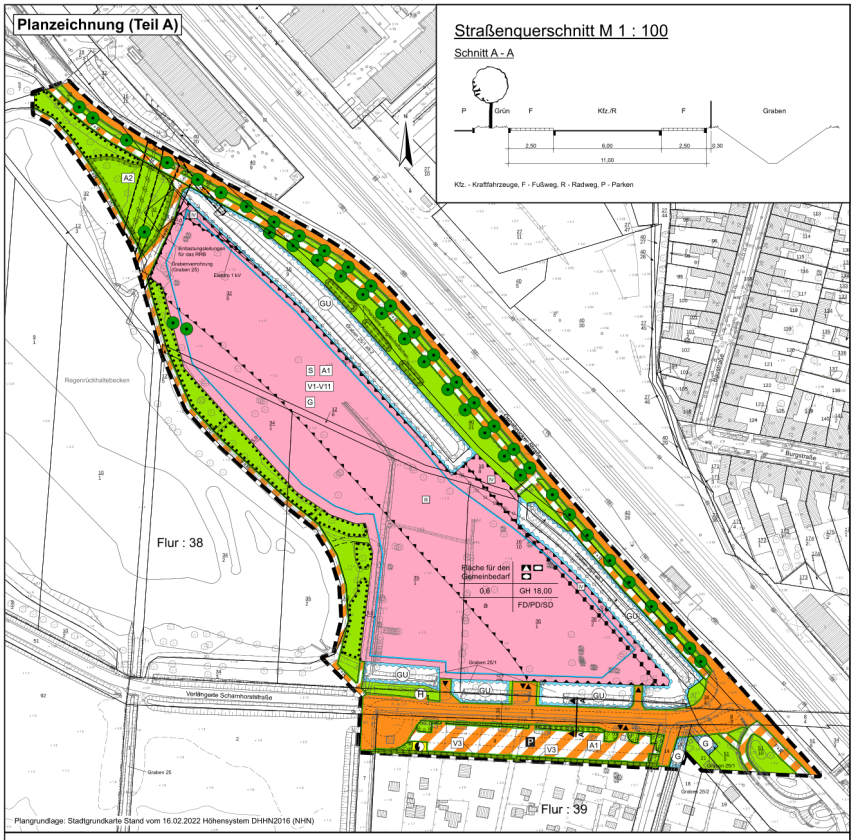
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

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

II. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
   - GH 18,00 Gebäudehöhe, Höhe baulicher Anlagen in Metern, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
   - a abweichende Bauweise
   - Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf
     - Zweckbestimmung:
     - Schule
     - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
     - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
     - Zweckbestimmung:
     - P Öffentliche Parkfläche
     - F+R Fuß- und Radweg
     - Einfahrt und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Versorgungsflächen
     - Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
     - Elektrizität
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
     - Zweckbestimmung:
     - GU Graben mit Unterhaltungsstreifen
     - G Graben
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestand und Planung)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen
   - Erhaltung von Bäumen
9. Sonstige Planzeichen
   - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger
   - 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)
   - III Lärmpegelbereich nach DIN 4109 : 1989-11 Schallschutz im Hochbau
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

- FD/PD/SD Flachdach/ Pultdach/ Satteldach
- S Gehölzschutz innerhalb des B-Plangebietes
- A1 A2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
- V1-V11 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
- G Gestaltungsmaßnahme Dachbegrünung
- geplante Straßengestaltung
- geplanter Fuß-und Radweg innerhalb der Grünfläche
- H geplante Bushaltestelle

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen und sozialen Zwecken. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude einschließlich Freisportflächen, die jeweils auch der außerschulischen Nutzung dienen können, sowie die diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und zugehörige Stellplätze allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet: Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.) und Nebenanlagen mit Dachbegrünung.

2.2 Höhe baulicher Anlage

2.2.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Osnabrücker Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

2.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses muss mind. bei 2,00 m NHN liegen.

2.2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf um bis zu 2,00 m mit technisch bedingten Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlagen, Photovoltaik-Modulen) überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe nach Satz 1 überschreitende technische Aufbauten bei auf Photovoltaik-Modulen sind mit einem Mindestabstand zur Gebäudeaußenwand von 1,5 m anzuordnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge auch mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie beispielsweise:
- Zugänge und Treppenanlagen
- Zufahrten zur Stellplatzanlage
- Lüftungsschächte/-anlagen
- Nebengebäude für Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Geräteschuppen
- Stellplätze im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche

zulässig.

3.3. Alle Gebäudeteile unterhalb einer Oberkante Fertigfußboden (OKFF) von 2,00 m über NHN sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Schäden durch eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Es sind mind. 25 Kfz-Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

4.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 300 Fahrradabstellplätze zu installieren.

4.3 Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Kfz-Stellplätze zulässig. 20% davon sind mit einer Elektroladestation auszustatten.

5. Einfahrt bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Parkfläche, die an Verkehrsflächen angrenzen, sind ausschließlich über die festgesetzte „Einfahrt bzw. Ausfahrt" zu erschließen. Die festgesetzte „Einfahrt bzw. Ausfahrt" kann aus Gründen der Ausführungsplanung um bis zu max. 6,00 m verschoben werden.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung und Verteilung von Strom für die örtliche Versorgung.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen (max. eine Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juni, schonende Pflanzenreste an Gehölzen nur randlich zum Freihalten von Wegen, auf den Stock setzen unzulässig). Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der durch Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Gleiches gilt für die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße sowie für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

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

Auf den festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Angepasste Beleuchtung zum Schutz von Insekten
In einem Bereich von mindestens 25 m Entfernung zum Ufer des Regenrückhaltebeckens ist keine Beleuchtung zulässig. Nächtlicher Baubetrieb mit Beleuchtung ist dort im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September zu unterlassen. Baumaßnahmen sind nur in einem Zeitraum von einer halben Stunde nach Sonnenaufgang bis einer halben Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gewässer-, Ufer- und Gehölzbereichen möglichst ausgeschlossen wird. Die Lichtintensität ist durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß zu minimieren.

V 2 Schutz von Amphibien
Das Baufeld ist zwischen März und Mai durch einen Amphibienzaun auszuzäunen. Der Zaun ist vor Baubeginn aufzustellen und bis zum Ende der Baumaßnahme vorzuhalten.

V 3 Dauerhafte Amphibienleitenrichtung
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Kleingartenanlage „Fortschritt" hin ist auf der gesamten Länge eine dauerhafte, fest installierte Amphibienleitenrichtung zur Vermeidung von Amphibienwanderungen von Süden in den Straßenbereich herzustellen. Eine Sichtschutzhecke ist in diesem Bereich zu integrieren.

V 4 Schutz von Amphibien in potenziellen Winterquartieren
Die südlich der Verlängerten Scharnhorststraße gelegenen potenziellen Winterquartiere für Amphibien sind erst nach Ende der Winterruhe zu entfernen. Die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubetreuung.

V 5 Schutz von Eidechsen in potenziellen Winterquartieren
Die südlich der Verlängerten Scharnhorststraße gelegenen potenziellen Winterquartiere für Eidechsen sind erst nach Ende der Winterruhe zu entfernen. Die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubetreuung.

V 6 Reptilienzaun
Am südlichen Rand des Baufeldes ist zur Kleingartenanlage hin vor Baubeginn ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser ist bis zum Ende der Baumaßnahme vorzuhalten. Das Baufeld ist im Bereich der Kleingartenanlagen vor Baufeldfreimachung auf vorhandene Zauneidechsen zu untersuchen, verbleibende Tiere sind umzusetzen.

V 7 Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Brutvögeln
Die Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Anderweitig betroffene Gehölze sind vor Beginn der ökologischen Baubegleitung mit mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) möglich. Eine frühere Baufeldfreimachung im Bereich der gewässerbegleitenden Hecken um das Regenrückhaltebecken ist nicht zulässig.

V 8 Kontrolle von Baumhöhlen zum Schutz von Höhlenbrütern
Die Seiten nicht kontrollierter potenzieller Baumhöhlen und Nistkästen für Höhlenbrüter sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abzustimmen.

V 9 Maßnahmen zum Schutz des Bibers und Fischotters
Nächtliche Baustellgeräten in der Nähe (25 m Entfernung) des Regenrückhaltebeckens sind zwischen einer Viertelstunde nach Sonnenaufgang bis einer halben Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Dieser Bereich ist von bauzeitlicher und dauerhafter Beleuchtung freizuhalten. Baugruben sind gegen Abstürzen von Tieren abzusichern.

V 10 Kontrolle von Baumhöhlen zum Schutz von baumbewohnenden Fledermäusen
Die Seiten nicht kontrollierter potenzieller Quartiere für baumbewohnende Fledermäuse sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abzustimmen.

V 11 Umzäunen von Wasserarm
Der im Graben 25/2 vorkommenden Wasserstempflanzen sind vor Baubeginn in den Graben 25/1a umzusetzen.

11.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Aufhängung von Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter
Im Umfeld des Plangebietes sind Nisthilfen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) anzubringen.

CEF 2 Aufhängung von Ersatzquartieren für baumbewohnende Fledermäuse
Im Umfeld des Plangebietes sind bei beim Verlust einer Quartiermutterzung Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) aufzuhängen.

11.3 Schutzmaßnahmen

S Gehölzschutz
Bei Bauarbeiten im gehölzinnahen Bereich (< 3 m) sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Für die entfallenden Einzelbäume sind 62 Hochstämme (keine Säulenform) innerhalb des Plangebietes mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18, bei Obstbäumen 10-12, mit Drahtballen zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Weitere 28 Bäume sind über eine Ersatzzahlung auszugleichen.

A2 Ergänzungspflanzung eines Feldgehölzes im nordwestlichen Teil des Plangebietes
Als Ersatz für eine Gehölzentfernung sind an der nordwestlichen Seite des Plangebietes ausschließlich gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (je min. 5 Strauch- und Baumarten). Der Anteil der Bäume muss bei ca. 10 % liegen. Zu pflanzen sind Sträucher 60/100, 3-reihig, Bäume als Heister 150/200 mit Verankerung. Die Sträucher sind im Verband mit 1,0 x 1,5 m zu pflanzen, Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen zur Erreichung der EU-WRRL-Zielstellungen für den Graben 25 zulässig.

Für die Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume aus gebietseigenen Herkünften, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:		Weitere Baumarten Gestaltungsoptionen (Auswahl, optional)	
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie	Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Carpinus betulus	- Hainbe-Birke
Betula pendula	- Hänge-Birke	Castanea sativa	- Eßs-Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cedrus atlantica	- Atlas-Zeder
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cedrus deodara	- Himalaya-Zeder
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Corylus colurna	- Baum-Hasel
Tilia cordata	- Winterlinde	Fraxinus excelsior	- Esche
Salix caprea	- Sal-Weide	Fraxinus americana	- Amerikanische Weißesche
Salix viminalis	- Korb-Weide	Fraxinus ornus	- Blumenesche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Ginkgo biloba	- Ginkgo
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Juglans regia	- Walnuss
Ulmus laevis	- Flatterulme	Malus spec.	- Apfel
Tilia cordata	- Winterlinde	Pinus nigra	- Schwarzkiefer
		Pinus sinstrus	- Strobe
weitere Straucharten Gestaltungsoptionen (Auswahl, optional)		Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Clematis vitalba	- Waldrebe	Platanus acerifolia	- Platane
Cornus mas	- Kornelkirsche Hartriegel	Prunus spec.	- Kirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Pyrus spec.	- Birne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Quercus palustris	- Sumpfeiche
Corylus avellana	- Gemeine Hasel	Quercus petraea	- Traben-Eiche
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Quercus rubra	- Amerikanische Roteiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Salix spec.	- Weide
Deutzia spec.	- Deutzie	Sequoiadendron gigantoum	- Mammutbaum
Hedera helix	- Gemeiner Efeu	Sorbus aria	- Mehlbeere
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Lavendula spec.	- Lavendel	Taxodium distichum	- Sumpfzypresse
Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch		
Prunus spinosa	- Schlehe		
Rosa spec.	- Wildrosenarten		
Rosa canina	- Hunds-Rose		
Sambucus nigra	- Holunder		
Spirea spec.	- Spierstrauch		

12. Gestaltungsmaßnahmen

Dachbegrünung (G)
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung (Substratschicht mind. 10-15 cm) ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit Leitungsrechten sind zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Schutzstreifen (5 m ab Rohrleitungsachse) sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

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

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III und IV sind an den allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß 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", vorzusehen. Diese sind nur in Verbindung mit einer kontrollierten, fensterunabhängigen Lüftung zu gewährleisten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen wie folgt:

Lärmpegel-bereich LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" [dB]	Raumart		
		Betterräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume* und Ähnliches
		R'w, ges des Außenbauteils [dB]		
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der ununterbrochene Aufenthalt aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

1. Fassadengestaltung
   Großflächig spiegelnde bzw. stark reflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig.
2. Fassadenbegrünung
   Fensterlose Wandflächen, die größer als 50 m² sind, sind zu begrünen. Erfolgt keine Fassadenbegrünung, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
3. Dachform und -neigung
   Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flach- und Pultdächer mit 0-20 Grad Neigung sowie Satteldächer mit höchstens 30 Grad Neigung zulässig.
4. Dachdeckung, Dachbegrünung und Solarenergiegewinnungsanlage
   Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mind. extensiv zu begrünen. Für Bauteile sind Glasdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig.
5. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
   Die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzanzahl der Universitäts- und Hansestadt Greifswald findet keine Anwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
6. Einfriedungen
   Zu der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" sowie zu der nördlichen Grenzen der angrenzenden Kleingartenanlage sind Einfriedungen als lebende Hecken zulässig. Die Hecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.
7. Stellplatzgestaltung
   Für die Kfz-Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Kfz-Stellplätze sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
8. Werbeanlagen
   Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder innerhalb der Gebäudehaube Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur für schulische und sportliche Zwecke bestimmt. Leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage.
9. Ordnungswidrigkeiten
9.1 Ordnungswidrig nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 (3) Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
9.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

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

1. Baugrund, Altlasten und Bodenverunreinigungen
   Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verdeckte Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls einzustellen und 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.
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 ordnungsemäß, 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
   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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sonstige Besitzer. Die Pflichten gelten bis zum Ablauf der Tage nach der Entdeckung, in der der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sonstige Besitzer. Die Pflichten gelten bis zum Ablauf der Tage nach der Entdeckung, in der der Fund oder die Fundstelle bis zu erhalten sind. Weitere Verpflichtungen ergeben sich aus den §§ 3 und 7 DSchG M-V.
4. Kampfmittel
   Sollten bei Tiefbauarbeiten 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.
5. Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG
   Das Plangebiet liegt 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.
6. Niederschlagswasserbeseitigung
   Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 1 und 2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.
7. Gewässerrandstreifen
   In den Gewässerrandstreifen sind die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 38 Abs. 4 WHG nicht zulässig. Gemäß § 29 Absatz 1 und 2 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Ryck-Zarow" dürfen innerhalb des Schutzstreifens des Vorfluters (5 m ab Gewässeroberkante bzw. Rohrleitungsachse) Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden.

IV. Hinweise

1. Ausgleichsmaßnahmen Naturschutz - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von insgesamt 131 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ bezogen auf m²) ist durch die externe Maßnahme (E1) anteilige Zuordnung eines Kompensations-überschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elbe-Kanal - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf den Flurstücken 96, 98, 100, 101/2, 208/4, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2 in Gemarkung Steffenhagen Flur 1 geleistet.
2. Hochwasser
   Für Infrastruktureinrichtungen wie Rettungs-, Ver- und Entsorgungssysteme muss sichergestellt werden, dass bei Hochwasser bis zu einer Höhe von 2,00 m über NHN kein Versagen auftreten kann.
3. Niederschlagswasser
   Aufgrund der fehlenden öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation ist das anfallende Niederschlagswasser direkt in das Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße oder nach Vergrößerung von drei Durchlässen in den Graben 25/1 bzw. 25/1 ab 1 einzuleiten. Eine Ableitung in den Graben 25/1 ab 2 ist nur über geosondierte abflussbegrenzende Maßnahmen zulässig.
   Die Geländeoberfläche an öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass Beeinträchtigungen durch ablaufendes Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs.1 und 2 WHG ausgeschlossen werden.
4. Öffnung des Grabens 25 im nordwestlichen Teil des Plangebietes
   Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist die Öffnung des Grabens 25 vorgesehen. Konkrete Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs für den Graben 25 durch den Unterhaltungsverband.
5. Klimawandelanpassung
   Starzfluten 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. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
6. Planzeichnung
   Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom Februar 2022 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands im Höhenbezugssystem DHHN2016 (NHN).
7. Städtische Satzungen
   Es gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der jeweils aktuellen Fassung:
   - Baumschutzsatzung
   - Fernwärmesatzung
8. Sonstiges
   Für diese Satzung ist die Verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 27.02.2017 gefasst und am 31.03.2017 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt" am 27.04.2018 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 15.05.2018 bis einschließlich 19.06.2018 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2018 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 16.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 10.05.2022 während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentl