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 Bekanntmachung der Neufassung 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 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)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(V) Zahl der Vollgeschosse zwingend

OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß über HN

(OK) Oberkante Gebäude zwingend über HN

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P privat

Ö öffentlich

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen — P 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 BauGB)

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 BauGB)

LPB II / LPB III — Lärmpegelbereiche II bis V

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

2.42 vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

39/4 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B — TEXT

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Die Arten der Nutzung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

1.4 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21a BauNVO)

1.5 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. § 19 Abs. 4 BauNVO

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

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

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Nord sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen erst nach vollständiger Errichtung des in abweichender, sechs- bzw. siebengeschossiger Bauweise geplanten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet Süd zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Stellplätze für Behinderte, Krankentransporte und Rettungsfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Anschluss an erer Flächen an die Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der St.-Petersburger-Straße und der Rigaer Straße sind in den festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Gehrechte **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung eines Weges zu belasten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG**

7.1.1 Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erheblichen Störungen der Europäischen Vogelarten Amsel, Blaumeise, Haustrotschwanz und Rauchschwalbe darf die Beräumung der Flächen innerhalb des Plangebiets und der Abriss der bestehenden Gebäude nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Anfang Februar eines Jahres erfolgen.

Alternativ können die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit weiter betrieben werden, so dass eine Ansiedlung von Brutpaaren im Eingriffsbereich auszuschließen ist. Bei einem vorzeitigen oder späteren Baubeginn vor Anfang Oktober oder nach Anfang Februar ist eine Kontrolle der Brutbestände erforderlich. Wird im Zuge der Brutplatzkontrolle festgestellt, dass die Brutsaison der potenziell durch das Vorhaben betroffenen Arten bereits abgeschlossen ist bzw. noch nicht begonnen hat, kann eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.1.2 Zur Vermeidung von Verlusten der Fortpflanzungsstätten, der Tötung von Einzelindividuen und der Störung europäischer Vogelarten Amsel, Blaumeise, Blutfinfling, Buchfink, Elster, Fitis, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Sprosser, Zaunkönig und Zilpzalp während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten dürfen notwendige Holzungsarbeiten nur im Zeitraum von Mitte September bis Anfang Februar eines Jahres erfolgen, wenn keine Brutpaare der Arten Elster und Ringeltaube im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung innerhalb dieses Zeitraums festgestellt wurden. Die Arbeiten können alternativ auch außerhalb der Brutzeit der gehölzbewohnenden Arten begonnen werden und ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Bei einem vorzeitigen oder späteren Baubeginn vor Mitte September oder nach Anfang Februar ist eine Kontrolle der Brutbestände erforderlich. Wird im Zuge der Brutplatzkontrolle festgestellt, dass die Brutsaison der potenziell durch das Vorhaben betroffenen Arten bereits abgeschlossen ist 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.

7.1.3 Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen hat der Abbruch von Gebäuden vorzugsweise in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September eines Jahres zu erfolgen. Eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Ende Mai bis Mitte August und Anfang Oktober bis Ende April), die in Verbindung mit der Bauzeitenregelung für die Avifauna erforderlich erscheint, birgt ein größeres Gefährdungspotenzial in sich. Daher ist in diesem Fall eine sehr engmaschige baukologische Betreuung erforderlich, die eine vorherige Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundener Tiere sicherstellt.

7.1.4 Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen ist es vor einem Abbruch von Gebäuden erforderlich, alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen etc.) per Hand zu entfernen. Eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden.

7.1.5 Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen der heimischen Fledermausarten hat ein möglicher Holzeinschlag in Bezug auf Baumquartiere von Fledermäusen im Zeitraum zwischen Ende August bis Ende September zu erfolgen.

Ein Holzeinschlag kann auch in der Reproduktionszeit von Mai bis August und im Winter erfolgen, wenn sichergestellt wurde, dass potenziell nutzbare Quartierbäume unbesetzt sind bzw. vorgefundene Tiere geborgen, zwischengehältert und anschließend an einem geschützten Ort freigelassen wurden. Eine Kontrolle der Höhlungen sollte am Tag des Einschlags erfolgen, da tägliche Wechsel auch im Winter grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Es ist empfehlenswert, bei allen Fällungen einen Fledermaussachverständigen hinzuzuziehen. 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.

7.1.6 Zum Ersatz von Fledermausquartieren sowie zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Population der heimischen Fledermausarten sind mindestens 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartierkästen 1FTH (Firma SCHWEGLER) an Gebäudefassaden zu montieren, wobei mindestens 2 Gruppen à 3 Kästen (Kombinationsmöglichkeit durch seitliche Sollbruchstelle) zu bilden sind.

Weiterhin sind mindestens 10 Höhlenkästen (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),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch
  a) die Auswahl geeigneter Bäume mit hoher Standzeit sowie
  b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum).

Die Montage der Baumkästen sollte zeitnah zum Abbruch erfolgen, um den Tieren das schnelle Kennenlernen zu ermöglichen und damit den „Quartierausfall“ zu ersetzen.

7.2 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 kelvin einzusetzen.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Flächen im allgemeinen Wohngebiet, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden, sind zu mindestens 70% mit einer Extensivbegrünung durch Gräser und Kräuter mit 15 cm Substratstärke nach der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen* zu begrünen.

8.2 Flächen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, die nicht überbaut oder für Nebenanlagen befestigt werden und die nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind, sind zu 60% als Rasenflächen anzulegen und zu 40% mit Gehölzen flächig zu bepflanzen.

8.3 In der mit einer 1 in einer Raute gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus insgesamt 11 großkronigen heimischen Laubbäumen der Pflanzqualität 3xv. mDb StU 18 - 20 cm anzupflanzen; der Abstand der Bäume untereinander hat 9 m zu betragen.

8.4 In der mit einer 2 in einer Raute gekennzeichneten Fläche sind eine mehrreihige freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen und vier mittelkronige Laubbäume der Pflanzqualität 3xv. mDb StU 18 - 20 cm anzupflanzen.

8.5 In der mit einer 3 in einer Raute gekennzeichneten Fläche sind eine flächige Pflanzung aus Laubgehölzen anzulegen und drei mittelkronige Laubbäume der Pflanzqualität 3xv. mDb StU 18 - 20 cm anzupflanzen.

8.6 In dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzten zu begrünenden Flächen, die nicht durch eine Raute gekennzeichnet und nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind, ist auf je 250 m² ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzqualität 3xv. mDb StU 18 - 20 cm anzupflanzen.

8.7 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 Laubgehölzen flächig zu bepflanzen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten.
Auf diesen Flächen ist auf je 400 m² ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

8.8 Für die festgesetzten Anpflanzgebote sind die erforderlichen günstigen Wachstumsbedingungen nach DIN 18915* fachgerecht zu schaffen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten.

8.9 Die Anpflanzungen und Ansaaten sind nach DIN 18916* und 18917* fachgerecht auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Qualität der zu verwendenden Gehölze richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Bei Abgängigkeit sind die Pflanzen art- und qualitätengleich zu ersetzen.

8.10 Ebenerdige Stellplätze sind entsprechend FGSV-Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen* so auszuführen, dass ihre Oberflächenbefestigung einen Teil des Niederschlagswassers aufnimmt und der Versickerung zuführt.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen nach DIN 18920* 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.

10. 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**

10.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen 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 $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

10.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind mit Ausnahme des WA Süd, ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

10.3 Im WA Süd sind zum dauernden Aufenthalt vorgesehene Räume entweder auf der nördlichen oder westlichen Gebäudeseite anzuordnen oder die Öffnungen dieser Räume sind 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.

10.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten 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.

10.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 10.1 bis 10.3 abgewichen werden.

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

11.1 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 LBauO M-V)

11.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

11.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

11.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

11.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in privaten Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

11.6 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 Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Altenwohnungen mindestens 1,1 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

11.7 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 bis 11.5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

11.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise

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

Rosa gallica	Essig-Rose	v.Str. 3 Tr. 60 - 100 cm
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	v.Str. 5 Tr. 100 - 150 cm
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere	v.Str. 4 Tr. 100 - 150 cm
Spiraea vanhouttei	Spierstrauch	v.Str. 5 Tr. 100 - 150 cm

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

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

Für die anzupflanzende Baumreihe großkroniger heimischer Laubbäume wird beispielhaft die folgende Pflanzenarten und -qualität empfohlen:

Tilia cordata	Winterlinde	3xv. mDb StU 18 - 20 cm

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

Rosa canina	Hagebutte	v.Str. 4 Tr. 100 - 150 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel	v.Str. 5 Tr. 100 - 150 cm
Salix purpurea	Purpurweide	v.Str. 4 Tr. 100 - 150 cm
Syringa vulgaris	Flieder	v.Str. 4 Tr. 100 - 150 cm

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

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3xv. mDb StU 18 - 20 cm
Quercus robur	Stieleiche	3xv. mDb StU 18 - 20 cm
Salix alba	Weißweide	3xv. mDb StU 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 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag an das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständige untere Naturschutzbehörde einzureichen.
Die mit den Pflanzgeboten festgesetzten Baumneupflanzungen werden als Ersatzpflanzung für notwendige Fällungen anerkannt.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dienen der Unterbringung notwendiger Spielflächen im Sinne des § 8 Abs. 2 LBauO M-V.

Fundmunition
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

Stellplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 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 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)

* Die
- FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen,
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“,
- DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“,
- DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“,
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,

sind im Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock, das
- FGSV-Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen im Tief- und Hafenbauamt und die
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, sind

im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, beide im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04.W.177 für das Wohngebiet „Ehemalige Poliklinik Lütten Klein“ zwischen der St.-Petersburger-Straße im Westen, der Gartenanlage im Norden, Grünflächen und der Bundesstraße B 103 im Osten sowie der Rigaer Straße und dem Warnow-Park im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses der Bürgerschaft vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... erfolgt.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

4. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von 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 Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
(Siegelabdruck)
Rostock, Im Auftrag

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

9. Der Bebauungsplan 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 Rigaer Straße und dem Warnow-Park im Süden“, wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.
(Siegelabdruck)
Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

10. Die Satzung über den Bebauungsplan 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 Rigaer Straße und dem Warnow-Park im Süden“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
(Siegelabdruck)
Rostock, Oberbürgermeister

11. 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 Rigaer Straße und dem Warnow-Park im Süden“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden