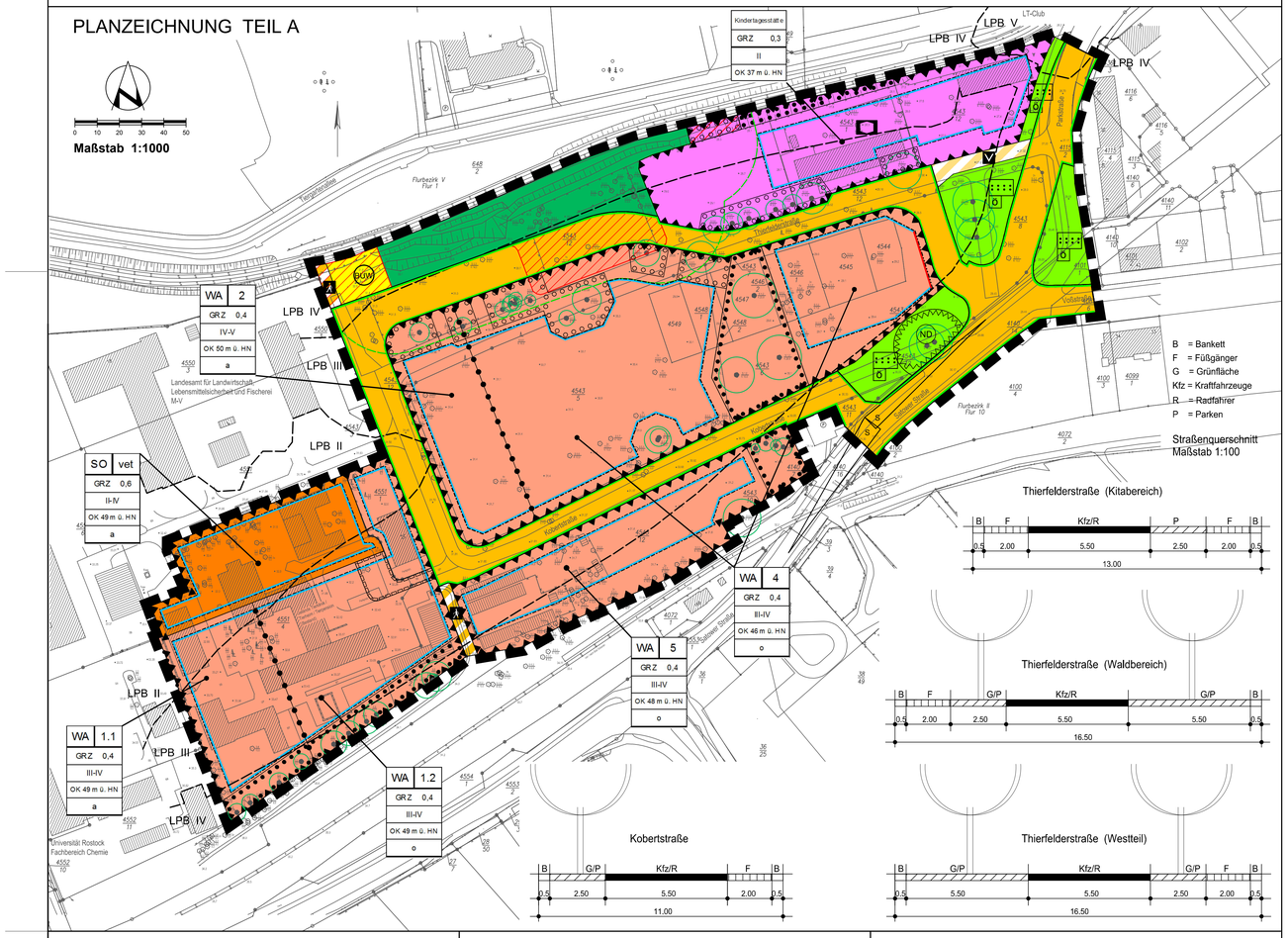
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 08.WA.170
für das Wohngebiet "Thierfelderstraße"

PLANZEICHNUNG TEIL A



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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- vet veterinär-medizinisches Zentrum

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK 48 m ü. HN Oberkante Gebäude über HN als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -Kindertagesstätte-

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
- BUW Elektrizität (Bahnunterwerk der RSAG)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Schutz- und Begleitgrün

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ND Naturdenkmal

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Sondergebiets veterinär-medizinisches Zentrum (SO_{vet}) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- +HN vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 39/4 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- 1 Nummer des Baugebietes
- WA 1.1 Teilgebiet aus allgemeinem Wohngebiet WA 1
- LPB II / LPB III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind
- Waldabstandsgrenze (30 m) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
- S Sichtfelder gemäß RASt 06

TEIL B — TEXT

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

1.1 In den **allgemeinen Wohngebieten** (WA 1 - WA 5) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

1.2 Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die Arten der Nutzung:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

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

1.4 Das **sonstige Sondergebiet veterinär-medizinisches Zentrum** (SO_{VET}) dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von das Wohnen nicht wesentlich störenden veterinärmedizinischen Einrichtungen sowie mit diesen im Zusammenhang stehenden Einrichtungen.

1.5 Im SO_{VET} sind zulässig:
- veterinär-medizinische Einrichtungen (z.B. Tierklinik),
- Nebenanlagen, die dem Betrieb veterinär-medizinischer Einrichtungen dienen,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Läden des veterinär-medizinischen und pharmazeutischen Bedarfs,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Dienstleistungsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der veterinär-medizinischen Einrichtung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.6 Im SO_{VET} sind ausnahmsweise zulässig:
- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten aus dem veterinär-medizinischen Bereich,
- Wohnungen für Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- Stellplätze für den durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) für unterirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden, wenn sie als Tiefgaragen errichtet werden.

Dabei sind die Dächer der Tiefgaragen mit einer extensiven Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm zu versehen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Die sonstigen Regelungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bleiben hiervon unberührt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen sowie für Anlagen zu Gewinnung regenerativer Energien um maximal 1,50 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen **§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen erst nach Aufgabe der Nutzung des Tierheims zulässig.

5. Maßnahmen 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**

5.1 Zum Schutz vor **Verkehrslärm** (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahnlinien 3 und 6) sind im WA 1.1 und WA 2 nach Süden, im WA 1.2 nach Süden und Osten, im WA 4 nach Süden und Osten, im WA 5 nach Süden und Osten und in den Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) nach Norden, Osten und Süden orientierte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (siehe folgende Tabelle) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (siehe 5.4) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten (siehe 5.4) darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

5.4 Zum Schutz vor **Gewerbelärm** sind innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109* (siehe obige Tabelle) so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) zu den jeweils maßgeblichen Schallquellen (LT-Club, Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern und Fachbereich Chemie der Universität Rostock) orientiert sind. Zu öffnende Fenster und Türen schutzbedürftiger Räume sind nur auf den jeweils lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Maßgebliche Schallquellen für das Baugebiet
WA 1.1 liegen im Westen bis Norden,
WA 1.2 liegen im Westen bis Norden,
WA 2 liegen im Westen bis Nordwesten,
WA 4 liegen im Westen bis Norden und bis Osten,
WA 5 liegen im Westen bis Nordwesten.

5.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Baugebiet WA 5, die im Lärmpegelbereich IV liegen, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone, Loggien etc. auf den gegenüber dem durch die Satower Straße und die südlich an das Plangebiet angrenzende Bahnlinie verursachten Verkehr lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

Ist dies nicht möglich, sind die Öffnungen der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten, Loggien, Balkone), die jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahme fungieren.

5.6 Zum Schutz der Kindertagesstätte/n innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf vor Immissionen durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden LT-Club und seine zugehörigen Nebenanlagen ist die Nutzung der Einrichtungen der Kindertagesstätte/n im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.

5.7 Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf zum Zweck des dauernden Aufenthalts von Menschen im Rahmen der Kindertagesstätte ist nur außerhalb der Lärmpegelbereiche IV, V und VI zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch entsprechende Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z. B. Errichtung einer Wand) eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionsgeräuschen der nördlich angrenzen Straßenbahnlinie erfolgt.

5.8 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel infolge Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, bzw. andere bauliche Maßnahmen an der jeweiligen Schallquelle, bzw. den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen 5.4 und 5.7 abgewichen werden.

6. Öffentliche Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

In der öffentlichen Grünfläche nördlich der Parkstraße (Bereich Naturdenkmal) sind innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) zum Schutz der Bäume (Naturdenkmal) jegliche Veränderungen, insbesondere bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzbefestigungen aus Schotter oder Rasengittersteinen oder vorübergehende Eingriffe unzulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist zugunsten des Sondergebiets veterinär-medizinisches Zentrum (SO_{VET}) zur Sicherung der Erschließung zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis zum Begehen, Befahren sowie zur Kontrolle, Wartung, Verlegung oder ggf. Erneuerung von Versorgungsanlagen. Nutzungen, die dies beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

in den Verkehrsflächen

8.1 Im nordwestlichen Abschnitt der Thierfelderstraße (Waldbereich) sind auf der Nordseite 8 Laubbäume und auf der Südseite 6 Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen.

8.2 Im westlichen Abschnitt der Thierfelderstraße (Bereich Tierklinik) sind auf jeder Seite 6 Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen.

8.3 In der Kobertstraße sind auf der Südseite 10 Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen.

in den Wohngebieten

8.4 Flächen innerhalb der Wohngebiete, die nicht überbaut oder für Nebenanlagen befestigt werden, sind zu 80 % als Rasenflächen anzulegen und zu 20% mit standortgerechten Gehölzen flächig zu bepflanzen.

8.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind insgesamt zwei mittelkronige Laubbäume sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Laubgehölze als bodendeckende oder niedrige Sträucher anzupflanzen.

8.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) sind insgesamt 6 mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.

8.7 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 4 sind insgesamt 8 mittelkronige Laubbäume sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Laubgehölze als bodendeckende oder niedrige Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, jedoch außerhalb der Baumkronen der Bestandsbäume sind Befestigungen für Fußwege zulässig.

8.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 sind insgesamt 7 mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.

in den Flächen für den Gemeinbedarf

8.9 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) sind insgesamt acht mittelkronige Laubbäume sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Laubgehölze als standortgerechte Sträucher anzupflanzen.
Die Strauchpflanzung auf der Nordseite des Baugebiets ist als hohe freiwachsende Hecke auszuführen.

Für alle Anpflanzgebote gilt:

8.10 Für die festgesetzten Anpflanzgebote sind die erforderlichen günstigen Wachstumsbedingungen fachgerecht zu schaffen. Die Pflanzstandorte für die Bäume müssen über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche, mindestens 2,5 m lichte Breite zwischen begrenzenden Borden und mindestens 12 m³ durchwurzelbares Bodenvolumen verfügen. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Baumstandorte innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind durch Baumschutzbügel fachgerecht zu sichern.

8.11 Die Anpflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Qualität der zu verwendenden Gehölze richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Für die Anpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18 - 20 cm zu verwenden. Für die Anpflanzungen innerhalb von Wohngebieten sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16 - 18 cm zu verwenden. Bei Abgängigkeit sind die Pflanzenart- und qualitätsgleich zu ersetzen.

8.12 Für alle festgesetzten Pflanzungen ist nach Beendigung der Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

9.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artgleich in der Qualität Hochstamm 3xv, StU 18 - 20 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten; das gilt auch für Bäume, deren Standort außerhalb des Geltungsbereiches liegt, deren Krone aber den Geltungsbereich überschneidet.

9.2 Auf der Grenze des Wohngebiets WA 4 gegenüber der öffentlichen Grünfläche nördlich der Parkstraße (Bereich Naturdenkmal) ist während der Bauzeit auf mindestens 40 m Länge ein 1,80 m hoher stabiler Bauzaun im Bereich der Baumkrone des Naturdenkmals zu errichten und bis zur Fertigstellung der Herstellung der Außenanlagen zu erhalten.

9.3 In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist der Bestand an Gehölzen und Rasenflächen von jeglicher Beeinträchtigung, auch von vorübergehender Nutzung für andere Zwecke freizuhalten. Die Flächen sind während der Bauzeit gegenüber den Bauflächen durch einen 1,80 m hohen stabilen Bauzaun zu sichern.

9.4 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist der Bestand an Gehölzen von jeglicher Beeinträchtigung, auch von vorübergehender Nutzung für andere Zwecke freizuhalten. Die Fläche ist während der Bauzeit gegenüber den Bauflächen durch einen 1,80 m hohen stabilen Bauzaun zu sichern.

9.5 Ebenerdige Stellplätze sind als versickerungsfähige Verkehrsflächen so auszuführen, dass ihre Oberflächenbefestigung einen Teil des Niederschlagswassers aufnimmt und der Versickerung zuführt.

9.6 **Artenschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

9.6.1 Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind nur im Zeitraum vom 15. September bis 15. Februar zulässig.

9.6.2 Der Abriss bzw. die äußere Umgestaltung von Gebäuden sind nur im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. Februar zulässig.
Alle Abriss-, Sanierungs- und Umbauarbeiten sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu begleiten. Die umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

9.6.3 Vor Abriss bzw. äußerer Umgestaltung von Gebäuden ist der vorhandene Gebäudebestand auf das Brutvorkommen von Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe zu überprüfen.
Bei Positivnachweis ist ein vorgezogener Ausgleich von jeweils einem Brutplatz durch Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes (Ersatz im Verhältnis 1:2) vorzunehmen.

9.6.4 Vor Abriss bzw. äußerer Umgestaltung von Gebäuden ist der vorhandene Gebäudebestand auf das Vorkommen von Zwergfledermäusen zu überprüfen.
Bei Positivnachweis ist ein Abriss bzw. äußerer Umgestaltung nur in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September zulässig.

9.6.5 Der Einschlag von Großgehölzen ist von Ende August bis Mitte September zulässig.

9.6.6 Gebäudequartierverluste von Fledermäusen (Sommer- und Zwischenquartiere) sind durch die Installation verschiedener Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden bzw. Bauwerken in räumlichem Zusammenhang mit den Verluststandorten zu kompensieren.
Vorgefundene Baumquartiere sind durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (Verlust: Ersatz, je nach Quartierwertigkeit) zu ersetzen.

9.6.7 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V**

10.1 Die Dächer aller Gebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 20° auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.2 Die Dacheindeckung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen oder als begrünte Dach zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist das jeweils oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.4 Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Charakter des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben; daher muss der Anteil der Grünflächen mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche, also mindestens 50 % betragen. Bei Eckgrundstücken ist darauf zu achten, dass beide Seiten entsprechend ausreichende Grünanteile aufweisen.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerlichtschächte.

10.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe einer Werbeanlage darf 0,35 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

10.7 Vorgärten sind einzufrieden. Die Höhe von zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen orientierten Einfriedungen darf eine Höhe von 0,50 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken gilt abweichend hiervon eine maximale Höhe von 1,40 m. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks.
Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

10.8 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsoder Grünfläche abgeschirmt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

10.9 Als „Vorgarten" im Sinne der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften 10.4 bis 10.8 gilt die Freifläche, die durch die Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße zugewandten Gebäudekante bzw. bei Bebauung mit Grenzabständen (offene Bauweise) ab der (Haupt-)Gebäudekante bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerte Gebäudefluchtlinie begrenzt wird.
Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Straßenbegrenzungslinien Vorgartenzonen. Seitlich des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksfreiflächen hinter der vorderen Gebäudefluchtlinie und hinter Verlängerung sind nicht Bestandteil des Vorgartens. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBauO M-V)

10.10 Briefkästen und Briefkastenanlagen sind am Gebäude an- bzw. unterzubringen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

10.11 Abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im SO_{VET} 3 m. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

10.12 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 10.1 bis 10.11 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.13 Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock, mit Stand vom 25.01.2011 (Höhenbezug HN, Lagebezug Gauß-Krüger). Dieser wurde ergänzt um Angaben zum Kataster aus der Automatischen Liegenschaftskarte mit Stand von Mai 2015.

Baumschutzsatzung
Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger, sind zu beachten.

Fernwärmesatzung
Die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger, sind zu beachten.

Stellplatzsatzung
Die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind zu beachten.

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

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

Pflanzenlisten
Für die anzupflanzenden hochwachsenden flächigen Gehölzpflanzungen werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Rosa canina	Heckenrose	v.Str. 4 Tr. 100 - 150 cm
Rosa gallica	Essig-Rose	v.Str. 3 T