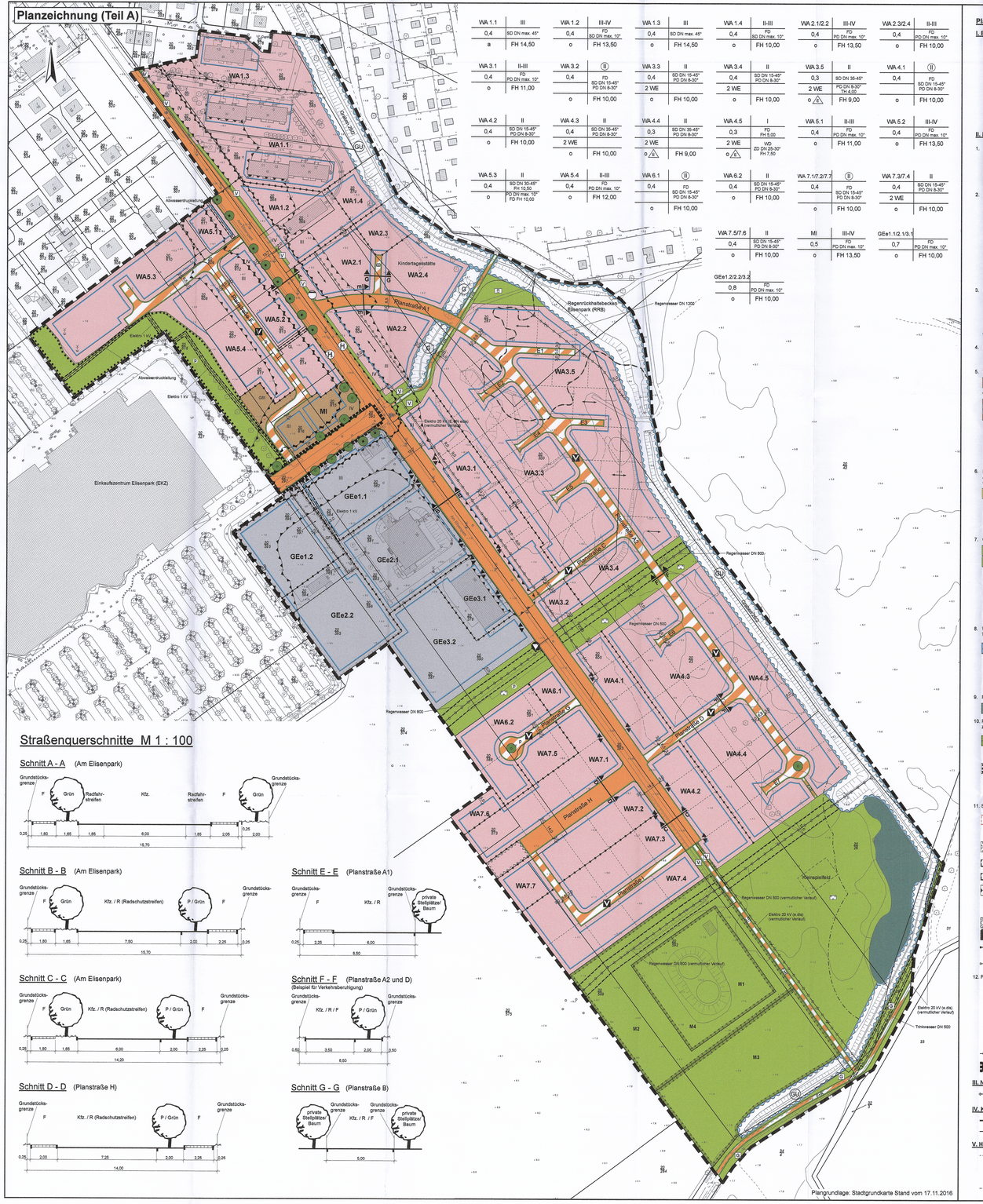
Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 17.11.2016

Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A (Am Elisenpark)

Schnitt B - B (Am Elisenpark)

Schnitt E - E (Planstraße A1)

Schnitt C - C (Am Elisenpark)

Schnitt F - F (Planstraße A2 und D)
(Beispiel für Verkehrsberuhigung)

Schnitt D - D (Planstraße H)

Schnitt G - G (Planstraße B)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

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

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6 und 8 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
   - GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
   - FH 10,00 — Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen in Metern über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
   - TH 5,00 — Traufhöhe, in Metern über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß - maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - a — abweichende Bauweise
   - △ — nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   - 2 WE — maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P — private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - F+R — Fuß- und Radweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Versorgungsflächen
   - Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
   - Wertstoffe
   - Abwasser
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - P — private Grünfläche
   - öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung:
   - Park
   - Spielplatz
   - V — Verkehrsgrün
   - G — Begleitgrün
8. 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:
   - G — Graben
   - GU — Graben mit Unterhaltungsstreifen
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Wald
10. 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
    - M1-4 — Maßnahmenfläche
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzen von Bäumen
    - Erhaltung von Bäumen
11. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
    - GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - GL — Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
    - 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 III nach DIN 4109
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebiets (Firstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
12. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
    - DN 5-30° — Dachneigung (§ 86 LBauO M-V)
    - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - SD — Satteldach (§ 86 LBauO M-V)
    - PD — Pultdach (§ 86 LBauO M-V)
    - FD — Flachdach (§ 86 LBauO M-V)
    - WD — Walmdach (§ 86 LBauO M-V)
    - umzuverlegende Leitung
    - Abgrenzung des Bereiches in dem die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 - Ankläner Straße - durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden

III. Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung

IV. Kennzeichnungen

- Kennzeichnung Waldfläche
- Waldabstandsbereich

V. Hinweise

- Parzellierungsvorschlag
- H — Bushaltestelle
- Einfahrt und Ausfahrt
- Kleinspielfeld

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Nutzungsbeschränkungen (i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1.1 In den WA 1.3, 1.4, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4, 6 und 7 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.1.2 In den WA 1 sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.
1.2 Mischgebiete (MI) mit Nutzungsbeschränkungen (i.V.m. § 6 BauNVO)
1.2.1 In dem MI sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
1.2.2 In dem MI ist die, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.
1.3 Gewerbegebiete (GEe) mit Nutzungsbeschränkungen (i.V.m. § 8 BauNVO)
1.3.1 In den GEe sind Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art), die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzungen darstellen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment eingeschränkt Zulässig ist der Einzelhandelsbetrieb mit maximal 100 m² Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.
1.3.2 In den GEe sind folgende, gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- Tankstellen.
1.3.3 In den GEe ist die, gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO und § 86 LBauO M-V)

In den WA 1.2, 2.1, 2.2 und 5.2 sowie im MI sind IV-geschossige Gebäude maximal mit einer Grundfläche bis 350 m² zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA 1.1 ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgelegt, dass auch für Baulängen von mehr als 50,0 m die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den WA 2.3, 3.2 bis 3.5, 4, 5.3, 6, 7 dürfen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.

5. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 In den WA 1.2, 2, 3.2 bis 3.5, 4, 6 und 7 ist pro Baugrundstück nur eine Ein- und Ausfahrt von einer Breite von maximal 4 m zulässig.
5.2 In den WA 3.1, 4.1, 4.2, 7.1, 7.2 und 7.3 ist für je zwei Grundstücke die Ein- und Ausfahrt mit Anschluss an die Straße Am Elisenpark zu bündeln. Erkigrundstücke sind anderenfalls bevorzugt von der weiteren eingrenzenden Erschließungsstraße anzuschließen.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Park sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sind als Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern zu gestalten. Zusätzlich sind auf mindestens 10 % der Fläche heimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 m anzupflanzen, wobei Lattungsstrukturbereiche von den Gehölzpflanzungen auszusparen sind. Generell zulässig ist das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten sowie von Bänken und Sitzgruppen, wobei der Wäldabstandsbereich von 30 m, gemessen ab der mittleren Traufkante angrenzender Waldflächen, von baulichen Anlagen dauerhaft freizuhalten ist.
Im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sind die Anlage eines Kleinspielfelds in einer Abmessung von 26 m x 15 m für den Spielbetrieb mit 8 Spielern mit einem Abstand von mindestens 40 m zu den Baugrenzen der angrenzenden WA sowie die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.
Im Bereich der mittigen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist ein Fuß- und Radweg bis zur Straße Am Elisenpark in Fortsetzung des Fuß- und Radwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – auszugen.
Im Bereich der mittigen öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Fuß- und Radweg zulässig.
6.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind als Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen.
6.5 Die öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün ist extensiv zu pflegen (max. eine Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15.06.). Pflegemaßnahmen im Gehölzbestand, wie z.B. Verjüngungsschnitte, Totholzentfernung und Ausastungen sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vorzunehmen.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Die Maßnahmefläche (M) M 1 ist bei Erhalt der Fledermausquartiere (ehemaliger Trafo und Wasserhäuschen) mit einem 1,80 m hohen Zaun einzuzäunen und als Reptilienhabitat herzustellen. Zu diesem Zweck ist nach einer ierten Mahd der vorhandene Wurzelfilz aufzubrechen bzw. abzuziehen und mit einer 15 bis 20 cm starken Sandschicht abzudecken und der Selbstbegrünung zu überlassen, wobei auf den ehemaligen Wasserkellern der Wurzelfilz zu belassen und nur eine Sandschicht aufzutragen ist. In den Folgejahren ist das Gelände durch eine zweischürige Mahd offenzuhalten (Mahd nicht vor dem 15.06. und im Herbst). Das Mähgut ist abzufahren. Zusätzlich ist auf dem einzuzäunenden Gelände eine 10 m lange, mind. 1,20 m hohe und 1 m breite Trockenmauer mit Versteckplätzen für Reptilien zu errichten.
7.2 Die im Bereich der M 1 vorhandenen sechs Masten mit den 14 witterungsbeständigen Dohlen-Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, Brundotonstüttige Kästen sind zu ersetzen (Montagehöhe mind. 8,00 m, max. drei Kästen je Mast).
7.3 Die M 2 und M 3 sind als Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Maßnahmefläche M 2 ist alle drei Jahre, die M 3 einmal jährlich zu mähen (Mahd nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist abzufahren.
7.4 Auf den M 2 und M 3 ist entlang der Außengrenzen eine mindestens 400 m lange, umlaufende, zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen, die in neun Teilabschnitte zu gliedern ist. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,00 m. Auf der M 3 sind außerdem Gehölzgruppen in einem Umfang von 60 m² anzupflanzen. Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der M 2 und M 3 sind standortgerechte und heimische Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher, 60/100 cm zu verwenden. Außerdem sind an der Nordwestseite der M 2 vier heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen. Die Hecken sind so anzulegen, dass ein effektiver Schutz vor Lichtemissionen aus Richtung der WA für die vorhandenen Fledermausquartiere erzielt werden kann. Weiterhin sind auf der M 3 acht heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen.
7.5 Auf der M 4 ist ein mindestens 250 m² großes Kleingewässer mit einer Mindesttiefe von 1,50 m und Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 anzulegen.
Die M 1 bis M 4 sind zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von faunistischen Lebensstätten vor Beginn der Baufeldräumung herzustellen.
7.7 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, dürfen Rodungen im Zuge der Baufeldberäumung nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden.
7.8 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
7.9 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Reptilien zu vermeiden, dürfen biotopverändernde Maßnahmen (Baufeldfreimachung: Rodung, Mahd, Planierungen etc.) im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden.
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Aufenthaltsräume von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III bis IV, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Die Nachweisführung hat gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016) zu erfolgen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. R'w res
		Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.	Büroräume u. ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

8.2 Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die nachts einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszulegen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet ist.
8.3 In den in Grenze und Fläche zeichnerisch festgesetzten GEe sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006).

Gewerbegebiete eingeschränkt	Flächengröße	Emissionskontingent	
GEe	$[m^2]$	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
		[dB]	[dB]
GEe 1.1	3.390	56	41
GEe 1.2	2.643	65	50
GEe 3.2	4.801	60	45

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Im Bereich der Straße Am Elisenpark ist eine Allee aus mindestens 50 Laubbäumen anzupflanzen.
9.2 Im Bereich der Planstraße A 2 sind mindestens 3 Laubbäume anzupflanzen.
9.3 Im Bereich der Planstraße G ist ein Laubbaum anzupflanzen.
9.4 Im Bereich der Planstraße H ist eine Baumreihe aus mindestens 5 Laubbäumen anzupflanzen.
9.5 Im Bereich der an der Straße Am Elisenpark gelegenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist eine Baumreihe aus mindestens 17 Laubbäumen anzupflanzen.
6. Entlang des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Straße Am Elisenpark ist auf den angrenzenden Grünflächen eine Allee aus mindestens 38 Laubbäumen anzupflanzen.
7. Entlang des Fuß- und Radweges zwischen der Straße Am Elisenpark und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist auf den angrenzenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün eine Baumreihe aus mindestens 10 Laubbäumen anzupflanzen.
8. Im WA sind in Verlängerung der geplanten Baumreihe in der Planstraße H zwei Laubbäume anzupflanzen.
9. Im MI und im GEe 1.1 sind entlang der Straße Am Elisenpark auf den festgesetzten Standorten Laubbäume anzupflanzen.
10. In der privaten Grünfläche ist an der Straße Am Elisenpark auf dem festgesetzten Standort ein Laubbaum zu pflanzen.
11. Für die in 9.1 bis 9.10 festgesetzten Laubbaumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbaumarten der Mindestqualität, Hochstamm, Alleebaumqualität, StU 18/20 cm, 3xv, DB, Zertifikat „Norddeutsches Tiefland", zu verwenden.
12. Im GEe 2.2 sind auf den Flurstücken 20/54 sowie 20/56 15 heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), 3xv, Zertifikat „Norddeutsches Tiefland", anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten können angerechnet werden.
9.13 Im GEe 2.2 sind auf den Flurstücken 20/55 und 20/56 15 heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), 3xv, Zertifikat „Norddeutsches Tiefland", anzupflanzen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten können angerechnet werden.
9.14 Die unbebauten Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In den WA 1.2, 1.4 sowie 2 bis 7 sind je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm und 30 m² Strauch- oder und Hecken zu pflanzen.
9.15 Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen, sind durch raumgliedernde Laubbaumpflanzungen zwischen jedem 5. Stellplatz zu unterteilen. Es ist eine geeignete Baumart gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe beträgt 8 m².
Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.
9.16 Die Werkstoffnamenliste ist mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
9.17 Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Die festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Hauptbaukörper vorzunehmen.
9.18 Die festgesetzten Laubbäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.19 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Der externe Ausgleich wird durch Aufforstung auf Ackerflächen (Flurstücke 98, 98, 100, 101/2, sowie teilweise Flurstücke 208/4, 97/2, 112, 207/6, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2 in der Gemarkung Bieffenshagen, Flur 1) sichergestellt.
Die Kernflächen der Aufforstungsflächen sind mit verpflanzten Sämlingen standortgerechter Laubbaumarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für MV zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Die Auswahl der Laubbaumarten erfolgt auf der Grundlage eines anzufertigenden forstlichen Standortgutachtens. Die Aufpflanzung der Laubbaumarten erfolgt in Reihen. Innerhalb der Kernflächen werden Teilflächen in einem Umfang von mindestens 30 % bezogen auf den Gesamtumfang der Aufforstungsflächen von einer Bepflanzung freigehalten und einer natürlichen Gestaltentwicklung überlassen. An den Außenkanten der Aufforstungsflächen sind Waldmäntel mit differenzierten Breiten (Mindestbreite 5 m) aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern und Bäumen der Mindestqualität verpflanzte Sämlinge, 50/80 cm anzulegen. Die Aufforstungsflächen sind gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen. Die Durchführung der Aufforstungsmaßnahmen hat spätestens in der der Bauerschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.1 Die im Bereich der Verkehrsfläche der Straße Am Elisenpark zum Erhalt festgesetzten acht Alleebäume und die zwei Bäume im GEe 1.1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.
10.2 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen, wie z.B. Verjüngungsschnitte, Totholzentfernung und Ausastungen sind nur in Absprache mit der uNB vorzunehmen.
11. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

11.1 Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist der Schnittpunkt der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.
11.2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für technisch bedingte Anlagen und Photovoltaik-Module bis zu 2 m überschritten werden. Die Anlagen haben zu den Gebäudeaußenwänden mindestens 1,5 m Abstand zu halten.
12. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb der Baugebiete und soweit ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung, innerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig.
13. Zuordnungsfestsetzungen (§ 135 a und b BauGB) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

13.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 135b Satz 1 Nr. 4 BauGB entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe den Baugebieten und Erschließungsanlagen zugeordnet.
13.2 Die Zuordnung der Maßnahmen M 1 bis M 4 (siehe Nr. 7), der Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park (siehe Nr. 6.1) sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Nr. 9.19) wird wie folgt vorgenommen:

WA 1.2 und 1.4	1,01 %
WA 2.1 bis 2.4	4,17 %
WA 3.1 bis 3.5	20,17 %
WA 4.1 bis 4.5	12,34 %
WA 5.1 bis 5.4, MI, Planstraße F	12,74 %
WA 6.1 bis 6.2	1,90 %
WA 7.1 bis 7.7	10,14 %
GEe 1.1	2,70 %
GEe 1.2	2,07 %
GEe 2.1	0,07 %
GEe 3.1	0,19 %
GEe 3.2	2,80 %
Verkehrsfläche am Elisenpark	2,89 %
Planstraße A, C, D, E, G, H	0,71 %
Planstraße B	0,11 %
Planstraße G	0,38 %
Planstraße H	0,86 %
Planstraße F	0,88 %
Private Grünfläche Grünfläche Park	0,09 %
übrige Erschließungsanlagen und Grünflächen	14,84 %

13.3 Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135a bis 135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.
13.4 Die Zuordnung der 80 dem Biotopausgleich dienenden Laubbaumpflanzungen (siehe Nr. 9.1, 9.3, 9.4 anteilig, 9.5, 9.9 und 9.10) wird wie folgt vorgenommen:

Verkehrsfläche Am Elisenpark	50 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.1
	17 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.5
WA 5.1 bis 5.4, Baugebiet MI, Planstraße F1 u. F2	4 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 6.9
	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.3
Bauliet Gi0a 1.1	3 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.9
Planstraße G	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.3
Planstraße H	4 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.4
Planstraße F	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.3
Planstraße A	4 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.4

13.5 Die übrigen 66 Laubbaumpflanzungen (siehe Nr. 9.2, 9.4 anteilig, 9.6, 9.7, 9.8 und 7.4) dienen der Kompensation von Baumfällungen im Plangebiet und werden den jeweiligen Baumfällungen als Ersatzpflanzung zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Bei der Ausführung von Dächern mit Ziegeln oder Betondachsteinen, sind diese nur in den Farben rot bis