

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 04.W.177 für das Wohngebiet „Ehemalige Poliklinik Lütten Klein“

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 156), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|--|
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| GRZ | Grundflächenzahl | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
| VI | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
| OK | Oberkante Gebäude als Höchstmaß über HN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| OK | Oberkante Gebäude zwingend über HN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| BAUWEISE | BAUGRENZEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| a | offene Bauweise | |
| o | abwedgebaute Bauweise | |
| o | Baugrenze | |
| VERKEHRSFÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO) | |
| Straßenverkehrsflächen | | |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | |
| Zweckbestimmung: | | |
| D | privat | |
| O | öffentlich | |
| V | Verkehrsbeherrschter Bereich | |
| F | Fußgängerbereich | |
| - - - - - | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| Grünflächen | D | privat |

- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
 - Spielplatz
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und 25b sowie Abs. 6 BauNVO)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Bezeichnung einzelner Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - TG Tiefgarage
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
 - Lärmpegelbereiche II bis V
 - mit Gehrechen zugunsten der Allgemeinheit zu besetzende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets bzw. innerhalb von Grünflächen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- II. KENNZEICHNUNGEN
- vorhandene Höhe nach HN
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
 - Wohngebiete,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schenk- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
 - Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Die Arten der Nutzung:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Garagegeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21a BauNVO)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,70 überschritten werden. (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 BauNVO
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist ein Gebäude mit einer Länge von mindestens 100 m zu errichten. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen** § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Nord sind Wohngebäude und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Überwachungsanlagen erst nach vollständiger Eintragung des abzuweisenden, sechs- bis sechseckigen Baugewerbes geländebestimmten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet Süd zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Stellplätze für Behinderte, Krankenfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - Entlang der St.-Petersburger-Straße und der Riger Straße sind in den festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Gehrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
 - Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung eines Weges zu belasten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Länderschütz)** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO, §§ 37, 38 und 44 BImSchG
 - Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erheblichen Störungen der Europäischen Vogelarten Amsel, Baumlaure, Hausrötterschwanz und Rauchschnäbel darf die Bepflanzung der Flächen innerhalb des Baugebiets bis Anfang Februar eines Jahres erfolgen, wenn keine Brutpaare der Arten Elster und Ringeltaube im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung innerhalb dieses Zeitraums festgesetzt wurden. Die Arbeiten können alternativ auch außerhalb der Fristen der gelisteten Arten begonnen werden und ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Bei einem vorzeitigen oder späten Baubeginn vor Mitte September oder nach Anfang Februar ist eine Kontrolle der Brutstände erforderlich. Wird im Zuge der Brutplatzkontrolle festgestellt, dass die Brutstätten der potentiell durch das Vorhaben betroffenen Arten bereits abgeschlossen sind bzw. noch nicht begonnen hat, kann eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es sind die Vorgaben des § 39 (5) 2 BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen zwischen dem 1. März und dem 30. September keine Gehölze beseitigt werden.
 - Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen hat der Abriss von Gebäuden vorzugsweise in den ersten beiden Bauenheiten oder von Mitte August bis Ende September eines Jahres zu erfolgen. Eine Verschiebung des Vorhabens in den ersten beiden Bauenheiten Ende Mai bis Mitte August und Anfang Oktober bis Ende April, die in Verbindung mit der Bauregelung für die Avifauna erforderlich erscheint, birgt ein ökologisches Gefährdungspotenzial in sich. Daher ist in diesem Fall eine sehr engmaschige biologische Betreuung erforderlich, die eine vorläufige Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgelandeter Tiere sicherstellt.
 - Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen ist es vor dem Abriss von Gebäuden erforderlich, alle potentiell möglichen und leicht demontierbaren Quartierstrukturen (Holzverschaltungen, Beche, Verklemmungen etc.) per Hand zu entfernen. Eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden.
 - Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen der heimischen Fledermäuse ist ein möglicher Holzschlag in Bezug auf Baumquartiere von Fledermäusen im Zeitraum zwischen Ende August bis Ende September zu vermeiden. Ein Holzschlag kann auch in der Reproduktionszeit von Mai bis August und im Winter erfolgen, wenn sichergestellt wurde, dass potentiell nutzbare Quartierstrukturen unbesetzt sind bzw. vorgelungene Tiere geborgen, zwischenhaftet und anschließend an einem geschützten Ort abgegeben wurden. Eine Kontrolle der Hohlkästen sollte am Tag des Holzschlags erfolgen, da die Tiere bei allen Flügen einen Fledermausschwanzstrahl hinterlassen. Es sind die Vorgaben des § 39 (5) 2 BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres keine Gehölze beseitigt werden.
 - Zum Ersatz von Fledermausquartieren sowie zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Population der heimischen Fledermausarten sind mindestens 10 Fledermaus- Sommerquartiere (1FH (Firma SCHWEGLER) an Gebäudesassaden zu montieren, wobei mindestens 2 Gruppen à 3 Kästen (Kombinationsmöglichkeit durch selbsteinstellbare Klappen) zu bilden sind. Weiterhin sind mindestens 10 Hohlkästen (Modell 2FN oder 3FN der Firma SCHWEGLER oder gleichwertig) an umliegenden Bäumen. Die Anbringung der Ersatzquartiere sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:
 - Exponierte Anbringung in Höhen > 6 m (Schutz vor Vandalismus),
 - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
 - die Auswahl geeigneter Bäume mit hoher Standzeit sowie
 - bei der Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum).
 Die Montage der Baumkästen sollte zeitnah zum Abruch erfolgen, um den Tieren das schnelle Kennlernen zu ermöglichen und damit den Quartierausfall zu ersetzen.
- Sonstige Maßnahmen** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
 - Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltfreundliche Lichtquellen mit einer Farptemperatur von 3000 Kelvin einzusetzen.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO
 - Flächen im allgemeinen Wohngebiet, die durch eine Tiefgarage unbaubar werden, sind zu mindestens 70% mit einer 1,5 m über dem Gelände liegenden Bepflanzung nach der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen.
 - Flächen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, die nicht überbaut oder für Nebenanlagen beauftragt werden und die nicht durch eine Tiefgarage unbaubar sind, sind zu 60% als Rasenflächen anzulegen und zu 40% mit Gehölzen flächig zu bepflanzen.
 - In der mit einer 1 in einer Route gekennzeichneten Fläche sind eine Baumreihe aus insgesamt 1 großkronigen heimischen Laubbäumen der Pflanzqualität 3iv, mDb SU 18 - 20 cm anzupflanzen, der Abstand der Bäume untereinander hat 9 m zu betragen.
 - In der mit einer 2 in einer Route gekennzeichneten Fläche sind eine mehrreihige freiwachsende Hecke aus Laubbäumen und vier mittelkronige Laubbäume der Pflanzqualität 3iv, mDb SU 18 - 20 cm anzupflanzen.
 - In der mit einer 3 in einer Route gekennzeichneten Fläche sind eine flächige Pflanzung aus Laubbäumen anzulegen und drei mittelkronige Laubbäume der Pflanzqualität 3iv, mDb SU 18 - 20 cm anzupflanzen.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzten zu begrünenden Flächen, die nicht durch eine Rasenfläche gekennzeichnet und nicht durch eine Tiefgarage unbaubar sind, ist auf je 250 m² ein mittelkroniger Laubb Baum der Pflanzqualität 3iv, mDb SU 18 - 20 cm anzupflanzen.
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit Ausnahme der zulässigen Wege- und Platzfläche zu ca. 80% als Rasenflächen anzulegen und zu ca. 20% mit geeigneten überwiegend heimischen Laubbäumen flächig zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Auf diesen Flächen ist auf je 400 m² ein großkroniger heimischer Laubb Baum anzupflanzen.
 - Für die festgesetzten Anpflanzungsbereiche sind die erforderlichen günstigen Wachstumsbedingungen nach DIN 18919¹⁾ fachgerecht zu schaffen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baum-schneibe darf 12 m² nicht unterschreiten.
 - Die Anpflanzungen und Assensien sind nach DIN 18919¹⁾ und 18917¹⁾ fachgerecht auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Qualität der zu verwendenden Gehölze richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulplätzen. Bei Abgangssicht sind die Pflanzen art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
 - Endergebnis: Stellplätze sind entsprechend FGSV-Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen²⁾ auszuführen, dass ihre Oberflächenbefestigung einen Teil des Niederschlagswassers aufnimmt und der Versickerung zuführt.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind während der Errichtungs- und Baumaßnahmen nach DIN 18920²⁾ zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgangssicht artgleich in der Qualität Hochstamm 3iv, SU 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 überschreitet.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
 - Gebäudehöhen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109³⁾ (Gehölzfläche, Wärmehaube, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109³⁾ eingehalten werden. **Anforderungen an die resultierende Lärmschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109³⁾**

Lärmpegelbereich	Mäßig empfindlich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils			
		Außenempfang	Büro- und Wohnräume	Barock- und Ähnliches	Büro- und Wohnräume
II	56-60	35	30	30	30
	61-65	40	35	30	30
	66-70	45	40	35	35
	71-75	50	45	40	40
- Schallschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
 - Gebäudehöhen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109³⁾ (Gehölzfläche, Wärmehaube, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109³⁾ eingehalten werden. **Anforderungen an die resultierende Lärmschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109³⁾**

Lärmpegelbereich	Mäßig empfindlich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils			
		Außenempfang	Büro- und Wohnräume	Barock- und Ähnliches	Büro- und Wohnräume
II	56-60	35	30	30	30
III	61-65	40	35	30	30
IV	66-70	45	40	35	35

TEXT

- Im Wald sind zum dauernden Aufenthalt vorgesehene Räume entweder auf der nördlichen oder westlichen Gebäudeseite anzulegen oder die Öffnungen dieser Räume sind bei lärmgeprägter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnen vorgesehene Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone), die jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als ständige Schallschutzmaßnahme fungieren.
- Für lärmempfindliche Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.1 der DIN 4109³⁾ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird durch ergänzende Schallschutzmaßnahmen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Einsatz maßgeblicher Schallschutzmaßnahmen, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 10.1 bis 10.3 abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO-M-V
 - Punkt 5.1 der DIN 4109³⁾ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)
 - Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend bemaßte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
 - Soweit Einfließungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
 - Webanlagen und Wasseranordnungen sind in privaten Grünflächen unzulässig. In den Baugruben sind Webanlagen nur innerhalb der Baugruben zulässig, Dachwebanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO-M-V)
 - Abweichend von der Anlage 1, Richtlinien für den Stellplatzbedarf⁴⁾ der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abgebühren für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Abstellmöglichkeiten mindestens 1 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO-M-V)
 - Ordnungsziffern des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V handeln, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 bis 11.5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250,00 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grundflächenbegrenzungssatzung der Hansestadt Rostock vom 3. Oktober 2008 (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2008) keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
- Hinweise**
 - Für die anzupflanzenden Hecken und flächigen Gehölzflanzungen werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Rosa gallica	Eselrose	V-Stk 3 Tr. 60 - 100 cm
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	V-Stk 5 Tr. 100 - 150 cm
Physocarpus opulifolius	Blasenpflanze	V-Stk 4 Tr. 100 - 150 cm
Spiraea	Spirästrauch	V-Stk 5 Tr. 100 - 150 cm

 - Für die anzupflanzenden mittelkrönigen Laubbäume werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn	3xv mDb SU 18 - 20 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	3xv mDb SU 18 - 20 cm
Sorbus intermedia	Mehlbeere	3xv mDb SU 18 - 20 cm

 - Für anzupflanzende Baumreihe großkroniger heimischer Laubbäume wird beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Tilia cordata	Winterlinde	3xv mDb SU 18 - 20 cm

 - Für die anzupflanzenden flächigen Pflanzungen aus überwiegend heimischen Laubbäumen auf privaten Grünflächen werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Rosa carina	Hagebutte	V-Stk 4 Tr. 100 - 150 cm
Cornus sanguinea <th>Heidekraut</th> <th>V-Stk 5 Tr. 100 - 150 cm</th>	Heidekraut	V-Stk 5 Tr. 100 - 150 cm
Salix purpurea <th>Purpurweide</th> <th>V-Stk 4 Tr. 100 - 150 cm</th>	Purpurweide	V-Stk 4 Tr. 100 - 150 cm
Syringa vulgaris <th>Flieder</th> <th>V-Stk 4 Tr. 100 - 150 cm</th>	Flieder	V-Stk 4 Tr. 100 - 150 cm

 - Für die anzupflanzenden großkronigen heimischen Laubbäume werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Acer pseudoplatanus	Birgahorn	3xv mDb SU 18 - 20 cm
Quercus robur <th>Stieleiche</th> <th>3xv mDb SU 18 - 20 cm</th>	Stieleiche	3xv mDb SU 18 - 20 cm
Salix alba <th>Weißelweide</th> <th>3xv mDb SU 18 - 20 cm</th>	Weißelweide	3xv mDb SU 18 - 20 cm

 - Die weitergehenden Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten im Teil B Text Nr. 8.3 - 8.6 sind zu beachten.
 - Die Bestimmungen des § 18 NatSchG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallarzt an den Art für Stadtpark, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständige untere Naturschutzbehörde anzuschreiben. Die mit den Fallarztarbeiten festgesetzten Baumumfahrungen werden als Einsatzplanung für notwendige Fällarbeiten anerkannt.
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze dienen der Unterbringung notwendiger Spielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 LBauO-M-V.
- Fundament**
 - Das Baugrundgebiet ist hinsichtlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermeidbar kampfmittelverdrängte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer.
 - Die aufgefundenen Altlastenverdächtige sind dem Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu informieren. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Baugrundgebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbegleitsystem des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsfeld wird rechtzeitig zur Bauausführung empfohlen.
- Baumschutzsatzung**
 - Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2008 im Städtischen Anzeiger.
- Stellplatzsatzung**
 - Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abgebühren für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger. Die abweichende Festsetzung 11.6 ist zu beachten.
- Fernwärmesatzung**
 - Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.
- Altlastenverdacht**
 - Bei aufgefundenen Altlastenverdächtige ist das Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Bodenanpassung**
 - Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodenuntersuchungsbehörde 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.
- Die**
 - FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen,
 - DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschafts- / Bodenbereich“,
 - DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschafts- / Pflanzen- und Pflanzenbau“,
 - DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschafts- / Rasen- und Saalgrasbau“,
 - DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschafts- / Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsstandorten bei Baumaßnahmen“,
 - im Amt für Stadtpark, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Wehnfriedhof 2, 18050 Rostock, das
 - FGSV-Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen im Tief- und Halftiefbau und die
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, und
 - im Amt für Städtebau, Stadtplanung und Wirtschaft, beim Haus des Bauens und der Umwelt, Hobeplatz 14, 18009 Rostock, einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), und nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom...
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die öffentliche Anhörung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauBG im Rahmen einer öffentlichen Ortsbegehung am... über die abgeleiteten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom... bis zum... während der Dien- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt sein können und dass die Anhörung nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit den Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umverteilung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind Schreiben von... der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der katasträmliche Bestand am... wird als richtig dargestellt bezeichnet.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am... geprüft. Das Ergebnis ist eingeleitet worden.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 04.W.177 für das Wohngebiet „Ehemalige Poliklinik Lütten Klein“, Bereich: „zwischen der St.-Petersburger-Straße im Westen, der Gartenanlage im Norden, Grünflächen und der Bundesstraße B 103 im Osten sowie der Riger Straße und dem Warnow-Park im Süden“, besteht aus der Flanzsatzung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgesetzt.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 04.W.177 für das Wohngebiet „Ehemalige Poliklinik Lütten Klein“, Bereich: „zwischen der St.-Petersburger-Straße im Westen, der Gartenanlage im Norden, Grünflächen und der Bundesstraße B 103 im Osten sowie der Riger Straße und dem Warnow-Park im Süden“, besteht aus der Flanzsatzung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgesetzt.

Verfasser	TUV NORD Umwelttechnik GmbH & Co. KG
Bauleitung:	Umweltschutz
Verfasser:	TUV NORD Umwelttechnik GmbH & Co. KG
Bauleitung:	Umweltschutz
Verfasser:	TUV NORD Umwelttechnik GmbH & Co. KG
Bauleitung:	Umweltschutz

