SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

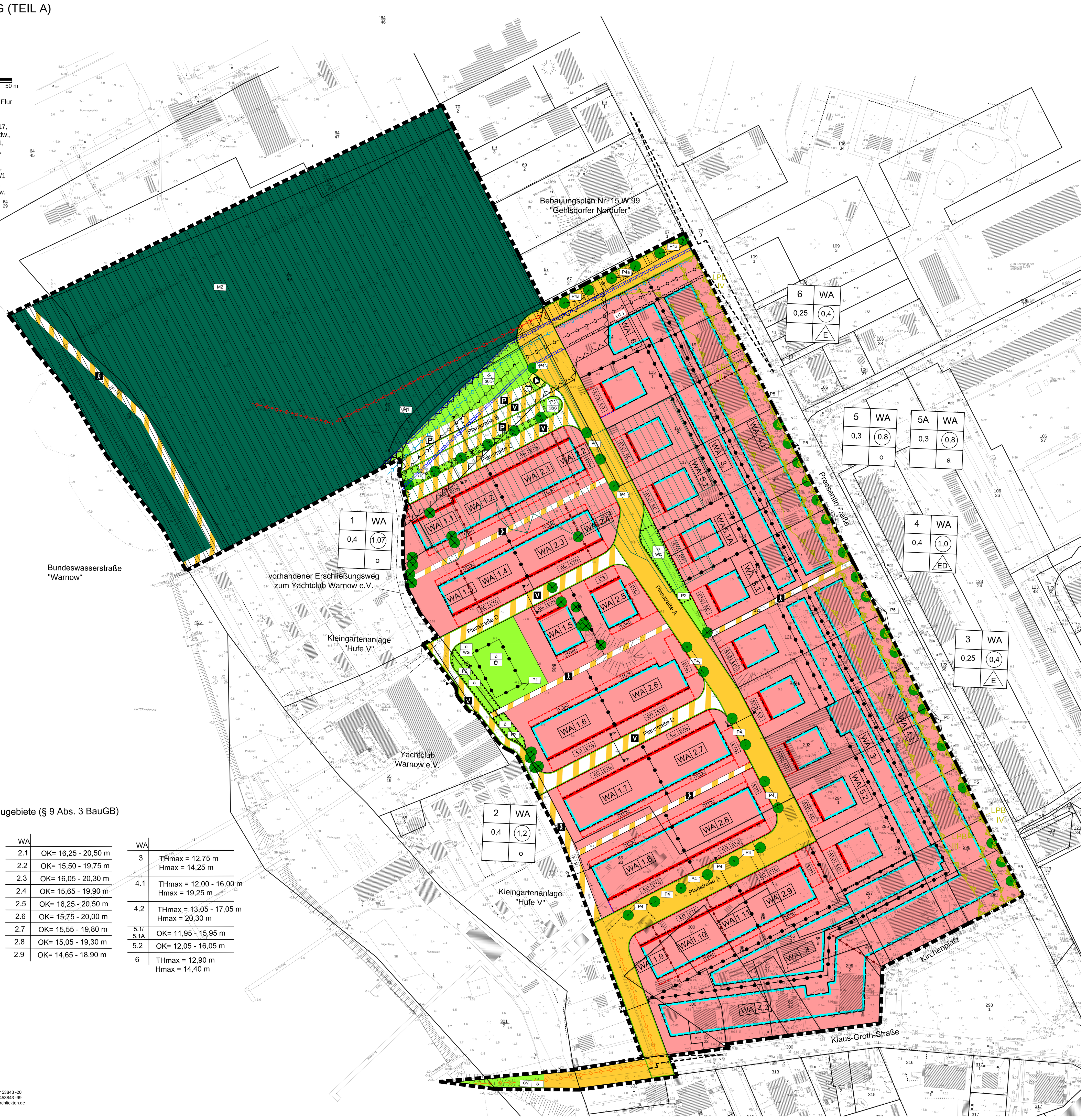
über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m

Gemarkung 132231/Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 64/47 (tlw.),64/48 (tlw.), 64/49 (tlw.), 65/9, 65/11, 65/12, 65/13, 65/14, 65/15, 65/17, 65/19 tlw., 65/20, 65/22, 65/23 tlw., 66/1, 114/1, 115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 117, 118/1, 118/2, 119/2, 119/3, 120, 121, 122/1, 122/2, 293/1, 293/2, 294/1, 295, 296/1, 296/2, 297/1, 297/2, 297/3, 298/1 tlw., 299/1, 299/2, 300/3, 300/4, 300/5, 301/2 tlw. sowie 455/1 tlw.



Höhenfestsetzungen der Baugebiete (§ 9 Abs. 3 BauGB)

WA	
1.1	OK= 12,65 - 16,65 m
1.2	OK= 13,25 - 17,25 m
1.3	OK= 12,65 - 16,65 m
1.4	OK= 13,25 - 17,25 m
1.5	OK= 13,25 - 17,25 m
1.6	OK= 12,75 - 16,25 m
1.7	OK= 12,55 - 16,55 m
1.8	OK= 12,05 - 16,05 m
1.9	OK= 11,45 - 15,45 m
1.10	OK= 12,05 - 16,05 m
1.11	OK= 11,65 - 15,65 m

WA	
2.1	OK= 16,25 - 20,50 m
2.2	OK= 15,50 - 19,75 m
2.3	OK= 16,05 - 20,30 m
2.4	OK= 15,65 - 19,90 m
2.5	OK= 16,25 - 20,50 m
2.6	OK= 15,75 - 20,00 m
2.7	OK= 15,55 - 19,80 m
2.8	OK= 15,05 - 19,30 m
2.9	OK= 14,65 - 18,90 m

WA	
3	THmax = 12,75 m Hmax = 14,25 m
4.1	THmax = 12,00 - 16,00 m Hmax = 19,25 m
4.2	THmax = 13,05 - 17,05 m Hmax = 20,30 m
5.1/ 5.1A	OK= 11,95 - 15,95 m
5.2	OK= 12,05 - 16,05 m
6	THmax = 12,90 m Hmax = 14,40 m

wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung . Tourismus . Projektmanagement
BASTMANN + ZAVRACKY
BDA ARCHITEKTEN GMBH
Fischbank 5a
18055 Rostock
Tel.: +49 381 | 453843 -20
Fax: +49 381 | 453843 -99
Email: info@bz-architekten.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- 2 — Nummer der Baugebietes

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,07 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- THmax. — Traufhöhe als Höchstmaß über HN
- TH 13,05 - 17,05 m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über HN
- OK 15,75 - 20,00 m — Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über HN
- H max. — max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise, entsprechend Textlichen Festsetzungen
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
  - öffentliche Parkfläche
  - P — private Parkfläche zugunsten der Kleingartenanlage Hufe V
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich oder Fuß- Radweg
  - F / R

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

- Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsflächen

Zweckbestimmung hier:

- Abfall: Standort für Wertstoffcontainer
- Abwasser: Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

- Hauptabwasserleitung unterirdisch: Schmutzwasserleitung
- Gasleitung der Stadtwerke Rostock unterirdisch, außer Betrieb (siehe Durchführungsrelevante Hinweise)
- Abwasserdruckleitung, geplant
- Regenwasserleitung, geplant

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünflächen
- ö — öffentlich

Zweckbestimmung hier:

- Spielplatz: für Altersgruppe 7-13 Jahre
- WG — Wohngrün
- SBG — Schutz- und Begelitgrün
- GV — Grünverbindung

Flächen für Wald — § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB

- Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- P1 ... P5 — Pflanzgebote siehe Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- geschützter Baumbestand, Erhalt — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- geschützter Baumbestand, zukünftig fortfallend — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Übernahme aus BP Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

- M1...M2 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe Textliche Festsetzung — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

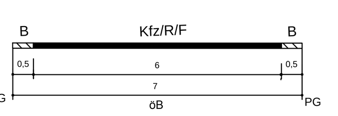
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Zweckbestimmung hier:
  - ETG — Einfahrt Tiefgarage
  - EG — Einfahrt Garage
  - TG/K — Tiefgarage / Kellerräume
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
- LPB III/IV — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.178 Hansestadt Rostock — § 9 Abs.7 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand zulässige Nutzungen: siehe Textliche Festsetzung — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m § 20 Abs. 4 LWaldG
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- LR 1 — Leitungsrecht zugunsten EURAWASSER zum Betrieb und zur Wartung einer bestehenden verrohrten Schmutzwasserleitung und einer geplanten zweiten Druckrohrleitung
- Abgrenzung: unterschiedliches Maß baulicher Nutzung Zweckbestimmung hier: — § 16 Abs.5 BauNVO
  - Baufelder mit GRZ/GFZ
  - Höhe baulicher Anlagen

2. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Gartenland
- Rasen
- Verkehrszeichen
- Einzelgebüsch
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Schaltschrank
- Fläche für Waldumwandlung
- Freihaltetrasse Abwasserdruckleitungen
- 25/5 — Flurstückbezeichnung
- 5.7 — Geländehöhe über HN
- Grenzpunkte
- Schacht eckige Abdeckung
- Einlauf / Gully
- Laubwald
- Hecke freistehend
- Stahlbetonmast mit Lampe
- Zaun allg.
- Sichtdreieck
- Änderungsfläche, übernommen aus BP 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

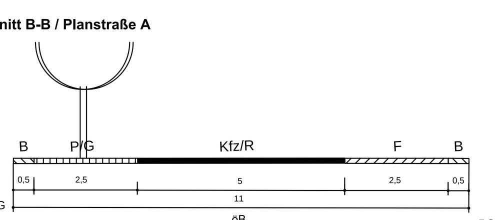
Empfohlene Straßenquerschnitte M 1_100

Schnitt A-A / Planstraße C, D

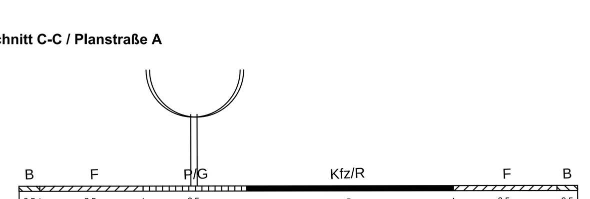


R = Radfahrer
F = Fußgänger
Kfz = Kraftfahrzeuge
P/G = Parken und Grün im Wechsel
B = Bankett
P = Parken
PG = Privatgrund
öB = öffentlicher Bereich

Schnitt B-B / Planstraße A



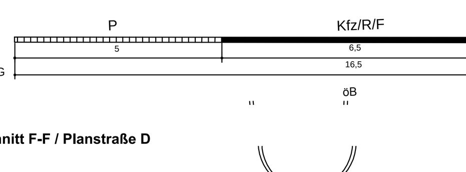
Schnitt C-C / Planstraße A



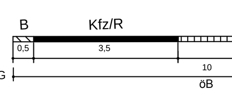
Schnitt D-D / Planstraße A

Schnitt E-E / Planstraße B

Schnitt F-F / Planstraße D



Schnitt G-G / Fuß- und Radweg



I. PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.15.WA.178 "Obere Warnowkante" der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird aufgestellt auf Grundlage des: Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298); i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107); Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), mehrfach geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

II. KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Weigt am 08-09.2013 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 26.04.2012 des Kataster- und Vermessungsamts der Hansestadt Rostock zu Grunde. Das Lagebezugssystem wurde vom Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock am 21.06.2017 auf ETRS89 umgestellt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO))

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. nach Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Aufenthaltsräume, in anderen als Vollgeschossen, sind einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Fassungswände auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Baugebiet WA 5.1A ist eine Grenzbebauung zulässig, sofern das Bauvorhaben komplett in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wird.

3.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist HN.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausschließlich für notwendige Dachaufbauten von Aufzügen, Kaminen und sonstigen haustechnischen Anlagen auf einem Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu 2,5 m zulässig, sofern deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhe erfordert.
In den Baugebieten WA 1.1-1.11, WA 2.1 bis 2.9 und WA 5.1, 5.1A und 5.2 gilt dies auch für Dachaustritte mit einer überbauten Grundfläche von bis zu 8 m². Für Geländer von Dachterrassen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu 1 m überschritten werden.

3.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugebieten WA 2.1 bis 2.9 ist eine Unterbringung der PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11 sowie WA 5.1, 5.1A und 5.2 sind ausschließlich Garagen einschließlich Tiefgaragen zulässig.
Tiefgaragen und Garagen sowie deren Zufahrten sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Dabei wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.4 sowie im WA 2.5 jeweils nur eine Tiefgaragenzufahrt bis zu 6 m Breite zulässig ist. In den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2. zusammen, in den Baugebieten WA 2.3 und WA 2.4 zusammen sowie in den Baugebieten WA 2.6 bis WA 2.8 sind jeweils max. zwei Tiefgaragenzufahrten bis 6 m Breite zulässig, wobei eine der Zufahrten auf der Nordostseite zu platzieren ist.

3.5 Nebenanlagen (§ 1 Abs. 7 und 9 i.v.m. §14 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1.1-1.11, WA 2.1-2.9 sowie WA 5.1, 5.1A und 5.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Gebäude darstellen und solche mit Überdachungen nicht zulässig.
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich Kleintiererhaltungszucht, sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter, Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig.

3.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für nicht überdachte Terrassen um maximal 3 m überschritten werden.
Für die Tiefgaragen und Kellerräume dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m überschritten werden.

3.7 von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 LWaldG M-V)

W1: Auf der festgesetzten Fläche (Waldabstand) sind zulässig:
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen
- oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Kleinkraftanlagen und Antennenmasten,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie außerhalb von Dachflächen von Nebengebäuden
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich Kleintierzucht,

Im Bereich der Baugebiete WA 1.1 und WA1.2 sind zusätzlich folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen:
- Nebenanlagen, die Gebäude darstellen,
- Nebenanlagen mit Überdachung.

2. Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.2 sind die nach § 12 BauNVO zulässigen Anlagen auf Zufahrten zu Garagen beschränkt.

3.8 Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von dem festgesetzten Verlauf des Uferwanderweges im Bereich des Waldes kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies aus Rücksicht auf den Baumbestand erforderlich ist.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches
Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.9.1. In zu erhaltenden Bäumen im nördlichen Waldgebiet sind insgesamt 10 Stück Nistkästen für Meisen, Stare, Haussperling und Buntspechte aufzuhängen (**M1**). Es sind handelsübliche langlebige Holzbetonnistkästen der Fa. Schwegler (oder gleichwertig) zu verwenden:
- 6 Stück Schwegler-Nisthöhle 2GR (oder gleichwertig) für Meisen und Haussperlinge Holzbeton, Flugloch 32 mm, mit Drahtaufhängung,
- 2 Stück Schwegler-Nisthöhle 3SV (oder gleichwertig) für Stare, Holzbeton, Flugloch 45 mm, mit Drahtaufhängung.
- 2 Stück Spechthöhlen 1SH oder gleichwertig mit verschlossenem Einflugloch für Buntspecht, mit Drahtaufhängung.

Sie sind in einer Höhe von mindestens 3,5 m mit einer Fluglochausrichtung nach Ost oder Südost anzubringen.
Die Maßnahme ist vor Beginn der auf die Baumfällung folgenden Brutzeit durchzuführen. Bei einer Fällung im Januar/Februar somit Maßnahmendurchführung spätestens im Februar.
Die Anbringung hat fachgerecht zu erfolgen und ist mit dem Stadtforstamt abzustimmen.
3.9.2 Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten erfolgen, d.h. in der Zeit von 01. Dezember bis 31. Januar. Darüber hinaus kann die Rodung der Gehölze im Februar, Oktober und November nur durchgeführt werden, wenn direkt vor Beginn der Arbeiten eine für Vögel sachverständige Person die vom Eingriff betroffenen Gehölze (Pufferstreifen von 50 m um das Baufeld) auf genutzte Nester untersucht. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Gehölzrodung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, muss ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Der Bescheid ist für das weitere Vorgehen bindend.
Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
3.9.3 Zur Straßenbeleuchtung sind LED-Leuchten einzusetzen.

3.10 Sonstige Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer")

Die Pflanzung von 6 Straßenbäumen im Zufahrtsbereich der Planstraße A (**P4a**). Angaben zu Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume sowie zur Pflanzausführung sind der Textlichen Festsetzung 3.11.3 zu entnehmen.
Die mit **M2** gekennzeichnete Fläche des Plangebiets ist als Wald zu erhalten. Bei der Erweiterung oder Neuanlage von Erholungseinrichtungen (Wege, Rastplätze) sind die Flächen so zu wählen, dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Gehölzen mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1m Höhe) ausgeschlossen werden kann. In Abschnitten, in denen das Warnowufer als offenes Steilufer vorliegt, ist mit uferparallelen Wegen ein Abstand von mindestens 10m zur Böschungsoberkante zu halten. Stichwege zum Ufer können von diesem Midestabstand ausgenommen werden.
Das Steilufer ist in seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten. Die weitere Erosion ist, soweit sie keine Gefährdung der angrenzenden Infrastruktur darstellt, zuzulassen.

3.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (Unter Berücksichtigung des Merkblattes - Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock)

3.11.1. Die Baumreihen auf den mit **P2** bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang möglichst nah am entfallenden Standort gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstreifen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die nordöstlich der Planstraße A festgesetzte Grünfläche darf zwecks Anlagen von je einer Zufahrt pro Baugrundstück um bis zu drei 3 m unterbrochen werden. Baumfällungen in diesem Bereich sind gemäß Baumschutzsatzung der HRO bzw. Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen.
3.11.2. Die mit **P3** bezeichnete Grünfläche ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Es sind sechs Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hierfür sind Baumarten der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgesehenen Qualität (StU 18-20 cm) zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 10 und 12 m betragen.
3.11.3. Entlang der Planstraße A sind 16 Straßenbäume (StU 18-20 cm) bevorzugt an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (**P4**). Hierfür sind Baumarten der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgesehenen Qualität zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 10 bis 12 m betragen, wobei im Bereich der Einmündung der Planstraße D, des Fußwegs zwischen den Baugebieten WA 2.7 und WA 2.8 sowie in den Kurvenbereichen der Planstraße A größere Abstände zulässig sind Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Sie sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 m² aufweisen. Mit Aus- und Einfahrten ist zu den Pflanzstandorten der Bäume ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
3.11.4 Die Fläche des öffentlichen Schutz- und Begleitgrüns (SBG) am Waldrand ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Da dort eine Schmutzwassertrasse verläuft, ist dieser Bereich von Gehölzen freizuhalten.
3.11.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" (GV) im südlichen Bereich des Plangebietes ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.
3.11.6. Für alle gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten die Grundsätze sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009 sowie am 10.02.2010.
3.11.7. Entlang der Pressentinstraße sind als Lückenpflanzung Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen, um den geschlossenen Charakter der Lindenreihe wieder herzustellen (**P5**). Dabei sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen: Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen.
3.11.8. Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang möglichst nah am entfallenden Standort gleichwertig zu ersetzen.

3.12 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P1: Versiegelte Bereiche der Gesamtfläche sind zu entsiegeln und zu lockern. Anpflanzungen von Gehölzen sind als Gruppen aus Bäumen anzulegen. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Die Anzahl der Bäume muss mindestens ein Baum je 300 m² betragen.
Die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist vorrangig als Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen für die Altersklasse 7-13 Jahre bedarfsgerecht herzustellen. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem *Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock* zu erfüllen.

3.13 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume (Hochstamm, 3xverpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Ballen, 16-18 cm/18-20 cm Stammumfang

Acer campestre	Feldahorn	*Prunus avium*	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	*Quercus robur*	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Betula pendula	Birke	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde	*Malus sylvestris*	Holzapfel

3.14 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB / Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB

3.14.1 Von den Kompensmaßnahmen im Geltungsbereich werden der Planstraße A die Pflanzung von 5 Hochstämmen zugeordnet. Die Pflanzung von 10 Hochstämmen wird den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, den Versorgungs- und öffentlichen Grünflächen zugeordnet. Die Pflanzung von 17 Hochstämmen an der Planstraße A wird den Eingriffen im WA 5 zugeordnet.
3.14.2 Die Erstaufforstungsmaßnahme E1 mit 18.000 m² wird mit einem Anteil von 8.449 m² den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, den Versorgungs- und öffentlichen Grünflächen, mit einem Anteil von 5.782 m² der öffentlichen Planstraße A, mit einem Anteil von 1.882 m² dem WA 1 und einem Anteil von 1.887 m² dem Eingriff durch das WA 2 zugeordnet.
3.14.3 Zwei Nistkästen (2 x Haussperling) der Maßnahme M1 werden dem Wohngebiet WA 1 zugeordnet. Die verbleibenden Nistkästen (8 Stk.) der Maßnahme M1 werden den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Versorgungs- und öffentlichen Grünflächen zugeordnet.
3.14.4 Die Maßnahme E2 mit 8.836 m² wird mit einem Anteil von 4.375 m² dem WA 1 und mit einem Anteil von 4.460 m² dem WA 2 zugeordnet.

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

3.15.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. durch Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser für den Nachweis zu Grunde zu legen.

Anforderungen an die resultierenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,res [dB]		
	[dB(A)]	Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

3.15.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 3.15.1 der DIN 4109 ohne nennenswerten Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.15.3 Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, sind ab dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.15.4 Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind ab dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 nur zur lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Vorstehende DIN-Normen können im Amt für Umweltschutz, Abteilung Immissionsschutz und Umweltplanung, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock eingesehen werden.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

4.1 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11, WA 2.1 bis 2.9 sowie WA 5.1, WA 5.1A und WA 5.2 sind die Dächer der Gebäude flach oder mit Neigung bis maximal 17° auszuführen.
In allen Baugebieten sind Dachflächen mit einer Neigung unter 17°, welche nicht zur Anlage von Dachterrassen und/oder zur Unterbringung technischer Anlagen benötigt werden und in jedem Falle 50% dieser Dachflächen extensiv zu begrünen.

4.2 In den Baugebieten WA 2.1 bis 2.9 darf die Geschossfläche des vierten Geschosses 2/3 der Geschossfläche des dritten Geschosses nicht überschreiten.
In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11, sowie WA 5.1, 5.1A und 5.2 darf die Geschossfläche des dritten Geschosses 2/3 der Geschossfläche des zweiten Geschosses nicht überschreiten.
In den Baugebieten WA 3 und 6 darf die Geschossfläche des zweiten Geschosses 2/3 der Geschossfläche des ersten Geschosses nicht überschreiten.

4.3 Die in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11 sowie WA 5.1, 5.1A und 5.2 sind die dort zulässigen oberirdischen Garagen in das Basisgeschoss des Hauptbaukörpers zu integrieren.

4.4 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie sowie deren gedachter seitlicher Verlängerung sind Einfriedungen nur als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege dürfen vorgenannte Einfriedungen maximal 1,50 m nicht überschreiten.

4.5 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Vorgärten sind der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren seitlicher Verlängerung.

4.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzen oder baulicher Verkleidung vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.7 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Dunkelbraun oder Anthrazit (RAL -Farbtöne 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8014, 8019, 8028) verwendet werden. Dachüberstände sind in den Baugebieten WA 3, WA 4.1 und 4.2 und WA 6 an den Giebelseiten nur bis maximal 0,30 m und an den Traufseiten nur bis maximal 0,50 m zulässig. In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11, WA 2.1 bis 2.9 und WA 5.1, 5.1A und 5.2 sind keine Dachüberstände zulässig.

4.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an einer Gebäudeseite zulässig, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Traufkante und bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Je Ladengeschäft sind je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger zulässig, wenn diese Werbeanlage bzw. Ausleger einer öffentlichen Straße zugewandt ist.
Die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauflichter sind unzulässig. Werbung mit beweglicher Beleuchtung, insbesondere LED-Beleuchtung, ist unzulässig.

4.9 Der Umfang der herzustellenden privaten Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 11.10.2006. Abweichend von deren Anlage 1 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - werden für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Gebäude mit Altenwohnungen hier 1-1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

4.10 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
a) entgegen Nr. 4.1 die Dächer der Gebäude nicht flach oder mit Neigung bis maximal 17° auszuführt,
b) entgegen Nr. 4.2 in dem Baugebiet WA 2.1 bis 2.9 die Geschossfläche des vierten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des dritten Geschosses überschreitet, wer in den Baugebieten WA 1. 1 bis 1.11,WA 4.1 und 4.2 sowie WA 5.1, 5.1A und 5.2 die Geschossfläche des dritten Geschosses maximal 2/3 des zweiten Geschosses überschreitet, wer in den Baugebieten WA 3 und WA 6 die Geschossfläche des zweiten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des ersten Geschosses überschreitet,
c) entgegen Nr. 4.3 die oberirdischen Garagen nicht in das Basisgeschoss des Hauptgebäudes integriert,
d) entgegen Nr. 4.4 Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie sowie in deren gedachter seitlicher Verlängerung nicht als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ausführt, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege vorgenannter Einfriedungen maximal 1,50 m überschreitet,
e) entgegen Nr. 4.4 die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, die Vorgärten als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt,
f) entgegen Nr. 4.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzen oder bauliche Verkleidung vor direkter Sonnenstrahlung schützt,
g) entgegen Nr. 4.6 Dachflächen aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien herstellt (ausgenommen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen), Dachziegel/Dachsteine nicht in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet, Dachüberstände in den Baugebieten WA 3, WA.1 und 4.2 und WA 6 an den Giebelseiten größer 0,3 m und/oder an den Traufseiten größer 0,50 m ausbildet und in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11, WA 2.1 bis 2.9 sowieWA 5.1, 5.1A und 5.2 überhaupt ausbildet.
h) entgegen Nr. 4.7 Werbeanlagen nicht an der Stätte der Leistung an einer Gebäudeseite errichtet, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante oder größer 1,0 m² anbringt, an Ladengeschäften mehr als je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je öffentlicher Erschließungsstraße installiert, für die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten Tagesleucht- und Reflexfarbe verwendet oder Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauflicher installiert.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

VI. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

A Bodendenkmale: Nach Stellungnahme des Landesamts für Kultur- und Denkmalpflege vom 15.04.2014 ist für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in vorliegendem Fall aufgrund der siedlungsgeografischen und topografischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Auch die vorliegende Fläche ist als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen (Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 01.02.1996, Az. 4 R 537.95). Aufgrund der nicht hinreichend gegebenen Sicherheit über das Vorkommen von Bodendenkmalen erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt aber keine Nachrichtliche Übernahme der o.g. Fläche.
Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Begrünung: Auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock und der gesetzliche Baumschutz gem. § 18 NatSchAG M-V. Sollten Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Stadt zu beantragen und gem. § 5 Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

C Altlasten: Wenn bei Beräumung der nicht mehr erhaltenswerten baulichen Anlagen, bei Bauvorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Reste alter Ablagerungen angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Weiterhin sind entsprechende kontaminierte Bereiche, im Sinne des Gefahrstoffrechts, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock umgehend anzuzeigen. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren. In diesem Zusammenhang erfolgen weitere Hinweise dem LAGuS M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock.
Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf nach Hinweis des LAGuS M-V deren Beseitigung nur durch Fachbetriebe, unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrenstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten (TRGS 519)" erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

D Hinweise des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK M-V) sowie des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V) zur möglichen Kampfmittelbelastung: Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu gehört die Pflicht, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

E Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs: Im Rahmen der durchzuführenden Waldumwandlung für Teilflächen des Geltungsbereiches von 1,04 ha ist für die entfallende Waldfläche eine Ersatzaufforstung in einem Verhältnis 1:3 also von 3,12 ha vorzunehmen. Die Ersatzaufforstungen sind auf externen Flächen in der Gemarkung Bentwisch (E1) und der Gemarkung Rostocker Heide (E3) geplant.

Erstaufforstung E1: Auf den Flurstücken 44/40 und 45/11, Flur 1, Gemarkung Bentwisch erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,8 ha eine Erstaufforstung mit Baumarten nach Angaben des Forstamtes. Ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Sträuchern ist anzulegen. Der Leitungsschutzbereich ist von Gehölzen freizuhalten und als Waldlichtungsfläche zu entwickeln. Die Fläche wird durch das Stadtforstamt bewirtschaftet und befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Es liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung vom 20.09.2010 bzw. eine Verlängerung der Genehmigung vom 28.10.2015 bis zum 31.12.2019 vor.

Anlage einer extensiven Mähwiese E2: Am Dierkower Hang auf dem Flurstück 892/27 Flur 1, Gemarkung Flurbezirk VI, auf dem Dierkower Hang, sind auf einer Fläche von 8.835 m² nicht standortgerechte Gehölze zu roden und der Abraum von der Fläche zu entfernen. Standortgerechte sowie Obstgehölze mit einem Stammumfang >= 80 cm sind zu erhalten. Die Beseitigung der Gehölze hat im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar stattzufinden. Anschließend ist eine Mähwiese einzusäen. Zur Pflege der Mähwiese ist in den ersten drei Jahren eine zweischührige Mahd zwischen dem 15. Juli und 31. Juli und ab dem 15. September, in den darauffolgenden Jahren eine einschührige Mahd zwischen dem 15. und 31. Juli durchzuführen. Die Entwicklungspflege beträgt 20 Jahre. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

F Bergbauberechtigung Erlaubnis "Geothermiepark Rostock Südstadt" und "Geothermiefeld Rostock": Nach Auskunft des Bergamtes Stralsund vom 29.05.2017 sind die Erlaubnisse "Geothermiepark Rostock Südstadt" und "Geothermiefeld Rostock" zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme mit Ablauf des 31.01.2017 ausgelaufen, d.h. es existieren seitdem keine bergbaulichen Rechte für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante".

G Betretungsrecht nach § 14 ZollVG: Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum entsprechend § 14 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) i.V.m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete (GrenzAV), welcher sich am deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft bis zu einer Tiefe von 30 Kilometern, von der seeseitigen Begrenzung des Zollgebiets der Gemeinschaft bis zu einer Tiefe von 50 Kilometern erstreckt. Entsprechend dürfen gem. § 14 Abs. 2 ZollVG Zollbedienstete Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Dieses Betretungsrecht muss auch während etwaiger Bauphasen gewährleistet sein. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen, an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten oder Wassergräben überbrücken. Das Hauptzollamt kann darüber hinaus auf eigene Kosten Grenzpfade, Durchlässe, Übergänge oder Brücken einrichten oder verbessern.

H Hinweise der Wasser- und Schifffahrtsamts: Nach den §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStrG) vom 02.04.1968, in der aktuellen Fassung, ist für die Errichtung, die Veränderung und für den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
Weiterhin dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

I Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und weitere Anforderungen an den Brandschutz: Die Planstraße A ist in einer Form auszuführen, dass eine Begegnung von zwei Großfahrzeugen der Feuerwehr gefahrlos möglich ist. Die Mitbenutzung des Gehwegs ist dabei statthaft. Über die Planstraße D (zwischen WA 1.4 und WA 1.5) ist eine dauerhafte Zufahrt zur rückwärtigen Bebauung Pressentinstraße 11a (Yachtclub) für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes unter Berücksichtigung der Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" vorzusehen.
Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten müssen mit einer Feuerwehrschließung ausgestattet sein. Die Feuerwehrzufahrten mit einhergehender Bepollerung sind auszuschildern und ständig freizuhalten. Das setzen von Pollern sollte auf ein Minimum beschränkt werden.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Ringsystem vorzusehen sowie auf Grundlage der DVGW W405 zu dimensionieren.
Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb von 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen (siehe Punkt 11 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr").
Es wird vorausgesetzt, dass jede Nutzungseinheit zur Sicherung des 2. Rettungswegs oberhalb 8 m Brüstungshöhe jeweils ein straßenseitiges Fenster gemäß § 37 Abs. 5 LBauO M-V aufweist. Sollten sogenannte Dreispänner oberhalb von 8 m Brüstungshöhe vorgesehen werden, bei denen Wohnungseinheiten einseitig orientierte, der Straße abgewandte Rettungsfenster aufweisen, wird es notwendig, dass die Hofbereiche mittels Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden müssen (siehe Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" wie z. B. Kurvenbereiche). Bereits in der Planung sollte deshalb sichergestellt werden, dass in der Ausführung der Bordsteinkanten in diesen Bereichen abgesenkt bzw. durchgängig überfahrbar hergestellt werden (siehe Punkt 6 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr").

J Anforderungen an die Zufahrt zum Yachtclub: Im Rahmen der Straßenerschließungsplanung ist sicherzustellen, dass die Ausbauquerschnitte und Kurvenradien der Straßen auf den Zufahrtsrouten zum Yachtclub so dimensioniert werden, dass Bootstransporte weiterhin sichergestellt werden. Die Dimensionierung der Straßenräume im Bebauungsplan ist so gestaltet, dass im Rahmen der Erschließungsplanung die Anlage von Zufahrtsstraßen mit hinreichenden Fahrbahnbreiten und Kurvenradien für Bootstransporte erfolgen kann.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Lastaufnahme der Straßen für Kranfahrzeuge zum Kranen von Yachten sichergestellt ist.

K Anforderungen im Rahmen der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung: Hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Eurawasser Nord GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
Die Trassen der Leitungen dürfen nicht mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe 02.2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand von unter 1,50 m wird seitens der Eurawasser Nord GmbH nicht zugestimmt.

L Hinweise der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH zur Anbindung an das Stromversorgungsnetz
Für die notwendigen Kabelverlegungsarbeiten sind unverbaute Trassen (50 cm breit) in den Gehwegen und in den Schutzstreifen entsprechend der DIN 1998 freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler (Platzbedarf 0,50 x 1,00 m) werden im Gehweg mit dem Rücken zur Grundstücksgrenze errichtet.
Für die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist ein Antrag auf Stromversorgung zu stellen. Mit der Antragserstellung ist die Anzahl der Wohnungen zu benennen, ein Lageplan M 1:500 und ein Ablaufplan zu übergeben. Auf dieser Grundlage wird mit dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Stromversorgung geschlossen.
Um für die Stadt Rostock eine Effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG, Hauptabteilung Licht, zu koordinieren. Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift der THBA erfolgen. Lichtpunkte mit gelenkter Lichtstrahlung 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.Wenn im Baugebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann ist dies mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtwerke Rostock AG abzustimmen.

M Hinweise auf stillgelegte Gasleitung Stadtwerke Rostock AG: Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine stillgelegte unterirdische Gasleitung der Stadtwerke Rostock AG. Bei dem Erfordernis zur Demontage ist vor der Realisierung die Zustimmung und örtliche Einweisung durch die Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich. Der Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung informativ vermerkt.

N Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz: Der Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Fledermausquartiere und Bäume mit Bruthöhlen ist zu beachten. Bei Baumfällungen, Gebäudeabriss oder -umbau sind die betroffenen Bereiche vorab erneut auf Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten hin zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde vor Baubeginn zur Stellungnahme mitzuteilen.

O Hinweise zum Bodenschutz: 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 Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt der Hansestadt Rostock anzuzeigen.
Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen.
Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen; die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

P Immissionsschutz: Die Tiefgaragen sind so auszuführen, dass die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohngebäude nicht überschritten werden. Bei der weiteren Planung ist gegebenenfalls auf eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu achten.Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der Tiefgaragen erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.
Für die ufernahen Wohnstandorte (WA 1.1. bis 1.11 sowie WA 2.1 bis 2.9) werden im Hinblick auf das mögliche Auftreten erhöhter Immissionen bei ungünstigen Wetterlagen sowie unter Berücksichtigung gewerblicher Entwicklungsabsichten am Westufer der Warnow die Realisierung von Schalldämmmaßen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 empfohlen. Die zu diesbezüglich zu erfüllenden Anforderungen können den textlichen Festsetzungen 3.15.1 entnommen werden.

Q Hinweis zu Sturzfluten: Sturzfluten 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.

R Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse in der Bauplanung: Da der oberflächennahe Stau- bzw. Grundwasserhorizont im Baugebiet zwischen 1 und 2 m unter Gelände ansteht, ist das Auftreten von Staunässe nicht auszuschließen. Gefährdungen der Bausubstanz durch dauerhaft oder zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser z. B. für Keller oder Tiefgaragen, die hierdurch vernässt werden, werden im Integrierten Entwässerungskonzept im Bestand nicht erwartet. Im Rahmen der Bauplanung sind vorstehende Gegebenheiten zu berücksichtigen und bei Bedarf sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

S Berücksichtigung Leitungstrassen der Eurawasser GmbH: Entlang der Pressentinstraße sind Pflanzungen von Linden geplant. Zu beachten ist, dass im Gehweg eine Trinkwasserleitung DN 100 GG liegt. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,5 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstandsfläche nicht gewährleistet werden ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Kanäle (DVGW GW125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einem Pfanzabstand unter 1,5 m stimmt der Versorgungsträger nicht zu.
Auf den Flurstücken 44/40 und 45/11, Flur 1, Gemarkung Bentwisch erfolgt eine Erstaufforstung mit Bäumen. Auf den Grundstücken liegen eine Trinkwasserleitung und eine Schmutzrohrleitung jeweils in DN 150. Auch hier wird auf die Einhaltung des Pflanzabstands gemäß Merkblatt DVGW GW125 hingewiesen.
Am Dierkower Hang auf Flurstück 892/27, Flur 1, Gemarkung Flurbezirk VI sind Baum- und Gehölzpflanzungen geplant. Das Grundstück wird von einer Trinkwasserleitung 200 GG tangiert. In der Nähe der Leitung wird das fräsen der Stubben und nicht deren Rodung empfohlen.

T Hinweise zum Arbeitsschutz auf Baustellen: Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen diese B-Planes, sind gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LaGus M-V) spätestens zwei Wochen vor Errichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am 30.12.2011 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in öffentlichen Ortsbeiratssitzungen am 20.12.2011 und am 28.04.2014 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 15.04.2014 und 28.10.2014 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 08.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr.15.WA.178 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.15.WA.178 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ....bis zum ....während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am 22.07.15 & 05.08.15 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.15.WA.178 mit der Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ....bis zum ....während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. Die wiederholte öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am 21.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr.15.WA.178, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am .... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom .... gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.15.WA.178 am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....
Ort, Datum — Siegel — Kataster- und Liegenschaftsamt

11. Der Bebauungsplan Nr.15.WA.178, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

....
Ort, Datum — Siegel — Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr.15.WA.178 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 Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am.............. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

....
Ort, Datum — Siegel — Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante"

- Entwurf-

Stand 27.06.2017

....
ORT, DATUM — SIEGEL — OBERBÜRGERMEISTER