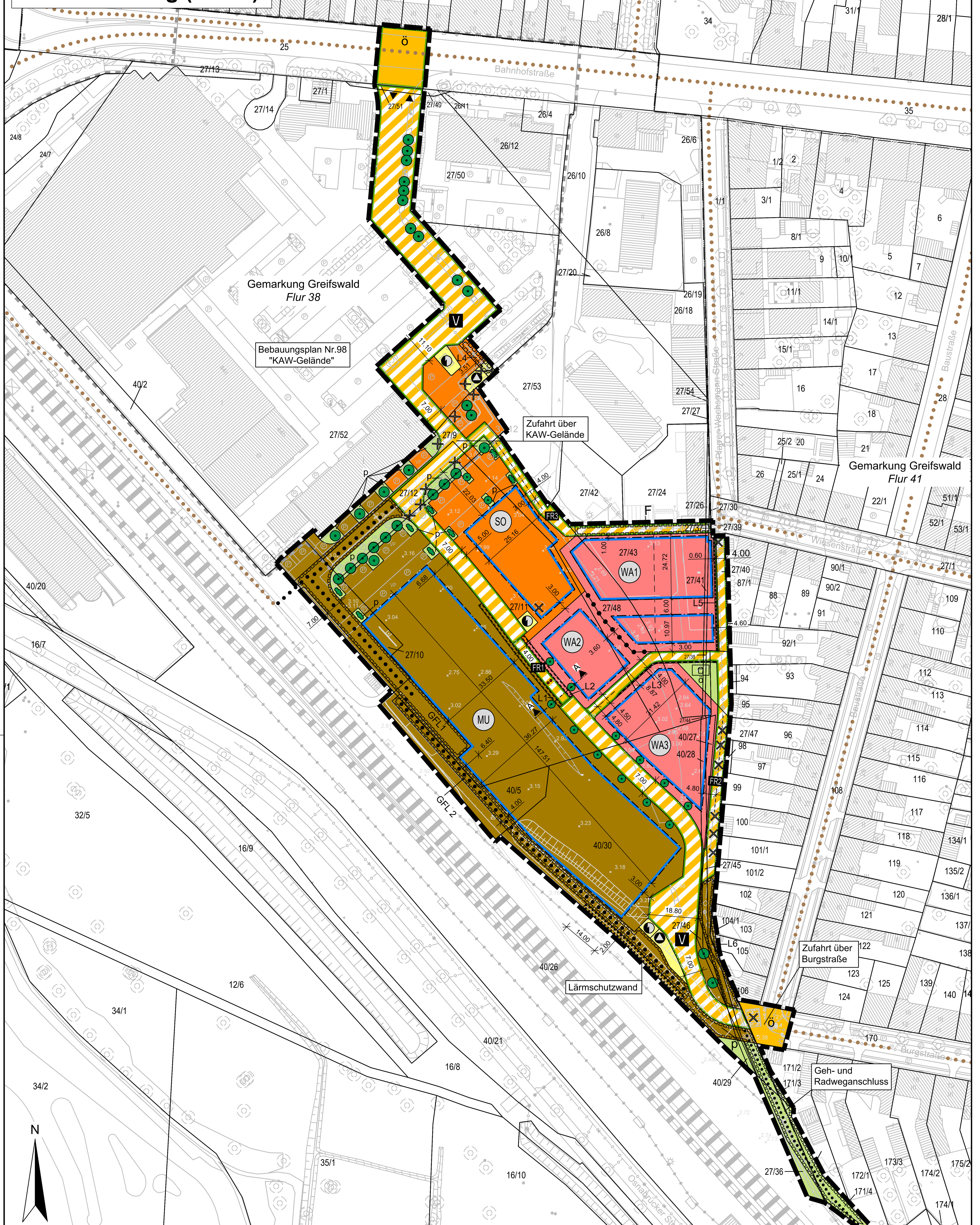
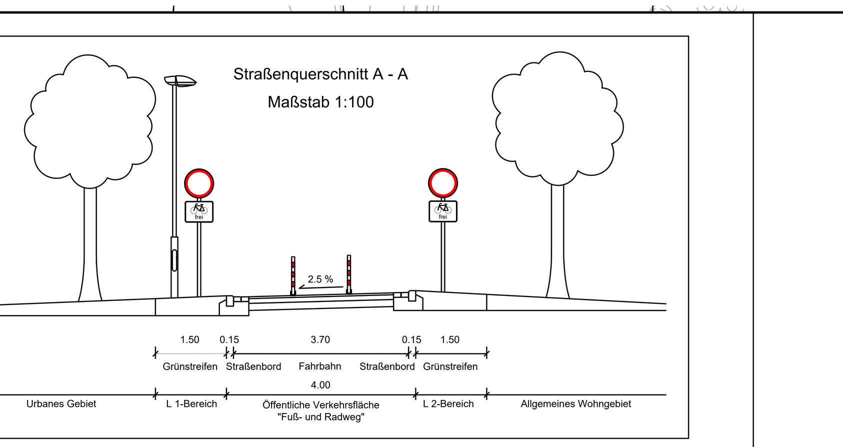
Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 29.09.2022, Höhensystem DHHN 2016 (NHN)



WA1	II-IV
0,4	HBA max. = 13,5 m
o	E 1 WE pro E

WA2	II-III
0,4	HBA max. = 10,5 m
o	

WA3	II-IV
0,4	HBA max. = 13,5 m
o	

MU	II-IV
0,8	HBA max. = 17,5 m
a	

SO1	I - II
0,8	HBA max. = 9,5 m

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 61/6 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandener Weg / Straße
- vorhandene Bäume
- vorhandener Zaun
- 2.86 vorhandene Geländehöhen in Metern über NHN
- Bahnanlagen
- vorhandener Lampenstandort
- vorhandener Schacht
- vorhandene Parkplätze
- vorhandene Leitungen oberirdisch
- vorhandene Leitungen unterirdisch

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6a 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
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- HBA maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (Der Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsanlage rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.)
- E 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 offenene 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
- V öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- FR öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt / Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ö öffentliche Grünfläche
- p private Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz

7. Anpflanzungen 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

8. Sonstige Planzeichen
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- F Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- L Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- L Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Lärmschutzwall und/ oder -wand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene unterirdische Leitung
- vorhandene oberirdische Leitung
- im Mobilitätskonzept des Rahmenplans Innenstadt/Fleischervorstadt vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindungen

IV. Hinweise/ Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 "KAW-Gelände"
- entfallende Bäume und Gebäude
- geplante Grundstücksgrenze
- Absperrpfosten in klappbarer Ausführung
- vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindungen

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 (§ 6a BauNVO)
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 Wohnnutzung muss 10 % bis 30 % der Gesamtnutzfläche aller zu errichtenden Gebäude im urbanen Gebiet MU darstellen.
1.1.3. Zulässig sind in im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.4. Zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 13 BauNVO i. V. m. § 6a BauNVO
- Gebäude und Räume für freie Berufe

1.1.5. 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
- Anlagen für Verwaltung

1.1.6. Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.1.7. Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet MU gem. § 13a BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ferienwohnungen

1.2. Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO)
1.2.1. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2.2. Zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.3. Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 Abs. 2 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

1.2.5. Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA gem. §§ 13 und 13a BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Räume für freie Berufe
- Ferienwohnungen

1.3. Sonstiges Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung "Lebensmittel aus ökologischer Produktion" (§ 11 BauNVO)
1.3.1. Das sonstige Sondergebiet SO hat gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung „Lebensmittel aus ökologischer Produktion" und dient der Versorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie der teilweisen Unterbringung des eigenen Stellplatzbedarfs als auch des teilweisen Stellplatzbedarfs der gewerblichen Einrichtungen im urbanen Gebiet MU und des Einkaufszentrums "Gleis 4".
1.3.2. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO:
- Eine zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren dienende Einrichtung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m².
- Ebenerdige Stellplätze für die Nutzer der gewerblichen Einrichtungen im sonstigen Sondergebiet SO, im urbanen Gebiet MU und des Einkaufszentrums "Gleis 4".

1.3.3. Mindestens 90 % des Warensortiments der Verkaufseinrichtung im sonstigen Sondergebiet SO müssen Lebensmittel darstellen.
1.3.4. Im sonstigen Sondergebiet SO sind pro Betrieb mindestens 2.000 m² Grundstücksgröße nachzuweisen.

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 Erschließungsanlage 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, Photovoltaik-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 Weiteren bei Flachdächern durch Attiken um bis zu 0,60 m und bei begehbaren 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. Die Breite der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA darf je Baugrundstück 25,00 m nicht überschreiten.
2.2.2. Für das Baugrundstück des Hauptgebäudes im urbanen Gebiet MU ist eine Breite von mindestens 140,00 m nachzuweisen.
2.2.2. Die Tiefe der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA sowie die Tiefe des Baugrundstücks für das Wohngebäude bzw. die Wohngebäudeeinheit im urbanen Gebiet MU darf 12,50 m nicht überschreiten.
2.3. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2.3.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Schaffung von maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
2.3.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sowie im urbanen Gebiet MU ist die Schaffung von insgesamt 46 Wohneinheiten zulässig.
2.3.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Schaffung von mindestens 12 Wohneinheiten nachzuweisen.
2.3.4. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist die Schaffung von mindestens 18 Wohneinheiten nachzuweisen.
2.3.5. Im urbanen Gebiet MU ist die Schaffung von mindestens 8 Wohneinheiten nachzuweisen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
3.1. Für das urbane Gebiet MU 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 und dass die Länge des Gebäudes mindestens 140,00 m zu betragen hat.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4.1. Die Festsetzung der überbaubaren 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 Terrassenflächen 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 sowie in einer Tiefe von max. 1,50 m.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1. Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
5.2.1. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche auszubauen.
5.2.2. Die Erschließung des Parkhausgebäudes im urbanen Gebiet MU aus Richtung Burgstraße über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist für den motorisierten Verkehr nicht zulässig (ausgenommen für Elektrofahrradfahrer, Elektrorollerfahrer, Elektrorollstuhlfahrer und Rettungsfahrzeuge).
5.2.3. Die Erschließung von Wohngebäuden bzw. für eine Wohnnutzung bestimmten Gebäudeeinheiten im urbanen Gebiet MU über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" aus Richtung Bahnhofstraße ist für den motorisierten Verkehrs nicht zulässig (ausgenommen für Elektrofahrradfahrer, Elektrorollerfahrer, Elektrorollstuhlfahrer und Rettungsfahrzeuge).
5.3. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind als gemeinsamer Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,50 m zzgl. eines beidseitigen Sicherheitsabstandes zu festen Einbauten von mindestens 0,75 m herzustellen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 besetzten Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung des urbanen Gebiets MU, des sonstigen Sondergebietes SO sowie der Flächen im Bebauungsplan Nr. 98 "KAW-Gelände" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nach Maßgabe der baulichen Nutzung und der örtlichen Hauptgeh- und Hauptradwegeverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit durch Fußverkehr, besondere Fortbewegungsmittel sowie motorisierten und nicht-motorisierten Zweiradverkehr (ausgenommen Motorräder und Mopeds). Die Flächen des GFL1 umfassen weiterhin das Recht zu Gunsten 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 besetzten Flächen dienen der örtlichen Hauptgeh- und Hauptradwegeverbindung 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 umfassen die Flächen des GFL2 ein Nutzungsrecht für die Feuerwehr und Rettungsdienste.
6.3. Das Fahrrecht F beinhaltet ein Fahrrecht zugunsten der Bewohner des allgemeinen Wohngebietes WA1.
6.4. Das L1, L2, L3, L4, L5 sowie L6 umfassen das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
6.5. Die GFL-Bereiche, der F-Bereich sowie die L-Bereiche sind von Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V i. V. m. BNatSchG)
7.1. Im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 wird eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
7.1.1. Die öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" ist für Menschen mit einem Alter von 3 - 12 Lebensjahren herzurichten, zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
7.1.2. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" sind Spielgeräte für Menschen mit einem Alter von 3 - 12 Lebensjahren aufzustellen.
7.2. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Bereiche der privaten Grünfläche westlich des GFL sind für die Umsetzung der CEF-Maßnahme freizuhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 i. V. m. § 1a BauGB)
8.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
8.1.1. Die Planzeichnung setzt 21 Bäume zum Anpflanzen fest. Für die Baumanpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baumarten entsprechend der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
8.1.2. Abweichungen von den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzstandorten der anzupflanzenden Bäume sind je Baum um bis zu 3,00 m zulässig.
8.1.3. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.
8.1.4. Die Planzeichnung setzt 22 Bäume zum Erhalt fest. Der durch die Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
8.1.5. Gem. § 4 Abs. 5 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind Stellplatzanlagen mit mehr als 400 m² Stellplatz- und Fahrgassenfläche durch raumgliedernde Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen. Für diese Stellplatzanlagen ist für je 6 ebenerdige Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 - 7 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
8.1.6. Für die Baumanpflanzungen gem. der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind heimische und standortgerechte Baumarten entsprechend der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.
8.2.1. Die anzupflanzenden Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 16-18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10-12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
8.2.2. Innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.
8.2.3. Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
8.2.4. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
8.2.5. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.
8.3. Die Planzeichnung setzt 8 Strauchanpflanzungen fest.
8.3.1. Die Höhe der Sträucher darf 0,8 m nicht überschreiten. Bei Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Sträucher sind Schnittarbeiten durchzuführen.
8.3. Pflanzliste
Für die Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume und Sträucher aus gebietseigenen Herkünften, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer plataniodes	- Spitz-Ahorn	Salix alba	- Silber-Weide
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Salix capraea	- Sal-Weide
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie	Salix viminalis	- Korb-Weide
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ulmus laevis	- Flattulme
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Tilia cordata	- Winterlinde

Weitere Baumarten für Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

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

Straucharten

Clematis vitalba	- Waldrebe	Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Cornus alba	- Tatar. Hartriegel	Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Lavendula spec.	- Lavendel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Europ. Pfeifenstrauch
Corylus avellana	- Gemeine Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Ribes spec.	- Johannisbeere
Crataegus spec.	- Weißdorn	Rosa canina	- Hunds-Rose
Deutzia spec.	- Deutzie	Sambucus nigra	- Holunder
Hedera helix	- Gemeiner Efeu	Spirea spec.	- Spierstrauch

8.4. Vermeidungsmaßnahmen
V 1. Reptilienschutzzaun
Das Baufeld ist vor Baubeginn und innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Anfang März bis Mitte Oktober) mit einem Reptilienschutzzaun zu umgrenzen. Der Zaun ist aus undurchsichtiger 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 Reptilien ins Baufeld unterbunden. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit in diesem Bereich vorzusehen, von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen. Sollten Reptilien im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und außerhalb in geeignete Bereiche freizulassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
V 2. Bauzeiteneinschränkung zum Schutz von Brutvögeln
Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Mähen der Ruderalfluren) 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 Insektenschutzmaßnahmen
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 Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z. B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z. B. Abschaltung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist zu verzichten. Auf nächtlichen Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.
8.5. CEF-Maßnahme
Falls sich im Baubereich Zauneidechsen aufhalten sollten, sind vor Baubeginn in der privaten Grünfläche die freien Bereiche westlich des GFL als Ersatzlebensraum artgerecht herzurichten und zu gestalten. Abgefangene Individuen werden nach Herrichtung der Fläche dort ausgesetzt. Eine regelmäßige Flächenpflege (Mahd) ist zu veranlassen, um ein Zuwachsen der Fläche zu vermeiden.
8.6. Minderungsmaßnahmen
Zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:
M 1. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
M 2. Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
M 3. Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1. 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 Baufeld* festgesetzt.
9.1.1. Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden A-bewerteten Schall um mehr als 25 dB mindern.
9.2.1. 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.
9.2.2. Grundlage hierzu sind die in Abbildung 15 "Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018 tags (06 - 22 Uhr)" und die in Abbildung 16 "Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 nachts (22 - 06 Uhr)" der Begründung zum Bebauungsplan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel.
9.3. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind schutzbedürftige Räume an den der Bahnanlagen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
9.4. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist für das Baugrundstück des Hauptgebäudes im urbanen Gebiet MU eine Breite von mindestens 140,00 m nachzuweisen.
9.5. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen.
9.6. Zum Schutz vor Verkehrslärm während der Nachtruhe sind ebenerdige Stellplätze mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu einer Gebäudeaußenwand eines Wohngebäudes bzw. einer Wohngebäudeeinheit herzustellen.
9.7. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf dem Bewohnersammelparkplatz im urbanen Gebiet MU abschirmende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
9.8. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor Lärm durch technisch bedingte Anlagen sind im sonstigen Sondergebiet SO "Lebensmittel aus ökologischer Produktion" Lüftungsanlagen an den zu den Verkehrsflächen gerichteten Gebebäudeseiten anzubringen.
9.9. Zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete WA vor nachteilig beeinträchtigenden Lichteinstrahlungen ist im sonstigen Sondergebiet SO "Lebensmittel aus ökologischer Produktion" die Installation von Fensterflächen auf der nordöstlichen, östlichen sowie südöstlichen Gebäudeseite nicht zulässig.

10. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von örtlicher Versickerung ist auf den Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 113 nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 und § 86 LBauO M-V

1. Photovoltaik-Anlagen
1.1. Im sonstigen Sondergebiet SO "Lebensmittel aus ökologischer Produktion", im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen zu errichten und zur Stromversorgung zu nutzen, ausgenommen auf dem Parkhaus im MU sowie auf den benötigten Dachflächen für andere den zulässigen Nutzungen im SO, MU, WA2 und WA3 dienenden technisch bedingten Anlagen.
1.1.1. Für die Ermöglichung eines begehbaren Umlaufs auf den Dachflächen ist die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen mit einem Abstand von maximal 1,00 m bis zur Innenkante der Attika zulässig.
1.2. Im sonstigen Sondergebiet SO "Lebensmittel aus ökologischer Produktion", im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der baulichen Nebenanlagen und die Nutzung dieser Photovoltaik-Anlagen zur Stromversorgung zulässig.
1.3. Auf dem Parkhaus im MU sowie im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Hauptgebäude sowie den Dächern baulicher Nebenanlagen und die Nutzung der Photovoltaik-Anlagen zur Stromversorgung zulässig.

2. Begrünung baulicher Anlagen
2.1. Im sonstigen Sondergebiet SO "Lebensmittel aus ökologischer Produktion", im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind die Dächer der Hauptgebäude zu begrünen, ausgenommen das Parkhaus im MU sowie die benötigten Dachflächen für andere den zulässigen Nutzungen im SO, MU, WA2 und WA3 dienenden technisch bedingten Anlagen.
2.1.1. Für die Ermöglichung eines begehbaren Umlaufs auf den Dachflächen ist Dachbegrünung mit einem Abstand von maximal 1,00 m bis zur Innenkante der Attika zulässig.
2.2. Im sonstigen Sondergebiet SO "Ergänzendes Lebensmittelangebot", im urbanen Gebiet MU sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist die Begrünung der Dächer baulicher Nebenanlagen zulässig.
2.3. Auf dem Parkhaus im MU sowie im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist Dachbegrünung zulässig.
2.4. Fassadenbegrünung ist in allen Baugebieten zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
3.1. Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belag sind nicht zulässig.
3.2. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

4. Werbeanlagen
4.1. Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe der Dachtraufe zulässig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4.2. Sich bewegende Bilder und blinkende Lichtreklamen sind nicht zulässig.

5. Dachgestaltung
5.1. Für die Gebäude aller Baugebiete sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
5.2. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

6. Fassadengestaltung
Die Gesamtlänge der Längsseiten aller Balkone je Geschoss und Gebäudeaußenwand darf 80 % der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

7. Ordnungswidrigkeiten
7.1. Ordnungswidrig gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie gem. § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V abweicht.
7.2. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 6a BauGB

1. Baugrund
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verrerdete Müllkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-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.
Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.
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) einzuholen und zu beachten.
3. Bodendenkmal
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD) mitzuteilen. 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige. Das entdeckte Bodendenkmal kann nach § 11 Abs. 4 DschG M-V durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde mit Genehmigung des LAKD sowie deren Beauftragte zum Zweck der Bergung und Dokumentation bis zu einem Jahr in Besitz genommen werden.
4. Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG
Das Plangebiet liegt teilweise 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.
5. Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 1 und 2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.

IV. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Auf Grund nicht geeigneter örtlicher Bedingungen ist die Niederschlagsentwässerung in Form von örtlicher Versickerung im B-Plan-Gebiet Nr. 113 nicht möglich und deswegen nicht gestattet. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d. h. das Niederschlagswasser ist über die öffentliche Regenwasserkanalisation ordnungsgemäß abzuführen.
2. Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung
Die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, rechtskräftig seit 19.03.2019, ist in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung anzuwenden und bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens zu beachten.
3. Kampfmittel
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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. Gem. § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbergungsdienst" sind ein Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben verfügbar. Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V empfiehlt ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.
4. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung
Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.
Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.
(Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. 1, S. 1283)
5. Auflagen Abfall
Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist nicht zulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit unverwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Gem. § 4 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung (AwS) des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Abfallwirtschaftssatzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Fahrzeuge" - BGV D 29).
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" BGV C 27).
6. Lagerung wassergefährdender Stoffe
Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens.
Der Bemessungshochwasserstand gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser" des Regelwerks Küstenschutz M-V liegt bei 2,90 m über NHN. In dem hochwassergefährdeten Bereich sollte keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erfolgen.
(Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG)
7. 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. Die kurzzeitige Überstauung von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerken führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
8. Verkehr
Um nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 113 eine gute Verkehrstauglichkeit in der Burgstraße zu erreichen, ist es erforderlich die Burgstraße auf dem Streckenabschnitt zwischen der Ecke Burgstraße / Baustraße und der Erich-Böhmke-Straße als Einbahnstraße mit westlicher Fahrtrichtung auszuweisen.
9. Planzeichnung
Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 29.09.2022 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestandes im Höhenbezugssystem DHHN2016 (NHN).
10. Sonstiges
Für diese Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden. Die zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15 / Stadthaus eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 17.07.2017 gefasst und am 29.09.2017 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

2. Am 25.02.2022 wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB im „Greifswalder Stadtblatt" bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

3. Mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 17.07.2017 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dieser Beschluss wurde am 25.02.2022 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am ……………….. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom ……………….. bis einschließlich ……………….. während folgender Zeiten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 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 § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den　　　　Der Oberbürgermeister

8. 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

9. 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.

10. 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 zum Bebauungsplan wurde mir Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom .... gebilligt.

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

Greifswald, den　　　　Der Oberbürgermeister

12. 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 sowie die zur Anwendung kommenden Bestimmungen und DIN-Normen 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 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 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Uni-versitäts- und Hansestadt Greifswald vom ……………….. folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost –**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Greifswald, den　　　　Der Oberbürgermeister

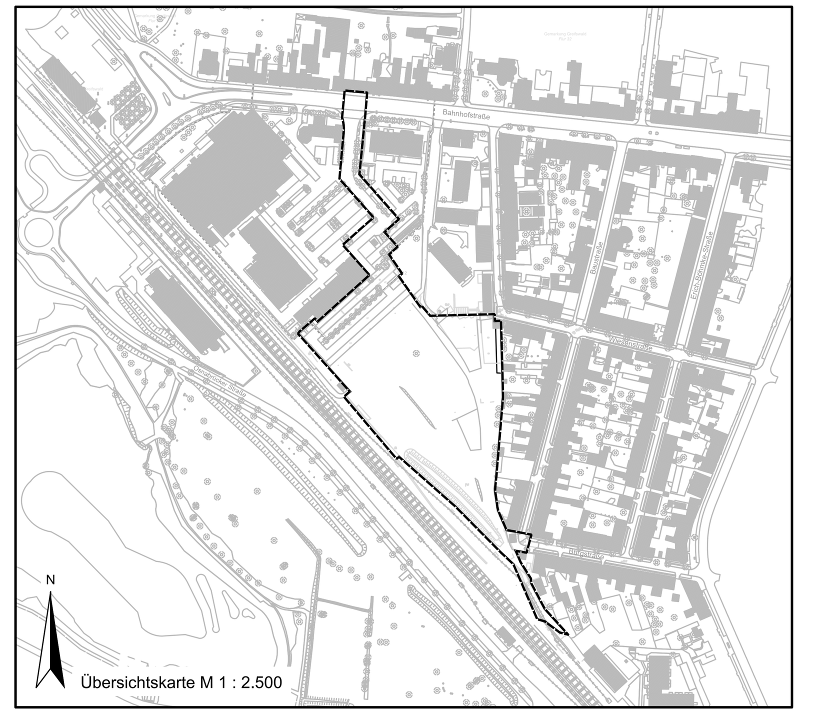
Auslegungsexemplar

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 113 - KAW-Gelände Süd-Ost -

Gemarkung Greifswald, Flur 38

Entwurf　　　　**M 1:1000**



Ansprechpartner: Herr J. Wilke	Stadtbauamt Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde Markt 15
Stand: November 2023	17489 Greifswald

Sallier Bauträger GmbH & Co. KG
Auf dem Meere 47
21335 Lüneburg

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7 ◆ 17489 Greifswald
i.A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

PF M:\Projekte\Sallier\217037\Plaene\SP\Entwurf\Bebauungsplan_Nr_113_Entwurf_231126.dwg