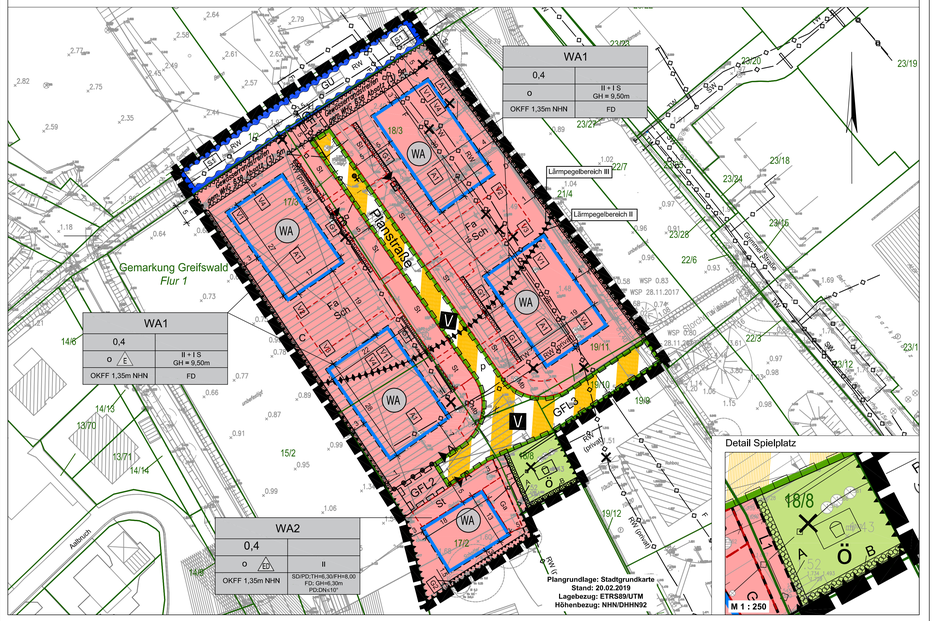
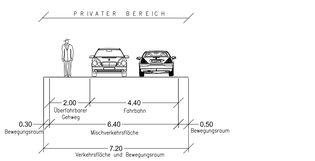
Bebauungsplan Nr.115
- Am Aalbruch -

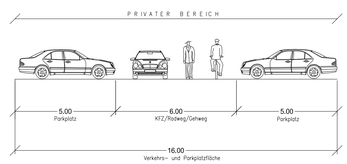
Planzeichnung (Teil A)



Regelquerschnitt
(ohne Normcharakter)
Schnitt A-A
M 1:100



Regelquerschnitt
(ohne Normcharakter)
Schnitt B-B
M 1:100



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
II + I S	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß mit einem Staffelgeschoss
GH	max. Gebäudehöhe
TH	Traufhöhe - Höhe der Traufhöhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken.
OKFF 1,35 FH	Fertigfußbodenoberkante als Mindestmaß über NHN Firsthöhen - Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken.

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

o	Offene Bauweise
ED	Baugrenze nur Einzelh/Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

P — Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

P — Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

GU — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

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

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

St — Stellplätze

Fa, Mb, Sch, Ga — Fahrradschuppen, Müllbehälter, Schuppen, Garagen

GFL1-3 L1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger bzw. Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II/III — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) mit entsprechenden Lärmpegelbereichen.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Planzeichen ohne Normcharakter

8 — Bemaßung

FD/SD/PD — Flachdach/Satteldach/Pultdach

Zu fällender Baum

Leitung entfällt

Querschnittslinie Verkehrsflächen

V — Vermeidungsmaßnahme

G — Gestaltungsmaßnahme

S — Schutzmaßnahme

A — Ausgleichsmaßnahme

II. Bestandsunterlagen

- vorhandene Gebäude
- Abriss
- 61/6 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 4,5 x — Höhenpunkte mit Höhenangabe über HN
- vorhandener Weg / Straße
- vorhandene Bäume
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- F — unterirdische Fernmeldeleitung
- RW (privat) — (private) unterirdische Regenwasserleitung
- SW — unterirdische Schmutzwasserleitung
- TW — unterirdische Trinkwasserleitung

Text (Teil B)

I Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

in WA 1 und WA 2 sind darüber hinaus unzulässig:
- Ferienwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 Abs. 4, 20 und 22 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1. Höhe baulicher Anlagen
Als höchstzulässiges Maß für Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Die maximale Gebäudehöhe im WA 1 darf eine Höhe von 9,50m über OK der privaten Erschließungsstraße (OK) nicht überschreiten, im WA 2 ist die Gebäudehöhe mit einem Flachdach bis 6,30m zulässig. Mit einem Pult-/Satteldach ist eine maximale Traufhöhe von 6,30m und eine Firsthöhe von 8m zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Höhenbezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Oberkante der privaten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu dem Grundstück. Durch technische Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe (GH) um 1,50m, sofern diese 2m von der Dachkante zurückversetzt sind, zulässig.

2.2. Fertigfußbodenoberkante und Unterkellerung
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Obergeschosses muss mind. bei 1,35m NHN liegen.

2.3. Grundflächenzahl

2.4. Als höchstzulässige GRZ gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der GRZ max. bis zu 50 von Hundert (60% der Grundfläche) für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2.5. Vollgeschosse
Als zulässige Anzahl der Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander zu errichten.

3.2. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser, im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO
Als Ausnahmen dürfen, soweit diesen keinen anderen Festsetzungen im B-Plan entgegen stehen, die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 1,0m
- durch Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von max. 2,5m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,0m

5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 und 19 i.V.m. 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

5.1. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
In den WA 1 und WA 2 sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Nebenanlagen wie Schuppen (Sch), Fahrradabstellplätze (Fa) und Müllbehälter (Mb) sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Fläche für Müllbehälter dient dem zeitabhängigen Abstellen der Müllbehälter am Abholungstag.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1. Im WA 1 dürfen Carports innerhalb der festgesetzten Bauflächen und der dafür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen (St) gebaut werden, wenn sie eine einheitliche Gestaltung in Material und Höhe entlang der Erschließungsstraße aufweisen.
Einzelcarports sind unzulässig.

6.2. Im WA 2 dürfen Garagen und Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Flächen (Ga und St) errichtet werden. Carports dürfen nur errichtet werden, wenn sie eine einheitliche Gestaltung in Material und Höhe entlang der Erschließungsstraße aufweisen.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich baulich auszuführen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Das GFL 1 begünstigt den Versorgungsträger und dient der Erreichbarkeit und Bewirtschaftung des Grabens Nr. 22 Z/002. Das GFL 2 dient im Bedarf zugunsten der künftigen Anlieger westlich des Plangebietes festgesetzt. Das GFL 3 dient der Allgemeinheit. Das L1 ist zugunsten einer Leitungsnutzung für private Anlieger.

9. Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr, 20, 25 und Abs. 5 BauGB

9.1. Um eine grüne Pufferzone zwischen dem WA 2 und dem geplanten Spielplatz zu schaffen, wird auf der westlichen Grenze der Grünfläche ein Streifen mit Pflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die grüne Pufferzone entspricht einer 1 m breiten Hecke. Hierfür sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 genannten Pflanzen gem. Pflanzliste Nr. 2 zu wählen. An der nordöstlichen und südwestlichen B-Plangrenze ist ebenfalls ein Sichtschutzstreifen durch Bepflanzung vorzusehen (Bezeichnung: C und D). Im Süden des WA 2 ist ebenfalls ein Gehölzstreifen als Sichtschutz vorzusehen. Der dort bestehende Gehölzstreifen ist zwecks Sichtschutz zu den im Süden an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken zu erhalten. Einzelne Bäume können bei Bedarf entfernt werden, sofern der Sichtschutz aufrechterhalten bleibt.

9.2. Pflanzliste
Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste (Pflanzliste 1) zu verwenden:

Baumarten:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Gemeine Birke
Corylus columa	- Baum-Hasel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus petraea	- Traubn-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Obstgehölze

Juglans regia	- Walnuss
Malus in Sorten	- Apfel
Prunus in Sorten	- Pflaume
Prunus in Sorten	- Sauen und Süßkirsche

Strauchart (ungiftig für Spielplatzbereich)

Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	- Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Sal-Weide

Strauchart (giftig):

Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix cinerea	- grauer Erlau
Salix cinerea	- Grau-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Für die festgesetzten Baumpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen) ist die Pflanzliste 1 verpflichtend. Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen südlich der Spielplatzfläche ist die Bepflanzung mit Bäumen nachfolgender Pflanzliste (Pflanzliste 2) zu verwenden:

Baumarten:

Betula pendula	- Gemeine Birke	Philadelphus coronarius	- Europ. Pfeifenstrauch
Corylus columa	- Baum-Hasel	Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus petraea	- Traubn-Eiche	Rubus fruticosus agg	- Brombeeren
Salix alba	- Weiß-Weide	Sorbus aria	- Mehlbeere
		Sorbus aucuparia	- Eberesche
Darüber hinaus sind weitere Arten im Wohngebiet und im Verkehrsraum sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A,C und D zulässig (Vorschlagsliste):		Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
		Tilia cordata	- Sommerlinde
Berberis thunbergii	- Berberitze	Ulmus x Regal	- Ulme (Hybrid)
Clematis vitalba	- Waldrebe		
Cornus mas	- Hartriegel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Hedera helix	- gemeiner Efeu		
Ligustrum vulgare	- Liguster		
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		

9.3. Ausgleichsmaßnahmen
A1: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken:
Im Bereich der Wohngebiete WA 1 und WA2 wird die Anpflanzung von Hochstämmen festgesetzt. Pro Grundstück ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen, zusätzlich ab einer Grundstücksgröße von 500 m² pro angefangene 300 m² ein weiterer Baum (insgesamt 21 Bäume). Des Weiteren sind zusätzlich 5 Bäume als Ersatzpflanzung für die entfallenden Einzelbäume zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist jeweils mit Fertigstellung der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Es sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB) und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen haben durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu erfolgen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Als Maßnahme des Artenschutzes sind folgende Leistungen als Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:
V1: Bauzeiteneinschränkung für Baufeldfreimachung zum Schutz der Vögel
Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Ruderalflur, Beseitigung von Gebäuden) im Plangebiet zur Umsetzung der RVA nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. September und 28. Februar erfolgen, ist eine frühere Baufeldfreimachung unabwendbar, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Zeitgleich ist hierfür ein Nachweis der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Bestätigung und gegebenenfalls Erteilung einer Ausnahme nach § 39 Abs. 5 BNatSchG vorzulegen.
V2: Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling
Zur Wiederherstellung des Brutreviers des Hausperlings sind im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 115 drei Nischenbrüterkästen an den Giebelwänden der Abstellräume anzubringen. Die Auswahl der Kästen sind mit einer fachlich geeigneten Person abzustimmen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
V3: Aufhängen von Nistkästen für die Mehlschwalbe
Zur Wiederherstellung des Brutreviers der Mehlschwalbe sind im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 115 sechs Nisthilfen für Mehlschwalben an den Giebelwänden der Abstellräume anzubringen. Die Auswahl der Kästen ist mit einer fachlich geeigneten Person abzustimmen. Die Standorte der Ersatzquartiere sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald im Vorfeld zur Bestätigung vorzulegen.
V4: Bauzeiteneinschränkung für Baufeldfreimachung zum Schutz der Fledermäuse:
Die Beseitigung der Gebäude hat außerhalb der Sommerquartierszeit zu erfolgen. Findet die Beseitigung innerhalb der Sommerquartierszeit statt, sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten durch eine fachlich geeignete Person auf eine tatsächliche Nutzung hin zu untersuchen. Bei Bedarf sind geeignete Schutzmaßnahmen für anwesende Fledermäuse durch eine fachlich geeignete Person zu treffen. Je nach Kontrollergebnis sind bei Bedarf geeignete Ersatzmaßnahme für einen Quartierverlust abzuleiten und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.
Für die Maßnahmen V 2 , V3 und V 4 ist zu berücksichtigen, dass es sich um CEF Maßnahmen handelt , Sollte die Funktion einer CEF-Maßnahme nicht gewährleistet sein (versplätete Anbringung), ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Zu berücksichtigen ist bei einer verspäteten Anbringung der Nisthilfen, dass das Timetag beachtet wird.
Als Maßnahme zum Schutz von Gewässern ist folgende Maßnahme vorzusehen:

S1: Schutz von Gewässern
Bei der Offenlegung des Grabens besteht Gefahr durch den Eintrag von Erd- und Baustoffen in das Gewässer. Somit ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen kein Boden oder sonstige Baustoffe in nicht zum Baubereich gehörende Gewässerbereiche gelangt. Geeignete Schutzvorkehrungen (z.B. besonders vorsichtiges Arbeiten, Arbeiten in Handarbeit, Verhinderung von Bodenverdrag durch mobile Spannkonstruktion) sind im Grenzbereich des Planvorhabens zu berücksichtigen.
Als Gestaltungsmaßnahme ist folgende Maßnahme vorzusehen:
G1: Heckenpflanzung
An den Grundstücksgrenzen sowie als Abgrenzung der Stellplätze sind Hecken zu pflanzen. Heimische Gehölze sind zu bevorzugen.
G2: Erhalt einer Sichtschutzpflanzung
Im südlichen Wohngebiet (WA 2) ist ein ca. 1,50 breiter Streifen zur Grundstücksgrenze als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs. e BauGB) herzustellen.

11. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz
Zum Schutz des Gewässers ist eine Abstandsfläche von mind. fünf Metern auf der südlichen Seite des Grabens Nr. 22 Z/002 zwischen der Böschungsoberkante und den Wohngebieten gemäß § 38 Abs. 3 WHG freizuhalten. Innerhalb der Abstandsflächen zum Graben dürfen keine baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen errichtet bzw. gepflanzt werden.
Zur Überschwemmungsgefahr wird im B-Plan eine Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 1,35 m NHN festgesetzt.

12. Immissionsschutz

12.1 Entsprechend DIN 18005 Teil 1 ist bei nächtlichen Außenlärmpegeln über 45 dB(A) für Schlaf- und Kinderzimmer eine kontrollierte Lüftung vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20m³/h pro Person gewährleistet.

12.2 Im Lärmpegelbereich III sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" an allen Fassaden vorzusehen.
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		
		Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beher-bergungsstätten, Unter-richtsräume und Ähnli-ches	Büroräume¹ 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 eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

13.1 Gebäude- und Fassadengestaltung
Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Ziegel oder Putz oder matten (nicht glänzenden) Materialien zu verkleiden. Kombinationen mit Metall, Glas und Holz sind ebenfalls zulässig. Bei den Nebengebäuden im Geltungsbereich ist eine einheitliche Gestaltung des Baukörpers im Hinblick auf das Material und die Farbe der Außenhaut auch im Hinblick auf die Ausführung des Daches zu sichern. In Anlehnung an die Putzfassaden der angrenzenden Häuser soll für die Gestaltung der Hauswände vorrangig heller Putz zur Anwendung kommen. Für eine kleinteilige Gliederung der Fassaden können auch Klinker bis zu einem Anteil von 30 % genutzt werden.

13.2 Dachform
Für die Hauptgebäude im WA 1 sind nur Flachdächer zulässig. Für die Hauptgebäude im WA 2 sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Pultdächer sind im WA 2 ebenfalls mit einem Neigungsgrad bis zu 10° zulässig, die Kombination von verschiedenen Dachformen ist ausgeschlossen. Nebenanlagen können flachere Neigungen erhalten.

13.3 Solaranlagen, Dachterassen und Dachbegrünung
Solaranlagen werden auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zugelassen, um die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB bei der Aufstellung des B-Planes ggf. zu integrieren. Ebenso ist die Dachbegrünung für die Haupt- und Nebengebäude zulässig. Dachterrassen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe ebenfalls zulässig.

13.4 Geschosse
Im WA 1 wird ein Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss festgesetzt. Dieses muss einen Rücksprung von mind. 1,50 m an mindestens 2 Seiten aufweisen.

13.5 Markisen
Markisen dürfen an die Gebäude eingebracht werden. Diese sind farblich an die Gestaltung der Fassade zu orientieren.

13.6 Vorgärten
Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden. Sonstige Abstellflächen sind ebenfalls unzulässig, sofern es sich nicht um solche für Mülltonnen- oder Zweiradabstellflächen handelt. Die unbebauten Baugrundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialaufschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

13.7 Hausmülbehälter
Die Stellfläche für die Hausmülbehälter auf den Grundstücken ist so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz, Rankgerüste, Pflanzungen usw.) abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Aus Brandschutzgründen und um Geruchsbelästigung und Ungeziefer befall von Wohnräumen zu vermeiden, sind Müllbehälter und Tonnen mit größtmöglichem Abstand zu nächstgelegenen Fenster öffnungen im Gebäude aufzustellen.

13.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude bis zur Höhe der Dachtraufe zulässig. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten und sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig, um den Hauptzweck Wohnen nicht zu beeinträchtigen. Werbeanlagen dürfen nur so gestaltet werden, dass sie den charakterlichen Grundzug des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

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

II. Hinweise

1. Wassergefährdende Stoffe
Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

2. Geländeoberflächen, Niederschlagswasser
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 abzuführen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen schwer bzw. nicht versickerungsfähigen Böden nicht möglich.
Die Einbahnen von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. -absenkung ist gemäß §§ 8,9 des WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.
Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8,9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald erforderlich.

3. Abfallwirtschaft
Den geltenden Satzungen über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), die Abfallgebührensatzung (AgS) sowie den geltenden Landes- und Bundesvorschriften ist Folge zu leisten

4. Feuerwehr
Die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sind zu beachten (ETB Stand 08/2006).

5. Altlasten
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Greifswald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Auf dem Flurstück 17/3 befanden sich eine alte Reparaturwerpe und ein abbruchreifes Holzhaus, auf dem Flurstück 18/3 befand sich eine ehemalige Kfz-Reparaturwerkstatt. Eine lokale Belastung mit relevanten Schadstoffen, wie z. B. Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (BETX) kann nicht ausgeschlossen werden.
Bei Bodenausschubmaßnahmen ist der Boden nach LAGA 20 zu untersuchen. Der Boden ist ordnungsgemäß zu verwerten. Sollte dies nicht möglich sein, ist er ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Verbleib des Bodens ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald schriftlich nachzuweisen.

6. 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.

7. 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.

8. Satzungen
Es gelten im Geltungsbereich folgende Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald:
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung),
- Abwasserbeseitigungssatzung,
- Fernwärmesatzung,
- Baumschutzsatzung,
- Satzung über die Entsorgung von Abfällen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt" am 25.08.2017 erfolgt.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

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

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt" am 26.01.2018 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 05.02.2018 bis zum 12.03.2018, durchgeführt worden.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.2018 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 22.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 24.01.2019 während folgender Zeiten gemäß § 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 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.11.2018 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den — Der Oberbürgermeister

7. Aus formellen Gründen ist die öffentliche Auslegung (Ziffer 6) wiederholt worden.
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (