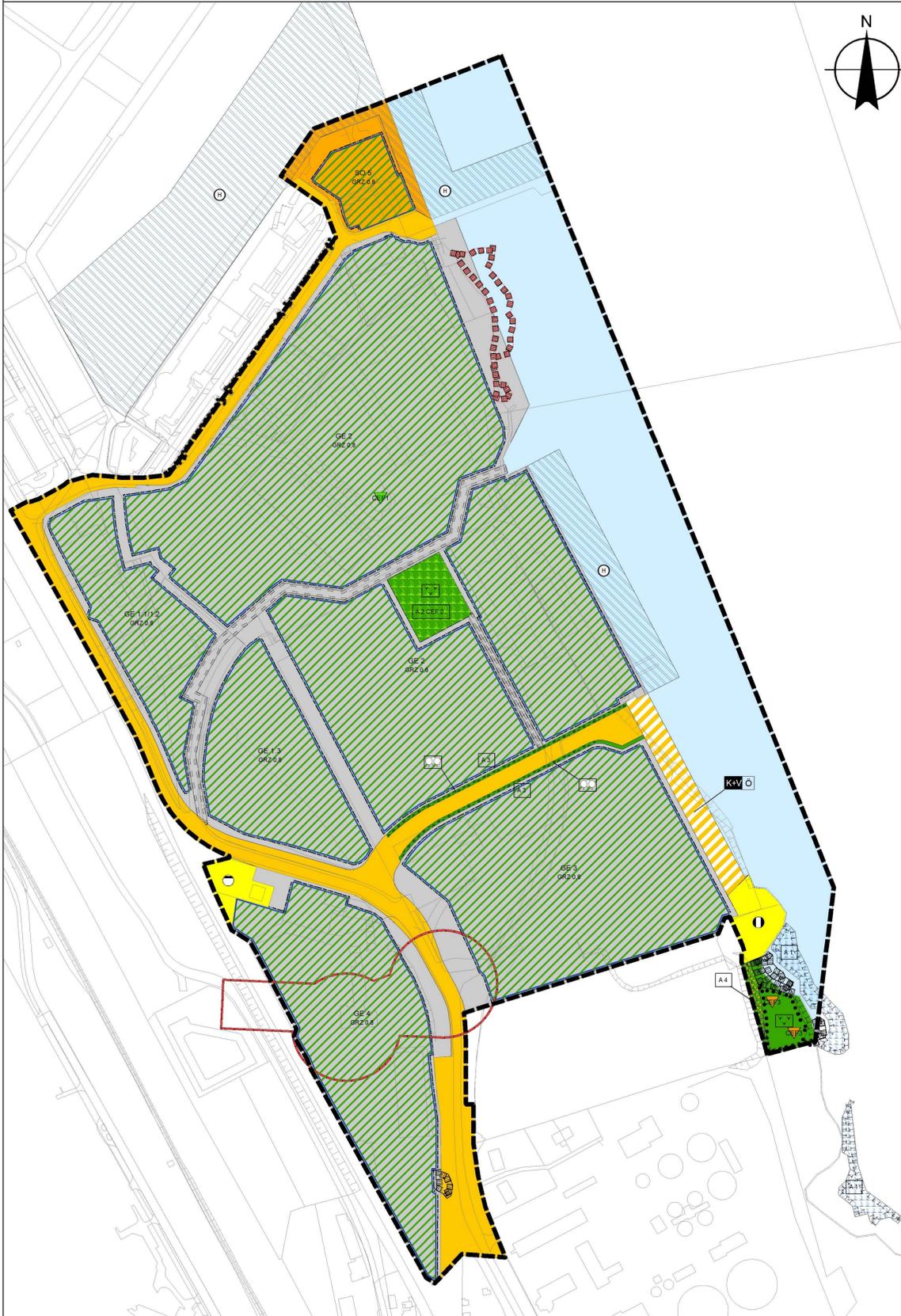
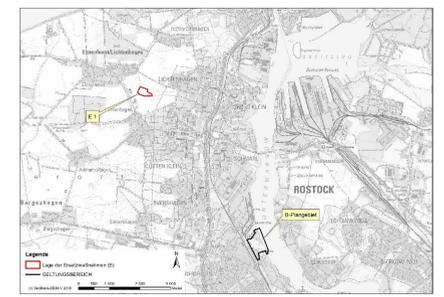


Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet "Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)**
- Die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Veränderung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels und der Vorflutverhältnisse angrenzender Oberflächengewässer führen, sind unzulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einfriedlungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb mit Ausnahme von Pflegeeinsätzen nicht zulässig. Relief und der Boden sind zu erhalten.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldüngern ist auf den Maßnahmenflächen unzulässig.
 - Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen einzusetzen. Im B-Plangebiet dürfen nur Natriumdampfampfen oder auch LED-Lampen eingesetzt werden. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.
 - Im Rahmen von CEF-Maßnahmen sind auf den vorhandenen gekennzeichneten dauerhaft zu erhaltenden Gehölzflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) im Südostteil des B-Plangebietes Nistkästen für Höhlenbrüter (3 Starenkästen, 6 Meisenkästen) an Bäumen anzubringen (CEF3). Zusätzlich sind 3 Nisthilfen für Rauchschnäbel an bereits vorhandenen Gebäuden im GE 2 anzubringen (CEF 1).
 - Dem B-Plan Nr. 10.GE.139 „Ehemaliger Schlachthof“ Rostock-Bramow werden folgende Ausgleichsmaßnahmen (A) und Ersatzmaßnahmen (E) zugeordnet:
- A 1 Anlage von Brackwasserröhricht**
Die zwei neu anzulegenden Flächen müssen seeseitig über eine Pfahlreihe oder ähnliches gesichert werden und landsseitig auf eine Wassertiefe von etwa 30 cm aufgeschüttet werden. Es erfolgt eine Initialpflanzung mit Röhrichtarten (*Phragmites australis*, *Bolboschoenus maritimus*), die dann der freien Sukzession überlassen wird. Nach Herstellung der Initialpflanzung ist nach 3 Jahren eine Zustandskontrolle im Rahmen der Auflagenkontrolle des Bebauungsplanes durchzuführen. Sollte die Initialpflanzung zu diesem Zeitpunkt keinen Zuwachs haben oder keine Ausläufer gebildet haben, ist die Bepflanzung auf voller Länge flussseitig mit Faschinen unter Wasser vor Wellenschlag zu sichern und die Initialpflanzung auf ufernahen Flächen auf mindestens 10 % der Fläche durch Schilfmatten zu ergänzen.
- A2 Anlage von naturnahen Wiesen**
CEF2
Die ausgewiesenen Flächen sind als extensives Grünland mit einer Vielfalt an Kräutern und Blütenpflanzen zu gestalten und zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch einschürige Mahd (mit Beräumung des Mähgutes) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang April bis Mitte August) Mitte August. So kann auch eine Aushagerung des Standortes erreicht werden. Das Pflegeregime wird für einen Zeitraum von 20 Jahren festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Darüber hinaus werden zusätzliche Kleinhabitate für einheimische Arten (z.B. Nahrungshabitate für Vögel, Lebensraum für Insekten [Falter, Heuschrecken, etc.]) geschaffen.
- A 3 Anpflanzung von 37 Einzelbäumen im Bereich der Planstraße A**
Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung der Planstraße A zu verwenden:
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Die Pflanzstandorte liegen entlang der Nord- und Südseite der Planstraße A. Im Bereich des Wendehammers wird nur auf der Nordseite gepflanzt. Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 12 m. Die Verteilung der Einzelbäume erfolgt in Abhängigkeit von der Lage der Zufahrten. Baumneupflanzungen haben den Vorgaben des „Merklblatts Baumpflanzungen“ des Amtes für Stadtgrün zu folgen:
mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum
durchwurzelbarer Raum: Mindestfläche 16 m², Mindesttiefe 0,8 m
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
Entwicklungs- und Pflege inkl. bedarfsweiser Wässerung: 10 Jahre
Befestigung der Gehölze (Dreibock) und Sicherung durch Baumbügel als Anfahrtschutz bei Bäumen an Straßen
- A 4 Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen**
Der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen (Kanadische Pappel) in Bestände mit standorttypischen heimischen Arten trägt zur Förderung zusammenhängender, vernetzter Lebensräume bei. Die umzubauenden Flächen sind mit standorttypischen, einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Einige werden in der nachfolgenden Tabelle als Empfehlung aufgeführt.
- | | |
|----------------------------|-------------|
| Bäume | Berg-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Sand-Birke |
| <i>Betula pendula</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | |
- Nach den Vorgaben in LUNG M-V sind bei der Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Wäldsäumen folgende Anforderungen zu beachten und umzusetzen:
Freihaltung eines Brachesaumes von > 5 m
Pflanzqualität: Heister mindestens 150 - 175 cm
Erstellung von Schutzeinrichtungen (Wildschutzzaun)
Entwicklungs- und Pflege inkl. bedarfsweiser Wässerung: 3 Jahre
- E 1 Aufwertung des Dragungrabens im Abschnitt Elmenhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA**
Ziel der Komplexmaßnahme (Ökokonto HRO-002) ist eine ökologische Aufwertung des Gewässerumfeldes des Dragungrabens durch Schaffung von Retentionsflächen sowie Grünland- und Gehölzentwicklungsmaßnahmen.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM GRÜNORDNUNGSPLAN

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Allgemeine Durchgrünung entsprechend Grünflächengestaltungssatzung
- Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope
- Grenze gesetzlich geschützter Biotope
- ENTFALLENE LANDSCHAFTSELEMENTE
- Umgrenzung entfallener Flächen gesetzlich geschützter Biotope
- Anpflanzungen 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)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A 1 - Anlage von Brackwasserröhricht
 - A 2 CEF2 - Anlage von naturnahen Wiesen
 - A 3 - Anpflanzung von 37 Einzelbäumen im Bereich der Planstraße A
 - A 4 - Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen
 - CEF1 - Anbringen von Nestunterlagen für die Rauchschnäbel
 - A 2 CEF2 - Anlage von naturnahen Wiesen
 - CEF3 - Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Entsorgungsträger Schmutzwasserleitung
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Sonstige Planzeichen**
- Lage- und Höhenplan

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - Anpflanzungsgebot für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind die oben genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.
 - Die Neuanpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken ist ein durchwurzelbarer Raum von jeweils 16 m² und 0,8 m Tiefe bei einer Mindestbreite von 3,0 m zu gewährleisten. Die darüber liegenden Flächen sind als offene Vegetationsflächen herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz und zusätzlich mit einem Anfahrtschutz zu sichern.
- Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) - Erhaltungsgebot**
- Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920). Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz gemäß der Artenliste (Bestand) zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Die Bauausführung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende August) zu erfolgen (Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna). Dies betrifft ggf. erforderlich werdende Holzungen genauso wie Erschließungs-, Beräumungs-, Abriss-, Sanierungs- und sonstige Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen im Vorhabenbereich.
- Holzungsarbeiten sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen (Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gartenrotschwanz, Höhlenbrüter und Fraßbrüter). Erhaltungsfähige und -würdige Gehölze müssen während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen geschützt werden (z.B. Installation eines Bauzauns um Gehölze).
- Bestehende Gebäude sind vor Sanierungs- oder Baumaßnahmen durch ein Fachbüro für Artenschutz auf aktuellen Fledermausbestände zu kontrollieren. Sollten Individuen nachgewiesen werden, sind weiterführende Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen (ggf. Schaffung Ersatzquartiere).
- Bei allen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die weitergehenden Bestimmungen folgender Satzungen zu beachten:
 - Grünflächengestaltungssatzung vom 19. September 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2001).
 - Baumschutzsatzung vom 7. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).
- Antrag auf Ausnahme von § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (50 m - Gewässerschutzstreifen): Gemäß § 29 NatSchAG M-V ergibt sich ein Gewässerschutzstreifen von 50 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie aus. Dort dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Innerhalb von Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) findet dieses Verbot gemäß § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V keine Anwendung. Entsprechend § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von den Verboten für die Aufstellung eines Bebauungsplans Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen muss im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan gestellt werden.

GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (nachrichtlich übernommen)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)**
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNBVO)
 - Sonstiges Sondergebiet - Wissenschaft (§ 11 BauNBVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, § 16 BauNBVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, §§ 22 und 23 BauNBVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauNB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- öffentlicher Kai- und Verladebereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauNB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
 - Abwasserpumpwerk
 - Fernwärmanlagen

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

- öffentliche Grünflächen
- Schutz- und Begleitgrün
- Straßenbegleitgrün

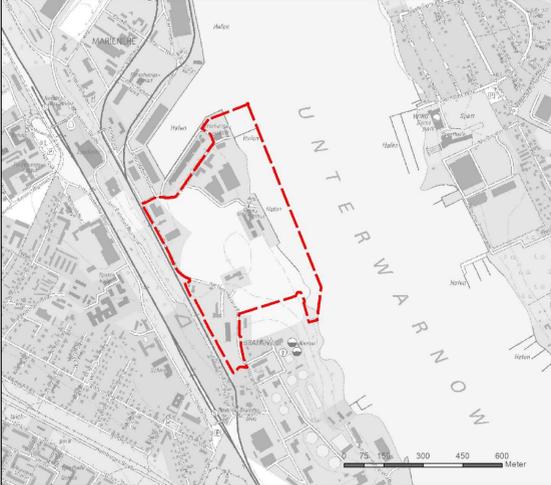
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNB)

- Wasserflächen
- Hafen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauNB)

- vorhandene Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauNB)

Übersichtsplan



biota
biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH
Nebeberg 15
18246 Blütow
www.institut-biota.de
Tel. 038461-9167-0
Fax. 038461-9167-50

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet "Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow	
Maßstab: 1 : 2.000	Auftraggeber: Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
bearbeitet: Degen, Kasper	gezeichnet: Kasper
geprüft:	Darstellung: Karte 2: Maßnahmenplan - Entwurf -
Datum: 18.12.2018	