

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 12. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

| Planzeichen | Erläuterung  | Rechtsgrundlage   |
|-------------|--|---|
|             | Allgemeine Wohngebiete   | (§ 4 BauNVO)  |
|             | GRZ  | Grundflächenzahl  |
|             | II   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |
|             | GH 8,50 m u. OK Straße   | Zahl der Vollgeschosse, zwingend maximale Gebäudehöhe in m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße |
|             | DN max. 15 Grad  | Maximale Dachneigung der Hauptgebäude   |
|             | BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |   |
|             | o  | offene Bauweise   |
|             | a  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |
|             | n  | abweichend Bauweise   |
|             | n  | nur Reihenhäuser zulässig   |
|             | B  | Baugrenze   |
|             |  | VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |
|             | o  | Straßenverkehrsflächen  |
|             | O  | öffentlich  |
|             | P  | privat  |
|             |  | öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |
|             |  | Zweckbestimmung:  |
|             | A  | Verkehrsberuhigter Bereich  |
|             | F  | Fuß- und Radweg   |
|             | P  | Öffentliche Parkfläche  |
|             |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |

## GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:  
 Parkanlage  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Erhaltung von Bäumen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Lampegelbbereiche I bis III  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets bzw. einer Verkehrsfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Höhenlage bei Festsetzungen, hier: Oberkante Fahrbahn der Straße in m über NHN (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN  
 vorhandene Höhe nach NHN  
 Nummer des Baubereichs  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene hochbauliche Anlage  
 vorhandene Hauptversorgungsleitungen  
 Sichtdreiecke  
 Grenze, von der an der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird

Verfasser  
 Bauleitplanung: **TUV NORD**  
 Umweltschutz

TUV NORD Umwelttechnik  
 GmbH & Co. KG  
 Tietzeberg Str. 15  
 18107 Rostock  
 Frau Dep.-ing. U. Riekert  
 TEL: (0381) 7030 446  
 FAX: (0381) 7030 460  
 E-MAIL: uwe@tuv-nord.de  
 TEL: (0381) 7030 464  
 E-MAIL: urueckert@tuv-nord.de

## TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesellschaftliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen.
  - Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Die Arten der Nutzung
    - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe G) gilt für die WA 1 die Pappelallee, für die WA 2 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße A, für die WA 3 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für die WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der geplanten Wendeanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudекante. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollgeschosse überschritten werden.
  - Abgrenzung und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Anhebung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch fachgerechte Böschungen mit max. einer Neigung 1 : 2 herzustellen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudedünen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kneipsteranlagen etc.) und ebenerdig, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von der Regelung nach Satz 1 unberührt.
  - Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße B zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
  - In den dargestellten Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,70 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und ihr Kronensatz über 2,50 m beginnt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 20), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee" begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die Parkanlage und die gedachte Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz in westliche Richtung im Süden und die Straßenabwändelschleife Hafenanalee im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Entlang der Pappelallee im Baubereich WA 4 sowie entlang der Graf-Stauffenberg-Straße im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a, 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)**  
 Entlang der Straße Am Fasanenholz sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanz mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1).  
 Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverseigte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesthöhe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beidseitig der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrtschutz zu versehen.  
 Am Übergang des Plangebietes zur südlichen angrenzenden Parkanlage sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Baumgruppen, bestehend aus 2 bzw. 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (Tilia tomentosa) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanz mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2).  
 Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverseigte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesthöhe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.  
 Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Platane (Platanus hispanica) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanz mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 3).  
 Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverseigte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesthöhe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.**  
 Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im September hat eine einschürftige Mahd des Pflasterstreifens einschließlich der Bepflanzung und Abfuhr des Schnittguts zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltpflanzung zu markieren.  
 Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme M 1 sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.
- M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche**  
 Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 4.989,50 m<sup>2</sup> anzulegen (M 1). Die einzelnen Bestandteile sind:  
 - M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhähern (1,315 m),  
 Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m, Pflanzung der Überhähler ab 20 in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildernte zu schützen. Eine Entwicklungsphase von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.  
 Pflanzenliste 1: Überhähler, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 14 – 16  
 Anus glutinosa (Schwarz-Ele),  
 Betula pendula (Hänge-Birke),  
 Prunus padus (Trauben-Kirsche),  
 Quercus robur (Eichel-Eiche),  
 Sorbus aucuparia (Eberesche).  
 Pflanzenliste 2: Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr., 100 - 150 cm  
 Cornus sanguinea (Blutroter Hartweid),  
 Ostrya laevigata (Zweigriffel Weißdorn),  
 Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche),  
 Malus sylvestris (Wildapfel),  
 Prunus spinosa (Schlehe),  
 Rosa canina (Hunds-Rose),  
 Rosa multiflora (Vielblütige Rose),  
 Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide),  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),  
 Viburnum opulus (Wieser-Schneeball).
- M 1.2 Anlage eines 3,25 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m<sup>2</sup>**  
 Im September hat eine einschürftige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Bepflanzung und Abfuhr des Schnittguts zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltpflanzung zu markieren.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
 Die Maßnahme M 1, 1 (1,315 m) sowie Anteil M 1,2 (Anteil 2.387,50 m<sup>2</sup>) wird den festgesetzten Baubereichen WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- Die Maßnahmen P 1, P 2 und P 3 sowie M 1,2 (Anteil mit 787,00 m<sup>2</sup>) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lampegelbbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Anforderungen an die resultierende Luftschallminderung von Außenlärmteilen nach DIN 4109\***

Anforderungen an die resultierende Luftschallminderung von Außenlärmteilen nach DIN 4109\*

| Lärmpegelbereich | Möglicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenraums R <sub>WA</sub> [dB] |                            |                          |
|------------------|----------------------------------|--|----------------------------|--------------------------|
|                  |                                  | Bettenräume in Kammern und Sanatorien  | Außenflächen und Wohnräume | Bürosräume und Ähnliches |
| I                | bis 55                           | 35   | 30                         | -                        |
| II               | 56 - 60                          | 35   | 30                         | -                        |
| III              | 61 - 65                          | 35   | 30                         | -                        |

- Schlafräume und Kinderzimmer sind auf gegenüber Straßenbahn- und Straßenverkehr larmabgewandten Gebäudesetten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind als Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Für larmabgewandte Gebäudesetten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ohne besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird durch ergänzende Schallsuntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.
- Raumab der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf den gegenüber Straßenbahnverkehr larmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Optional kann als schalldämmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschirmwänden, -wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallschminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.  
 Wird durch ergänzende Schallsuntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder andere Maßnahmen vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBO MV**  
 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO MV  
 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Vorkehrungen für direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO MV  
 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO MV  
 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie jeweils nördlich und südlich der Baugruben WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baubereichs WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.  
 Weiterhin sind die Einfriedungen jeweils nördlich und südlich der Baugruben WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baubereichs WA 4 nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Die Hecken dürfen – mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen an der Pappelallee im WA 4 - durch Grundstücksgrenzen und -zugänge unangetroffen werden.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO MV  
 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugruben sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO MV  
 Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosbeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatz), bekommen gemäß am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Außenwänden 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBO MV

- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO MV handelt, wer:  
 - für die Dacheindeckungen der Dächer Materialen mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet, ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,  
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Vorkehrungen für direkter Sonneneinstrahlung schützt,  
 - Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,  
 - Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugruben WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baubereichs WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg überschreiten, oder höhere Einfriedungen errichtet, die sich vor der Baugrenze befinden,  
 - Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugruben WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baubereichs WA 4 nicht als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke gestaltet sind,  
 - Werbeanlagen und Warenautomaten in öffentlichen Grünflächen errichtet bzw. in den Baugruben Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet,  
 - Dachwerbeanlagen errichtet,  
 - für Gebäude mit Außenwänden weniger als 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorsieht.  
 Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500,00 Euro belegt werden.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO MV

## Hinweise

- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**  
 M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche  
 Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 4.989,50 m<sup>2</sup> anzulegen (M 1). Die einzelnen Bestandteile sind:  
 - M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhähern (1,315 m),  
 Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m, Pflanzung der Überhähler ab 20 in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildernte zu schützen. Eine Entwicklungsphase von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.  
 Pflanzenliste 1: Überhähler, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 14 – 16  
 Anus glutinosa (Schwarz-Ele),  
 Betula pendula (Hänge-Birke),  
 Prunus padus (Trauben-Kirsche),  
 Quercus robur (Eichel-Eiche),  
 Sorbus aucuparia (Eberesche).  
 Pflanzenliste 2: Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr., 100 - 150 cm  
 Cornus sanguinea (Blutroter Hartweid),  
 Ostrya laevigata (Zweigriffel Weißdorn),  
 Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche),  
 Malus sylvestris (Wildapfel),  
 Prunus spinosa (Schlehe),  
 Rosa canina (Hunds-Rose),  
 Rosa multiflora (Vielblütige Rose),  
 Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide),  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),  
 Viburnum opulus (Wieser-Schneeball).
- M 1.2 Anlage eines 3,25 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m<sup>2</sup>**  
 Im September hat eine einschürftige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Bepflanzung und Abfuhr des Schnittguts zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltpflanzung zu markieren.  
 Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme M 1 sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.

## Immissionsschutz

\*Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

## Fundament

Das Bauplanungsgebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvornehmte kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind die Sachverständigen die Art der Fundamente und der umlaufenden Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbergungsbehörde zu benachrichtigen. Nödigensfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührendlich beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, MeV zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsergebnis wird rechtzeitig vor Bauabstimmung empfohlen.

## Grünlingsgestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünlingsgestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

## Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

## Fernwärmeversorgung

Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmeversorgung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

## Stellplatzsatzung

Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosbeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger.

## Altlastenverdacht

Bei aufstretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

## Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auf fallige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 hierfür sind der Entwerfer, der Grundbesitzer und der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DöSchG M-V).

## Bergbauangelegenheiten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauregierung „Erfahrung, Goethemühlend Punkt 5.1“ der DIN 4109 ohne besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Inhaber dieser Erlaubnis ist die contract GmbH & Co. KG.

## Bauhöhenbeschränkung

Zur Wahrung der Sicherheit der Bundeswehr besteht eine Bauhöhenbeschränkung. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.

## Hinweis auf Starkeingereignisse

Sturzfluten in Folge von Starkereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hängen sowie Aufstau in Ebenen. Der Entwerfer, der Grundbesitzer und der Grundeigentümer sind verpflichtet, Schäden am Bauwerk zu vermeiden. Zur Vermeidung von Bauwerkschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

## Hinweis auf Windexponierung

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 bis 6 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudesetten und im Außenbereich kommen.

## Grenznahe Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZitiVg i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaußenbereich Gebiete – GrenzAV -), insoweit gilt ein Betragserhöht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZitiVg, das auch während etwaiger Bauzeiten jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzulass verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freihalten und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge errichten. Das Hauptzulass kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

## Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 10, 18190 Sankt, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen sind der automatisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 13.02.2013 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Unterbreitung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.10.2014 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

- Die Bürgerschaft hat am 20.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorgesehenen umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 15.02.2016 bis zum 18.03.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorschriften auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch den Antragsteller im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 03.02.2016 ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Bürgerschaft hat am 20.01.