SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ....2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK — Maximale Oberkante der Gebäude in m über DHHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhigter Bereich; P Parkfläche

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- C — Wertstoffcontainer

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen; ö — öffentliche Grünflächen; p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
- naturnahe Grünfläche
- Spielplatz
- Wohnungsgärten

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
- R — Regenrückhaltebecken
- H — Hochwasserschutzanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- A — Abstandsfläche
- S — Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. KENNZEICHNUNGEN
- 11.07 — vorhandene Höhe in m über DHHN
- 1 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 1936/6 — Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- LPB II / LPB III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB II - III nach DIN 4109)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmung bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 3,00 m über DHHN) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Fledermausquartier
- Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ND — Naturdenkmale

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- Geschützter Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“
- Vorgesehene Wegeführung innerhalb von Grünflächen

TEIL B TEXT

Die textlichen Festsetzung erhalten folgende Fassung:

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

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 **Mischgebiete**
In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

allgemein zulässig.

Die nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im MI 5 ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Mischgebieten M 1 - 4 werden die nach § 6 Abs. 2 allgemein und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In der abweichenden Bauweise in den Wohngebieten WA 11 WA 3 und WA 4 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 34 m betragen.
In der abweichenden Bauweise im Wohngebiet WA 2 sind die Gebäude mit seitlichem Genzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf hierbei 50 m überschreiten. (§ 22 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen mindestens 5 m und vor überdachten Stellplätzen und Carports mindestens 3 m betragen.
Ausgenommen sind Tiefgaragen unter Gebäuden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

4.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

4.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Mischgebieten MI 3 und MI 5 sind zum Schutz der Bäume jegliche bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzbefestigungen aus Schotter oder Rasengittersteinen, unzulässig.

4.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers ist in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA 2 in Richtung der Planstraße C 2 in einem Abstand von bis zu 3.00 m von der Straßenbegrenzungslinie jegliche bauliche Nutzung des Untergrundes unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Grundstücke in den Baugebieten WA 2 und MI 2, die an die Planstraßen A, C, oder C 2 grenzen, müssen ihre Zufahrten an diese Straßen legen.

6. Hochwasserschutz

6.1 Zum Schutz vor Hochwasser muss die unterste Fertigfußbodenhöhe von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 3,15 m über DHHN betragen.

6.2 Im Zuge der Planstraßen A, B, C, C 2, D, E und F ist eine durchlaufende Höhenlage des Straßenkörpers von mindestens 3,00 m über DHHN auszubilden. Ausgenommen sind die Anbindebereiche an die Tessiner Straße und den Mühlendamm.

6.3 Innerhalb der Baugebiete und Grünflächen sind notwendige Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünfläche" sind befestigte Wege auf maximal 5 % der Gesamtfläche zulässig. Auf 20 % der Vegetationsflächen außerhalb des Rönngrabens sind standortgerechte Gehölze in Gruppen zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die verbleibenden Flächen dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Entlang von Wegen ist eine häufigere Mahd in einem Streifen von 3 m Breite beiderseits der Wegekante zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB**

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Rönngraben naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Uferböschungen sind mit einer Neigung von maximal 1: 3 auszubilden und mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche sind zu erhalten.

8.2 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen, Auffüllungen, Ablagerungen und dem Befahren mit Baufahrzeugen durch einen festen Holzzaun zu schützen. Dieser muss den gesamten Kronentraufbereich abdecken.

8.3 Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche im Baugebiet MI 5 ist das naturnahe Kleingewässer zu erhalten und während der Bauzeit durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.4 Während der Bauzeit sind die im Teil A -Planzeichnung- nachrichtlich übernommenen Naturdenkmale durch einen 1,80 m hohen, fest verankerten Zaun im Bereich ihrer Kronentraufe zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 5 m zu schützen.

8.5 Während der Bauzeit ist der westlich angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes zu schützen.

8.6 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

9.1 Innerhalb des linearen Anpflanzgebotes in der Planstraße B ist je 12 lfm ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in Zweiergruppen mit zusammenhängender Baumscheibe anzuordnen.

9.2 Innerhalb der linearen Anpflanzgebote in den Planstraßen C und D ist je 20 lfm ein klein- oder schmalkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in Zweiergruppen mit zusammenhängender Baumscheibe anzuordnen.

9.3 Für Pflanzungen entlang der Straßen sind zu verwenden: 4x verpflanzte Hochstämme aus extraweitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.

9.4 Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind zu mindestens 70 % mit Bodensubstrat mit einer Mindestdicke von 40 cm zu überdecken und zu begrünen. Kinderspielflächen werden angerechnet.

9.5 Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Kinderspielflächen werden angerechnet. Je 100 m² zu begrünender Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

9.6 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

9.7 Für Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und Stellplätzen sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.

9.8 Entlang des Geschützten Landschaftsbestandteils „Herrenwiese“ ist in einer Breite von 6 m die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 festgesetzte Fläche ist zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 1589/2 der Flur 4, Flurbezirk II, zugunsten des Eigentümers und der Versorgungsbetriebe zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf einer Breite von 7 m zu gewähren.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

11.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 5 und der allgemeinen Wohngebiete WA 2 sowie WA 5 bis WA 7 die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Tessiner Straße, Mühlendamm, Verbindungsweg) lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Alternativ können Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden (besondere Fensterkonstruktionen). Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches V ist nicht zulässig.

11.2 Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

11.3 Ab einschließlich Lärmpegelbereich IV sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind Wohnungen, die mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite aufweisen.

11.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen in den Punkten 11.1 bis11.3 abgewichen werden.

11.5 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Immissionsorte innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 7 in Richtung Norden, Osten und Süden und innerhalb des Mischgebiets MI 5 in Richtung Norden, Westen und Osten durch bauliche Maßnahmen auszuschließen (unter anderem durch Festverglasung, geschlossene Laubengänge oder Maßnahmen gleicher Wirkung für Aufenthaltsräume). Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Abschirmung eines zwischenzeitlich errichteten Baukörpers bzw. einer veränderten Emissionssituation sich die Geräuschbelastung im Bereich des Bauvorhabens so vermindert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

11.6 **Wertstoffcontainer**
In der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung “Wertstoffcontainer“ sind lärmarmen Altglas-Container für lärmempfindliche Bereiche (DE-UZ 21) zulässig (entsprechen der Geräuschklasse I).

11.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Spielplatz 14-19 Jahre“ sind lärmintensive Nutzungen wie Bolzplatz, Streetball, Skateboardanlagen u. ä. nicht zulässig.

12. Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

12.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und im Mischgebiet MI 1 bis MI 3 sind die Dächer aller Gebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen bis zu 12 % zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und im Mischgebiet MI 3 ist das oberste jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefgarage zulässig, die kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6, Satz 2 der Landesbauordnung M-V ist, zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

12.4 Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

12.5 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.6 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandelaberwerbung.
Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.
Gesonderte Werbetürme und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über DHHN zulässig.
Großtafelwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA 2 in Richtung der Planstraße C 2 sind Geländeunterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie bis zu deren Höhenlage aufzufüllen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.8 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt,
- über den letzten festgesetzten Vollgeschossen weitere Geschosse errichtet,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb einer Tiefgarage errichtet,
- Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken im Freien nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung schützt,
- an Gebäuden spiegelnde Elemente nicht in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung anbringt,
- in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen Werbeanlagen errichtet. Dies gilt nicht für die unter 12.5 benannten Ausnahmen.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden oberhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes anbringt,
- gesonderte Werbetürme und Aufsteller mit einer Höhe von mehr als 14,5 m über DHHN errichtet,
- Großtafelwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet,
- Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht errichtet oder anbringt,
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA 2 in Richtung der Planstraße C 2 Geländeunterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie nicht bis zu deren Höhenlage auffüllt.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.9 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

13. Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesnaturschutzrecht **(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 NatSchAG M-V)**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 22 NatSchAG M-V i.V.m. Beschluss Nr. 94/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützte Baumdenkmale (Naturdenkmale). Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eibe) und Nr. 34 (Ginkgo). Die weitergehenden Bestimmungen des § 22 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Hinweise:

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Schonenfahrerstraße 7, 18057 Rostock im Maßstab: 1:500, Höhenbezug: DHHN92, Lagebezug: ETRS89 mit Stand vom Januar 2018 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Fundmunition
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenschutz
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Baumschutz
Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Für das notwendige Fällen von Bäumen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, gilt der Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Eine Fällgenehmigung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) zu beantragen.

Artenschutz
Im Bebauungsplangebiet befinden sich Quartiere von geschützten Fledermausarten und Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Die betreffenden Gebäude sind im Bebauungsplan dargestellt. Sollen die Gebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG erforderlich. Der Abriss von betroffenen Gebäuden sowie alle baulichen Veränderungen an Gebäuden sind im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen.

Bei geplantem Abriss oder baulicher Veränderung betroffener Gebäude ist 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Artenschutzbeauftragte der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodendenkmalpflege
Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Bohrungen
Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Beleuchtungsanlagen
Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.
- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün-und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

Stellplätze
Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.
Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Altlastenverdacht
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, S.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu benachrichtigen.

Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung
Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metren, bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern; gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.

Stellplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.
Die weitergehenden Bestimmungen der Festsetzung 12.2 sind zu beachten.

Spielplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

* Die DIN 4109-1, auf die in der textlichen Festsetzung 11.2 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, während der Dienstzeiten einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am ....2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am ....2018 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Internet - erfolgt.

4. Die Bürgerschaft hat am ....2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ....2018 bis zum ....2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und im Internet öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am .... und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ....2018 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen eingeholt worden.

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegelabdruck) im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ....2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ....2019 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ....2019 gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

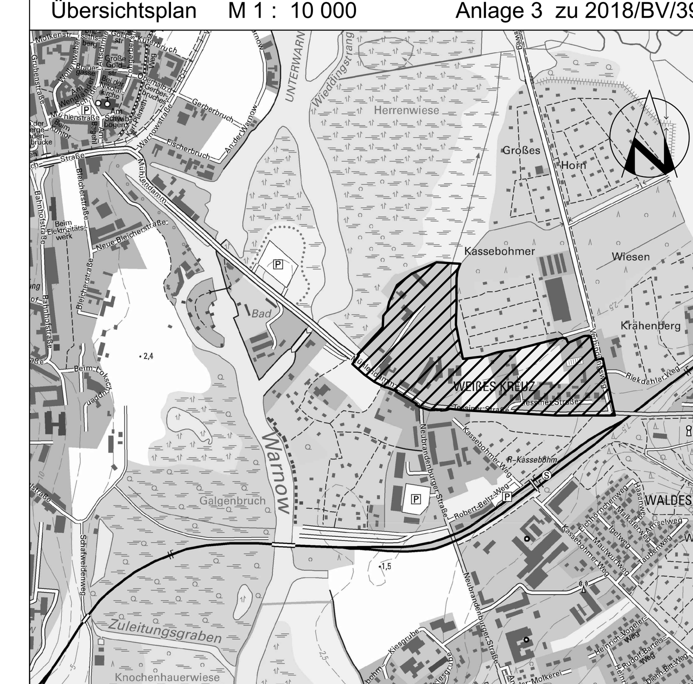
10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse und Universitätsstadt Rostock - am .... und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersichtsplan M 1 : 10 000 Anlage 3 zu 2018/BV/3971



Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“

auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

\- Entwurf -

Rostock, Oktober 2018

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 27.08.2018