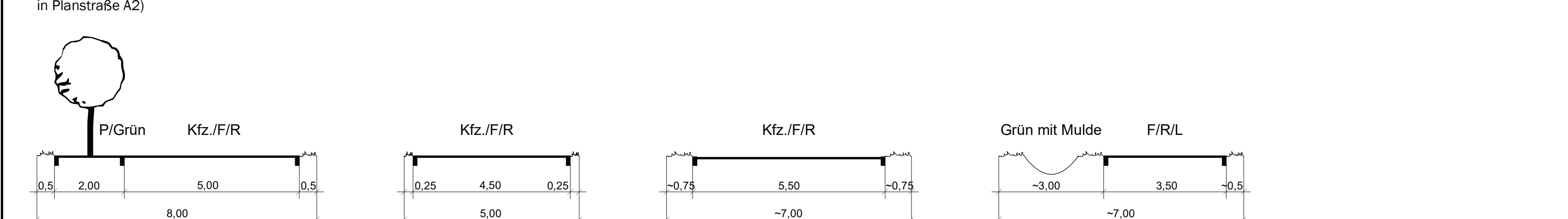




WA 1	II-III	WA 2	II	WA 3	II-III	WA 4	II	WA 5	II
0,4	FD DN bis 8° PD DN 20°-25°	0,4	FD DN bis 8°	0,4	FD DN bis 8° PD DN 20°-25°	0,4	FD DN bis 8°	0,4	FD DN bis 8°
o		o		o		o		o	
TH 7,2	FH 10,8	OK 6,5		TH 7,2	FH 10,8	OK 6,5		OK 6,5	

Straßenquerschnitt M 1 : 100

Schnitt A - A	Schnitt B - B	Schnitt C - C	Schnitt D - D
(Planstraße A1 bis A3, Baumpflanzungen nur in Planstraße A2)	(Planstraße B1 bis B6)	(Heinrich-Heine-Straße Nord)	(Heinrich-Heine-Straße Süd)



Kfz. - Kraftfahrzeuge, F - Fußweg, R - Radweg, P - Parken, L - Landwirtschaftsweg, Grün - Grünstreifen

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNO

I. Bestand	F+R+L Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg
vorhandene Gebäude	p privat
Höhenangabe in Metern über NHN	VG Verkehrsgrün
Flurgrenze	5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flurstücksgrenze	o Öffentliche Grünfläche
Flurstücksnummer	6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
Böschung	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Baum	AF 1.4 Ausgleichsfläche
Zaun	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier vorhandene Streubestausse)
Weg / Straße	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
II. Festsetzungen	7. Sonstige Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)	GFL Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	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) - Lärmschutz
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	8. Planzeichen ergänzend zur Bebauungsverordnung
TH 7,2 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Oberkante Erschließungsanlage - maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite rechtwinklig zu den Grundstücken	DN 25°-30° Dachneigung (§ 86 LBAuO M-V)
FH 10,8 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Oberkante Erschließungsanlage - maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite rechtwinklig zu den Grundstücken	PD Pultdach (§ 86 LBAuO M-V)
OK 6,5 Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Oberkante Erschließungsanlage - maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite rechtwinklig zu den Grundstücken	FD Flachdach (§ 86 LBAuO M-V)
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	Hauptfahrsrichtung (§ 86 LBAuO M-V)
o offene Bauweise	III. Nachrichtliche Übernahmen
 nur Einzelhäuser zulässig	unterirdische Leitung
 nur Hausgruppen zulässig	gesetzlich geschütztes Biotop (§20 NatSchG M-V)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	IV. Hinweise
Baulinie	----- Parzellierungsvorschlag
Baugrenze	TR Reservefläche für einen Trafo
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	----- vorgesehene Straßengestaltung
----- Straßenbegrenzungslinie	----- Schutzstreifen von Leitungen in Grünflächen
----- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
Verkehrsberuhigter Bereich	
VB Verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 BauGB)	
F+R Fuß- und Radweg	

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO)
- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7.
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO).
- 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 1 Abs. 5, 6 und § 14 BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme dienen.
- Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 1 Abs. 5, 6 und § 14 BauNVO: Feuerwohnungen und Ferienhäuser.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäuser) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
- Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist der Schnittpunkt der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage mit der verlängerten Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Niveau der niedrigsten Stelle des Daches.
- 2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Baugrenze und der Oberkante des Daches.
- 2.1.5 Als Oberkante gilt das Maß zwischen der Baugrenze und der Oberkante des Gebäudes.
- 2.1.6 Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Masten, Windkraftanlagen und sonstige technische Nebenanlagen dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe bzw. Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,20 m überschreiten.
- Die festgesetzte maximale Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen darf im Weiteren bei Flachdächern durch Antennen um bis zu 0,60 m und bei begrenzter Flachdachhöhe durch die Höhe von Umwehrungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.
- 2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Wohngebieten WA um bis zu 25% überschritten werden.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
- Die Festschreibung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist nur parallel zu den Planstraßen A 1 und A 3 zulässig und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur parallel zur Planstraße A 2 zulässig.
- Baugrenzen und Baulinien dürfen um bis zu 1,5 m überschritten werden mit Balkonen und Eingangsüberdachungen.
- Bauten nach § 6 Abs. 6 LBAuO M-V, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten ist mit mindestens 480 m² festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
- In den als allgemeine Wohngebiete WA festgesetzten Flächen dürfen Garagen, Carports, Stellplätze nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 BauGB), ist zulässig bis zur Anbindung des räumlichen Geltungsbereichs an die südlich des Gebiets vorgesehene übergeordnete Straßenschließung. Als Folgenutzung ist eine Verkefhrfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg festgesetzt.

- Anschluss der Grundstücksflächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielfeld ist eine Trafostation zulässig.
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
- 10.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
- 10.1.1 Insekten - V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenoberfläche weitest möglich unbeleuchtet bleibt. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Bauseitens im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
- 10.1.2 Amphibien - V2: Während der Amphibienwanderung und -zeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baugestaltung vorzuziehen, die auf Wandbewegungen bzw. vorübergehende Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibiengärten vom Umfeld abzugrenzen - der Verlauf wird von der ökologischen Baugestaltung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt - dabei sind Amphibien, die sich bereits im Bauland befinden, geeignet umzusiedeln.
- 10.1.3 Brutvögel - V3: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldreinigung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein der Zeitraum unabweisbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baugestaltung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel aufzuschieben.
- 10.1.4 Brutvögel - V4: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenansatz, Baumaterial) ausgeschlossen werden.
- 10.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auf Grünflächen
- 10.2.1 Auf den Ausgleichsflächen AF 1 werden, in gestalterischer Anlehnung an die Streubestausse, 23 Bäume gepflanzt: Wiesenweg begleitend als lockere Baumreihe (max. 15 m Abstand untereinander, heimische Obstgehölze historischer Sorten aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Teil B - Text, IV, Hinweise, 2.); nach Vorgabe HZ 2018, Maßnahme 6.21. Optional ist diese Pflanzung um einige standortheimische Sträucher zu ergänzen.
- 10.2.2 Auf den Ausgleichsflächen AF 2 wird die Baumreihe von AF 1 mit insgesamt 14 Bäumen (ca. 10 m Abstand untereinander) nach Süden fortgesetzt, ebenso heimische Obstgehölze historischer Sorten, etwa zur Hälfte Sorten aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Teil B - Text, IV, Hinweise, 2.); nach Vorgabe HZ 2018, Maßnahme 6.21. Optional ist auch diese Pflanzung um einige standortheimische Sträucher zu ergänzen. Die südliche Ausgleichsfläche AF 2 wird überlagert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfeld festgesetzt.
- 10.2.3 Auf den Ausgleichsflächen AF 3 soll eine 100 m lange, 7 m breite Siedlungshecke nach Vorgabe HZ 2018, Maßnahme 6.31 angelegt werden (s. Teil B - Text, IV, Hinweise, 2.); die Pflanzflächen sind zur Niederschlagswasserrückhaltung muldenförmig auszubilden (Tiefe 10 cm).
- 10.2.4 Auf der Ausgleichsfläche AF 4 wird die vorhandene Streubestausse um 492 m² erweitert; vorzugsweise heimische Obstgehölze historischer Sorten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Teil B - Text, IV, Hinweise, 2.); nach Vorgabe HZ 2018, Maßnahme 2.51.
- 10.2.5 Auf dem mit AF 1, AF 2 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Wegen zulässig.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 11.1 Wärmepumpen und sonstige raumlufttechnische Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die maximale Zusatzbelastung am maßgeblichen Immissionsort (im WA) auf einen Beurteilungswert von 34 dB(A) begrenzt wird. Die Ermittlung der Zusatzbelastung hat auf Grundlage der TA Lärm zu erfolgen. Zusätzlich ist ein Mindestabstand der Anlage von 3 m zur eigenen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 11.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen: Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschirm-Maß $R_{w,ext}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen. (siehe auch Hinweis 8)
- Ausnahmen: Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen an den Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und / oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 4 BauGB)
- 12.1 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A2) ist eine Baumreihe von 4 standortheimischen Obstbäumen nach Vorgabe HZ 2018, Maßnahme 6.21 zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum (standortheimische Gehölze des norddeutschen Tieflands oder regionaltypische Obstgehölze, s. auch Teil B - Text, IV, Hinweise, 2.); nach Vorgabe HZ 2018, Maßnahme 6.22 zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 10 m² Sträucher oder Hecken zu pflanzen.
- 12.3 Die unbebauten Grundstücksflächen der als WA festgesetzten Gebiete sind grundsätzlich als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Aufschüttungen aus Kies, Schotter oder ähnlichem Material sind zu unterlassen. Schottergärten sind unzulässig. Wasserläufe oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folie/Vlies sind ausschließlich zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gärtenchen zulässig. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

III. Zuordnung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf Grünflächen (s. Textliche Festsetzungen, 10.2), der Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (s. Textliche Festsetzungen, 12.2) sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen (s. Teil B - Text, IV, Hinweise, 2.) wird wie folgt vorgenommen:

WA 1	4,68 %	WA 2	5,37 %
WA 3	20,14 %	WA 4	32,15 %
WA 5	18,34 %	Planstraßen A1, A2 und A3	10,81 %
Planstraße B1	0,90 %	Planstraße B2	1,47 %
Planstraße B3	0,90 %	Planstraße B4	1,13 %
Planstraße B5	0,90 %	Planstraße B6	0,64 %
Heinrich-Heine-Straße	1,02 %	sonstige Erschließungsanlagen und Grünflächen	1,46 %

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

- Dachformen, Festschreibungen, Dachneigungen
- Für Hausgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen angegebenen Dachformen, Dachneigungen und Dachneigungen zulässig.
- Pultdächer sind ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig. Flachdächer sind mit Ausnahme von WA 3 für dritte oberirdische Geschosse unzulässig. Bei Gebäuden mit Pultdach sind bis zur Traufe des Pultdaches in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer bzw. begrenzter Flachdächer zulässig. Der First

- von Pultdächern muss an der straßenzugewandten Seite liegen und mindestens 1/5 der Gebäudeteile von der Außenwand zurücktreten. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind flachdächer zulässig. Hochliegende Dachdeckungen sind unzulässig.
- Dachdeckungen
- Die Dachdeckung von Pultdächern ist nur in roten bis braunen und antraktfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer sind bei Flach- und Pultdächern zulässig. Hochliegende Dachdeckungen sind unzulässig.
- Fassaden
- Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelfarbenen oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.
- Dächer und Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern
- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dächer nur in gleicher Dachform und Dachdeckung und die Fassaden nur in gleicher Oberflächenabwicklung zulässig.
- Einfriedungen
- Einfriedungen sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen als Laubhecke zulässig. Drahtzäune sind dabei nur in Begleitung einer Laubhecke auf deren straßenabgewandten Seite zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m betragen.
- Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBAuO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmerechtigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmalchutz
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodeneinfriedungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSO M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 1 Abs. 1 DSO M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.
- Bioschutz
- Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (§ 20 NatSchG M-V).
- Artenschutz
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

IV. Hinweise

- Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bei einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs IV sowie allen Europäischen Vogelarten ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei einem unvermeidbaren Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Eine Ausnahmerechtigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.
- Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
- Auf die in den Anlagen 2.2 (Pflanzplan), zu AF 3 und 2.3 (Obstliste, zu AF 1, 2 und 4) der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Pflanzlisten und sonstigen Angaben zu Pflanzungen wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auf Basis vertraglicher Regelungen (Erwerb von Ökوپunkten, nähere Angaben sind der Begründung des Bebauungsplans (Teil 2 - Umweltbericht) enthalten).
- Die Abrechnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend der gültigen Kostenersatzsatzung nach § 135a bis 135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.
- Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.
- Baugrund
- Für die Baumaßnahmen wird empfohlen, in ausweichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen.
- Bodenschutz
- Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist die Sorgfaltspflicht anzuwenden. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Grund und eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern sowie Grundwasser führen könnten.
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Versorgungsanlagen
- Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen. Im Zuge der Erschließungsplanung werden ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen.
- Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109-2
- Der maßgebliche Außenlärmpegel (nach DIN 4109-1) beträgt im gesamten Geltungsbereich 55 dB. Bei Realisierung der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße sind höhere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten.
- Bei Realisierung dieser Straße werden ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Tagzeitraum um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 8 dB überschritten.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Realisierung der Gemeindeverbindungsstraße und freier Schallschneidung im Plangebiet sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Bei Realisierung der Gemeindeverbindungsstraße sind für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungswert nachts $L_{Aeq,n} > 45$ dB(A) aufweisen, zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- Die Beurteilungswerte bei Realisierung der Gemeindeverbindungsstraße sind für die freie Schallschneidung und für verschiedene Wdhöhen in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.
- Ohne die geplante Gemeindeverbindungsstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht überschritten, so dass keine ergänzenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Die schalltechnische Untersuchung ist Anlage der Begründung des Bebauungsplans.
- Statische Satzungen
- Mit extremen Wetterereignissen können Überflutungen durch Starkregenereignisse, Sturzfluten und Schmelzwasser auftreten und geländeabhängig zu Erosion und Aufstau führen. Zur Vermeidung von Bauwerkschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
- Planzeichnung
- Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtakte des Geodateninformation der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Stand Kataster und Topografie vom 06. September 2021 (Längemaßstab und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 2016). Hinsichtlich möglicher Lagerungsungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Statische Satzungen
- Es gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der jeweils aktuellen Fassung:
- Baumschutzsatzung
- Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung
- Kostenersatzsatzung
- Rechtsgrundlagen
- Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden. Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15 / Stadthaus eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 03.02.2020 gefasst und am 29.05.2020 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V i. V. m. § 1 Absatz 4 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 26.02.2021, durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 08.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung mit Begründung und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Montag	9:00 - 18:00 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 bekannt gemacht worden.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

- Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und über die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Entscheidungssprüchen (§ 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 (GOVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GOVBl. M-V S. 467), hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung wurde am Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt“ in das Internet unter der Adresse: <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen>, eingesehen werden können.

Die in Kraft getretene Bebauungsplanung wurde mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse: <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baugrecht/> sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse: <https://bplan.gesdaten.nv.de/BauPlanEneue> eingestellt.

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

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Greifswald, den Der Oberbürgermeister