SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 bei I S. 1372), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20. Mai 2001 (GVOBl. M-V S. 220), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung zur Berichtigung der Bürgerbeteiligung und der Bekanntmachung und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“ südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturm, westlich der Reinhardstraße und der Satower Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen vom 19. Juli 2002 (BGBl. I S. 2636) und Berichtigung vom 23.10.2001 (GVOBl. M-V S. 463) und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“ südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturm, westlich der Reinhardstraße und der Satower Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
S	Sport	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
Höhe baulicher Anlagen (in Metern)		
TH=5,70	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
TH=5,70-6,70	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK 0,50	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)	
	Baulinie	
	Baugrenze	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
	Flächen für Sportanlagen	
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	Fußgängerbereich
V	Verkehrsberuhigter Bereich	Veloroute
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Ein- bzw. Ausfahrten
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Zweckbestimmung:		
T	Telekommunikation	Abwasserbeseitigung (hier: Regenwasserversickerung)
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	p private Grünflächen
Zweckbestimmung:		
S	Spielplatz	Hausgärten
H	Hundesportplatz	Siedlungsgehölz
	naturbelassene Grünfläche, auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Grünverbindung
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Begrünung der Maßnahme (sh. Teil B))	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Anpflanzen von Bäumen; Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
TH=5,70-8,70	Erhaltung von Sträuchern; Erhaltung sonstiger Bepflanzungen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: St	Stellplätze	
LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Örtliche Bauvorschriften		
42° 42°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	(§ 9 (4) BauGB)
	Firstrichtung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
SD	Dachform; hier: Satteldach	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Flächen für Wald	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LWaldG M-V)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Geschützte Biotop	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 LNatG M-V)
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
IV. KENNZEICHNUNGEN		
2	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen; hier: Trinkwasser, DN 900, Abwasser DN 600, Telekommunikation	
	unterirdische Versorgungsleitungen, fortfallend (hier: Telekommunikation und Trinkwasser DN 600)	
	vorgesehene Führung örtlicher Hauptwege	
	Standorte für Anlagen der Elektronenergieversorgung	
	Standorte für die Abfallentsorgung; hier: Wertstofffcontainerstellplatz	
	Vormerkung Flurstücksgrenzen, Sportplatzbegrenzung, Parkstände	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche)	
	für kleine Flächen	

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Arten der Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.1.3 Im Baugebiet 20 dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. (§ 9 (1) BauGB)

1.2 Sondergebiet Sport (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind Anlagen, dient dem Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung von Gebäuden, die für die angrenzenden Flächen für Sportanlagen benötigt werden.

1.2.2 Zulässig sind
- Sportanlagen und Anlagen, die dem Vereins- und Freizeitsport dienen,
- sonstige Räume für den Vereinsbetrieb,
- Sofaria und Spielwiesfläche, die der Versorgung des Baugebietes sowie der angrenzenden Sportanlagen und Wohnbaugebiete dienen,
- die für die Nutzung des Baugebietes und des angrenzenden Sportplatzes notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. (§ 9 (1) BauGB)

1.2.3 Im Baugebiet 16, EO, Sport, sind Bebauungen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Abweichungen hiervon können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Fläche für Stellplätze nachweislich nicht ausreichend ist. Die Zweckbestimmung ist und ist im Bereich des Lärmschutzes den benachbarten Baugebiete (WA 4, 5) gleichgestellt. (§ 12 (6) BauNVO)

1.3 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB)

1.3.1 Zulässig sind Sportanlagen jeglicher Art, die keine Gebäude sind, und die ihren zukunftsnahen Nebenanlagen. (§ 9 - § 14 BauNVO) soweit diese aufgrund des unmittelbaren räumlichen Nutzungszusammenhanges nicht in dem Sondergebiet Sport untergebracht werden können.

1.4 Grundfläche „Nundeszahl“ (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Zulässig sind Anlagen, die dem Hundesport und der Hundeausbildung dienen, einschließlich der ihren Zwecken dienenden Gebäuden. (§ 9 - § 14 BauNVO) Die Grundfläche der Gebäude darf die Nennung des bestimmten Gebäudes Schiedsrichter ist im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig. Unzulässig sind Gebäude und Anlagen für jegliche Kleintier- und Hundehaltung.

1.5 Höhe baulicher Anlagen
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.
Bezugspunkt für die Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baulche Anlagen (§ 9 - § 23 BauNVO) (Nebenanlagen, Gebäude, Garagen usw.) sind hinter der rückwärtigen (bezüglich der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) Baugrenze des Baugebietes WA 1-15 zulässig. Die Tiefe der Vorgärten beträgt 5 m. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksgrenzen Gerätes oder Fahrradabstellschuppen mit einer Grundfläche bis zu 10,0 m² und einer Höhe bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Baugebiete 6, 7, 16, 19 (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2a Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)
2a.1 Im Baugebiet WA 20 dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.

3. Grünordnerische Festsetzungen

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

3.1.1 Pkw-Stellplätze und Parkstände mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen sind auf Antrag der Straßenkrone mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.1.2 Die als dritte Hauptnutzungsebenenbereichen Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen und des Waldes sind mit wassen- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.1.3 Die Flächen sind in einem geeigneten Aufbau einmalig mit standortgerechten, heimischen Strauchern und Bäumen 3. Ordnung zu bepflanzen.

3.1.4 Die Flächen sind in einem geeigneten Aufbau einmalig mit standortgerechten, heimischen Strauchern und Bäumen 3. Ordnung zu bepflanzen.

3.1.5 Die Flächen sind in einem geeigneten Aufbau einmalig mit durch eine einmalige Mahd im Oktober des jeweiligen Jahres langfristig in ihrem Zustand zu erhalten. Die Mahd ist in jedem verwelkten Stadium durchzuführen. Die anfallende Mähgut ist zu entfernen. Dies gilt nicht für die Spielplatzfläche. Die Spielplatzfläche ist mit Rasen zu bepflanzen.

3.1.6 Begrünungen von Gerätten sind in einer maximalen Breite von 5 m im Randbereich dieser Flächen zulässig. Dabei sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

3.1.7 Am geeigneten Standorten sei mit fir 2 (in einer Reihe) gebietsspezifischen Flächen und Einzelquartiere für Vögelbrüten zu schaffen. Der Einbau von Nistkästen ist zulässig. Die Anzahl der Nistkästen richtet sich nach der Anzahl der vorhandenen Bäume. Es sind mindestens 5 Nistkästen für Vogelarten und Fledermäuse an geeigneten, vorhandenen Bäumen aufzuhängen. Es sind 2,2 m bis 0,5 m hohe Abbruchkanten – ebenfalls als Ersatzquartiere für Wildbienen – anzulegen.

3.1.8 Die Flächen sind einzusäen und der naturbelassenen Grünfläche zeichnet der Planstraße A ist eine Fläche von 1.200 m² zu entwegen.

3.1.9 Die mit fir 3 (in einer Reihe) gebietsspezifischen Flächen sind zu Habitatoasenen zu entwickeln und zu bepflanzen. Es sind 2,2 m bis 0,5 m hohe Abbruchkanten – ebenfalls als Ersatzquartiere für heimische Insekten – Wachung für magere Standorte einzusäen. Die Ausweichmarge darf 2 gm² nicht überskegen. Ein Auftrag von Mutterboden ist zu unterlassen. Die Pflege ist entsprechend Punkt 3.1.5 vorzunehmen.

3.1.10 Die mit fir 4 (in einer Reihe)gebietsspezifischen Bäuchrichten der Erhaltungsgebietsfläche ist die Rohdung von Größbäumen zulässig, jedoch mit Ausnahme der Alten Ahorn (Acer spec.), Eiche (Quercus spec.), Hainbuche (Carpinus spec.), Walnuß(Juglans spec.), Nach Umsetzung der Rohdungsarbeiten muss dabei auf je 40 m² der Erhaltungsgebietsfläche mind. 1 Größbaum erhalten werden. Es sind mindestens 5 Nistkästen für Vogelarten und Fledermäuse an geeigneten, vorhandenen Bäumen aufzuhängen. Es sind 2,2 m bis 0,5 m hohe Abbruchkanten – ebenfalls als Ersatzquartiere für Wildbienen – anzulegen.

3.1.11 Die Grünflächen zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² mind. 1 Kleinstrauch, je 5 m² mind. 1 Großstrauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.1.12 Die Grünflächen zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² mind. 1 Kleinstrauch, je 5 m² mind. 1 Großstrauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.1.13 Die Grünflächen zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² mind. 1 Kleinstrauch, je 5 m² mind. 1 Großstrauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.1.14 Die Grünflächen zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² mind. 1 Kleinstrauch, je 5 m² mind. 1 Großstrauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.2 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.2.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ausnahmen von Erhaltungsgebot können im Zuge der Satower Straße und der Planstraße D zugelassen werden, wenn dies zum verkehrsgerechten Ausbau der Anbindungen der Planstraßen D und Satower Straße.

3.2.2 Innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen richtet sich die Dichte der vorhandenen Bestandsgehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine lebende Rohdung zum Zwecke der Anlage einer richtwertigen Grundstücksgarten bis zu einer Breite von je 5,0 m kann in der Baugebieten 5, 13 – 15 als Ausnahme zugelassen werden. Beinächtete Grundstücksbaugrenze sollen mit einer Mindestentfernung von 5,0 m zu Bäumen 1. Ordnung.

3.2.3 Die vorhandenen Gehölze im Bereich der verkehrsfahrte „Am Richtfunkturm“ sind zu erhalten.

3.3 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3.1 In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind Baumreihen aus jeweils einer Baumart zur Straße anzulegen. Dabei sind die Baumarten aus der Pflanzenliste 1 in der Straßenmitte und in einem Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einer Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Oberflächen der Baumscheiben wird bei Einsatzpflanzen jeweils auf mind. 12 m² wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Dieses Gebot gilt nicht für die Zufahrten und Fahrgassen. Die Bäume sind in einem geeigneten Aufbau (Wurzelraumes) angelegt werden. Die Breite der Baumscheiben im Straßenraum muss mind. 2,5 m betragen. Als Ausnahme kann das Anpflanzgebot in den Planstraßen H, L auf Straßen aus der Planzeichnes 1 beschränkt werden, wenn vorhandene Leitungen die Anpflanzung von Bäumen bei Gebot.

3.3.2 Die mit ein Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.3.3 Bei öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Parkstände bzw. Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einer Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Diese Mindestmaß kann auf 8 m² reduziert werden, wenn weitere 3 m² als befestigte Baumscheibe (Wurzelbrücke) angelegt werden.

3.3.4 Die Pflanzung von Bäumen ist mit einer Pflanzgebot belegt sind, sind Baumreihen aus jeweils einer Baumart anzulegen. Auf der Fläche sind je 200 m² ein Baum sowie 100 Sträucher aus der Pflanzenliste 1 in der entsprechenden Qualität zu pflanzen.

3.3.5 Im Baugebiet 10 sind öffentlichkeitsgerechte Aufenwurzelbereiche mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m² mit Bäumen oder Kronenpflanzen zu begrünen.

3.3.6 Die mit ein Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.3.7 Die mit ein Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.3.8 Die öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Parkstände bzw. Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einer Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Diese Mindestmaß kann auf 8 m² reduziert werden, wenn weitere 3 m² als befestigte Baumscheibe (Wurzelbrücke) angelegt werden.

3.3.9 Die Pflanzung von Bäumen ist mit einer Pflanzgebot belegt sind, sind Baumreihen aus jeweils einer Baumart anzulegen. Auf der Fläche sind je 200 m² ein Baum sowie 100 Sträucher aus der Pflanzenliste 1 in der entsprechenden Qualität zu pflanzen.

3.3.10 Im Baugebiet 10 sind öffentlichkeitsgerechte Aufenwurzelbereiche mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m² mit Bäumen oder Kronenpflanzen zu begrünen.

3.3.11 Die mit ein Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.3.12 Die mit ein Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.4 Pflanzenlisten

3.4.1 Pflanzliste 1:
Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzt mit durchgehenden Leitrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gras-Birke (Alnus incana), Gemeine Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche (Fraxinus excelsior), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea), Silber-Weide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia), Winter-Linde (Tilia cordata).
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Gewöhnlicher Pfaffenhut (Euonymus europaea), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Stiel-Weide (Salix caprea), Öhr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Korb-Weide (Salix viminalis), Sand-Felsenmeide (Salix arenaria), Stil-Weide (Salix caprea), Kriech-Weide (Salix repens), Korb-Weide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).

Pflanzenliste 2:
Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzt mit durchgehenden Leitrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gras-Birke (Alnus incana), Gemeine Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche (Fraxinus excelsior), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea), Silber-Weide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia), Winter-Linde (Tilia cordata).
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Gewöhnlicher Pfaffenhut (Euonymus europaea), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Stiel-Weide (Salix caprea), Öhr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Korb-Weide (Salix viminalis), Sand-Felsenmeide (Salix arenaria), Stil-Weide (Salix caprea), Kriech-Weide (Salix repens), Korb-Weide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).

Pflanzenliste 3:
Bäume (Hochstämme oder Solitärsträucheraste, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Gesamthöhe 300-350 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Kornelkirsche (Cornus mas), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Birne (Pyrus communis), Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Öhr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Öhr-Weide (Salix aurita), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm): Kornelkirsche (Cornus mas), Gewöhnliche Heckenrose (Rosa agrestis), Hundsrose (Rosa canina), Heckenrose (Rosa corymbifera), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), Preiselbeere (Vaccinium vitis-idaea).

3.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

3.5.1 Die mit der Nr. 2 (in einer Reihe) gebietsspezifischen Maßnahmen sind den Baugebieten WA 1-15 zugeordnet. Die mit der Nr. 3 (in einer Reihe) gebietsspezifischen Maßnahmen sind den Baugebiet SO 16 und den Flächen für Sportanlagen zugeordnet. Die mit der Nr. 1 (in einer Reihe) gebietsspezifische Maßnahme auf der Grünfläche zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist den Baugebieten WA 1 und WA 2 zugeordnet. Die mit der Nr. 1 (in einer Reihe) gebietsspezifische Maßnahme auf der Grünfläche östlich der Planstraße C ist dem Südabschnitt des Baugebietes WA 5 zugeordnet.
Die mit der Nr. 1 (in einer Reihe) gebietsspezifische Maßnahme auf der Fläche (Z 3.3.6) und die mit der Nr. 1 (in einer Reihe) gebietsspezifische Maßnahme auf der Grünfläche nördlich der Planstraße D sind den Verkehrsflächen zugeordnet.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

4.2 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gewährt wird, dass unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (außgrund des Verkehrslärmes) die Anforderungen der DIN 4109 (Schall- und Wärmeschutz im Hochbau) an Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1 In den Bereichen, für die als Dachform ein Satteldach festgesetzt ist Satteldach der Planstraße E) sind für die Dächer der Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit der festgesetzten Neigung zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports und auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

5.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geeschlossenen Gebäuden oder in Außenbauten erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

5.3 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geeschlossenen Gebäuden oder in Außenbauten erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

6.1 Zur Sicherung von Gebäuden durch Windwurf und Windbruch ist in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen eine Ausnahme von dem Verbot des § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V zu erteilen, wenn dem Eintreffung des Waldabstandes zu einer erhöhten Gefahr führen würde.

HINWEISE

A Vorsorgeeitung für die Anlage des Fernsteiteiles sodeldich des Baugebietes WA 21 ist eine Genehmigung nach § 15 LWaldG M-V zur Umwandlung von Wald.

B Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis mindestens 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfasst 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06. 09. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27. 09. 2000 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.

Rostock, 22.03.2002 — Der Oberbürgermeister — Amt für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, 22.03.2002 — Der Oberbürgermeister — Amt für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 bei. I S. 137), zuletzt durch § 88 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.98 (GVOBl. M-V, S. 468, 612) wird nach Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 10.05.00 die Satzung der Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“ südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturm, westlich der Reinbahnstraße und der Sabower Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planverfasser
Bauleitplanung:

Architekten und Planungsbüro Dr. Alex Rostock
Planungsbüro für Kommunalprojekte, Bauträgerpläne und Bebauungsplänen
Dr.-Ing. Frank Kröger
Architekt/ECDA & Stadtplaner SRL & DASL (MA M-V 5141/5.91-Lab)
Mitglied der Ind. Architekten Gesellschaft mbH (MA M-V 93/90-Bm)
Friesenstraße Nr. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420945, Fax: 2420911

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch § 2 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung und der Landesplanung und zur Bereinigung von Wohnungsrecht vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
S	Sport	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
Höhe baulicher Anlagen (in Metern)		
TH=5,50	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
TH=5,70-6,70	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	F Fußgängerbereich
V	Verkehrsberuhigter Bereich	Ve Veloroute
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
T	Telekommunikation	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	p private Grünflächen
Zweckbestimmung:		
	Spielplatz	Hausgärten
	Sportplatz	Feldgehölz
	Hundesportplatz	Grünverbindung
	naturbelassene Grünfläche, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Eingrünung/Schutzgrün, auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Maßnahme (zu Teil B)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Anpflanzen von Bäumen	Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Erhaltung von Sträuchern	Erhaltung sonstiger Bepflanzungen
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Örtliche Bauvorschriften		
42°- 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
	Firstrichtung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
SD	Dachform; hier: Satteldach	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
III. NACHRICHTICHE ÜBERNAHMEN		
	Flächen für Wald	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LWaldG M-V)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Geschütztes Biotop	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG M-V)
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
IV. KENNZEICHNUNGEN		
3	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen; hier: Trinkwasser, DN 900, Telekommunikation	
	unterirdische Versorgungsleitungen, fortfallend (hier: Telekommunikation)	
	vorgesehene Führung örtlicher Hauptwege	
	Standorte für Anlagen der Elektroenergieversorgung	
DSO	Standorte für die Abfallentsorgung; hier: Wertstoffcontainerstellplatz (DSO)	
	Vormerkung Flurstücksgrenzen, Sportplatzbegrenzung	

TEIL B TEXT

1. Auf und Mäßt der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 16 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Arten der Nutzung gemäß § Abs. 3 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.1.2 Die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Sondergebiet Sport (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet Sport dient dem Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung von Gebäuden, die für die angemeldete Grünfläche „Sportplatz“ benötigt werden.

1.2.2 Zulässig sind
- Gebäude und Anlagen, die dem Vereins- und Freizeitsport dienen,
- sonstige Räume für den Vereinsbetrieb,
- Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes sowie der angrenzenden Sportanlagen und Wohnbaugebiete dient;
- die für die Nutzung des Baugebietes und des angrenzenden Sportplatzes notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

1.2.3 Im Baugebiet SO/S 16 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Ausnahmen können auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze vorübergehend entsprechend dem Zweckbestimmung ausgenutzt ist und wenn die Belange des Lärmschutzes der benachbarten Baugebiete (WA 4, 5) gewahrt sind. (§ 12 (6) BauNVO)

1.3 Grünfläche „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3.1 Zulässig sind Sonderanlagen jeglicher Art, die keine Gebäude sind, und die ihren zuzuordnenden Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit diese aufgrund des umstrittenen räumlichen Nutzungszusammenhangs nicht in dem Sondergebiet „Sport“ untergebracht werden können.

1.4 Grünfläche „Hundesportplatz“ (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Zulässig sind Anlagen, die dem Hundesport dienen, einschließlich der ihren zuzuordnenden Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nicht überbaubare Stellplätze.

1.5. Höhe baulicher Anlagen

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.
Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1. Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise können im begrünten des jeweiligen Baufeldes unzulässig. Ausnahmsweise können an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geräte- oder Fahrradabstellschuppen mit einer Grundfläche bis zu 10,0 m² und einer Höhe bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Baugebiete 6, 7, 18, 19-21. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

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

3.1.1. Pkw-Stellplätze und Parkstände ist Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.1.2 Fuß- und Radwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.1.3 Die Flächen für Wald sind als Waldrandstruktur mit einem Mindestabstand von mindestens Waldrand zu entwickeln. Die Flächen sind in einem gestuften Aufbau, einmalig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung zu bepflanzen.

3.1.4 Die mit Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind durch eine einmalige Mahd im Oktober des jeweiligen Jahres langfristig in ihrem Zustand zu erhalten. Die Mahd ist in zeitlich versetzten Etappen durchzuführen. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen. Dies gilt nicht für die Spielplatzflächen, soweit sie von Spielanlagen und -geräten beansprucht wird.

3.1.5 Die Pflege und Entwicklung der naturbelassenen Grünflächen sowie der mit Nr. 2 gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

3.1.6 Die mit Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu Magerbodenwiesen zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Auf diesen Flächen ist ein mageres Substrat aufzutragen und einmalig eine heimische Gräser - Kräuter - Mischung für magere Standorte einzusäen. Die Ansaat ist mit einer Mischung aus Wiesenheu und Stroh von Magerbeständen zu unterstützen. Die Pflege ist entsprechend Punkt 4.3.4. durchzuführen.

3.1.8 An geeigneten Standorten der mit Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind Ersatzquartiere für Wildbienen zu schaffen (mit Lehm bzw. Lößgefüllte Röhren, unbehandelten Hartholz, Bambusröhrchen o.ä.). Darüber hinaus sind auf diesen Flächen an geeigneten Standorten mindestens 3 Totholzhaufen, mit 0,2m bis 0,5 m hohe Altbaumstämmen - ersatzweise als Ersatzquartiere für Wildbienen - anzusetzen.
Innerhalb der Spielplatzfläche und der naturbelassenen Grünfläche östlich der Planstraße A ist eine Fläche von 1.265 m² zu entsiegeln.

3.2. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.2.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschlossenen Fläche sind nicht zulässig.

3.2.2 Die Feldhecke nördlich des Weges „Am Richtfunkturm“ ist innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen vor Bewirtschaftungen zu schützen. Eine teilweise Rückung zum Zwecke der Pflege ist zulässig. Die Bewirtschaftungsgrenzen bis zu einer Breite von je 1,0 m sind in eine Baugebiete 5, 13 – 16 als Ausnahme zugelassen werden. Beeinträchtigende Grundstücksnutzungen sollen dabei zwischen zusammengrünt werden.

3.3. Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.3.1 In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind Baumreihen aus jeweils einer Baumart pro Straße anzulegen. Dabei sind die Bäumarten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind mit Pflanzmaßnahmen zu schützen und geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu ziehen. Die Oberflächen der Pflanzscheiben sind auf mind. 12 m² wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Die Breite dieser Fläche im Straßenraum muss mind. 2,5 m betragen.
Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.3.2 Bei öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Parkstände bzw. Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mind. 12 m² aufweisen.

3.3.3 Auf den Grünflächen der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie auf der Pflanzgebotsfläche am Ordnerz des Hundesportplatzes ist eine freiwachsende Hecke mit Knuthsum anzulegen. Die Hecke ist mit mind. 5 Sträuchern auf einem Raum soweit 100 Stauder aus der Pflanzliste 1 in der entsprechenden Qualität zu pflanzen.

3.3.4 Im Baugebiet 16 sind öffnungslose Außenwandflächen mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m² mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

3.3.5 Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm sowie 10 Stauder zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

3.4. Pflanzenlisten:

3.4.1 Pflanzenliste 1:
Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hitze-Apfel (Malus silvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Cerasus padus), Eiche (Fraxinus excelsior), Hitze-Apfel (Malus silvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche Sorbus aucuparia), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia), Winter-Linde (Tilia cordata)
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsrose (Rosa canina), Silber-Weide (Salix alba), Sand-Weide (Salix arenaria), Ohr-Weide (Salix aurita), Korb-Weide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heidekraut (Calluna vulgaris), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).

Pflanzenliste 2:
Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hitze-Apfel (Malus silvestris), Vogelkirsche (Prunus avium).
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Salr-Weide (Salix caprea), Korb-Weide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weide (Salix alba), Sand-Kirschweide (Salix arenaria), Gewöhnliche Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Heidekraut (Calluna vulgaris), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).

3.5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB
Die mit Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Anpflanzungen und die sonstigen Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB (3.1.3, 3.1.5, 3.1.6) sind den Baugebieten WA 1-15, SO/S 16 und SO/S 18, und den Verkehrsflächen (Planstraßen A – G,F – N, Planweg O) sowie den beiden Öffentlichen Parkplätzen gesammelt zugeordnet.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder grundrißorientierte Grundrißgestaltung der Wohn- und Schlafräume des Straßengewandte Gebäudeseiten auszurüsten.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gewährt wird, dass unter Berücksichtigung der in Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

5.1 In den Bereichen, für die als Dachform ein Satteldach festgesetzt ist (beabsolut) der Planstraße D) sind für die Dächer der Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit der festgesetzten Neigung zulässig. Die Sonderformen Walm- und Krüppelwalmdach sind unzulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

5.2 Die Anlage von Müll-, Gas- und Wertstoffcontainern ist nur zulässig, wenn sie entweder unterzubringen oder bei Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Vorkehrungen der Sicht und Geruchsbeeinträchtigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB

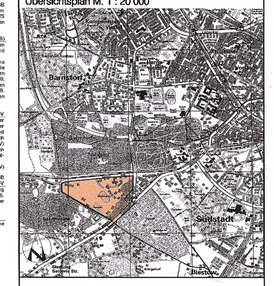
6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V

6.1 Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig (Waldabstand). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung des Waldabstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

HINWEISE

A Vorwarnung für die Anlage des Parkplatzes südöstlich des Baugebietes WA 21 ist eine Genehmigung nach § 15 LWaldG M-V zur Umwandlung von Wald.

Übersichtsplan M. 1 : 20 000



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 08.W.131

für den

„Wohn- und Sportpark Tannenweg“

südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturm, westlich der Reinbahnstraße und der Sabower Straße.

- ENTWURF -

Rostock,

Der Oberbürgermeister

Arbeitsstand 10. 07. 2000