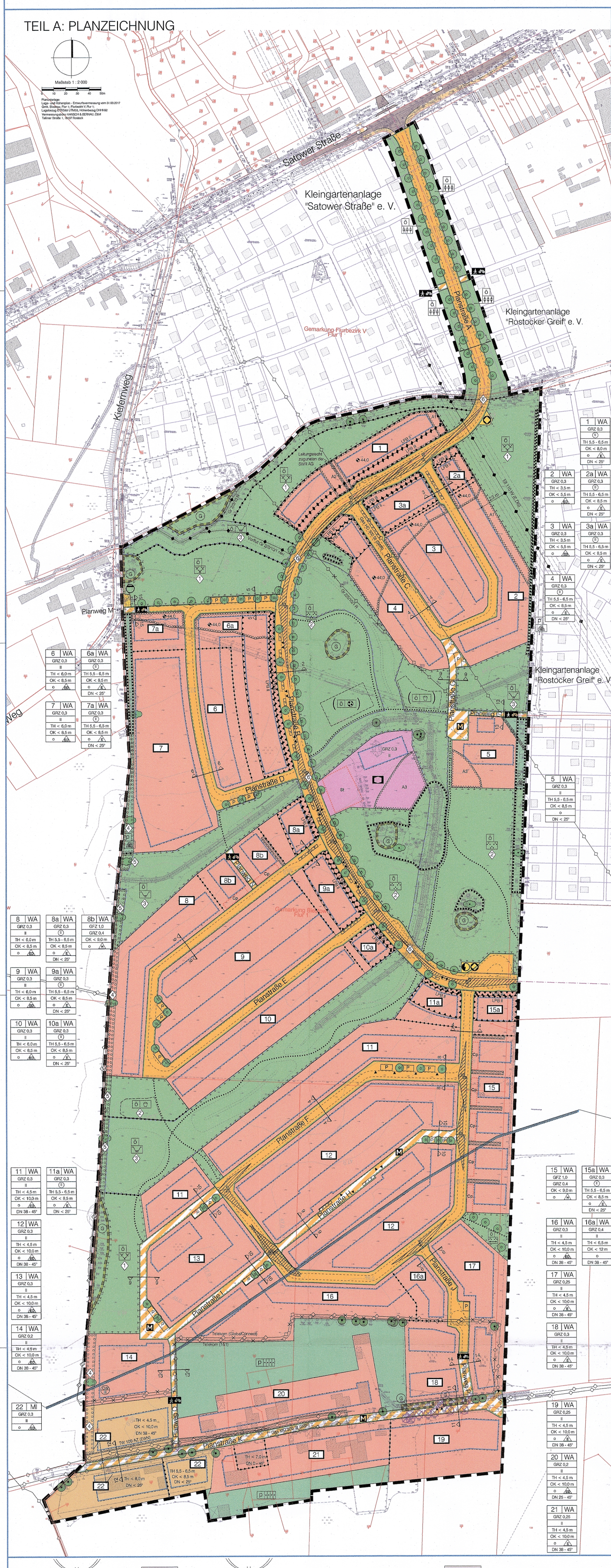
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.190 FÜR DAS "WOHNGEBIET KIEFERNWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20.02.2017 (BGBl. I S. 305), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 105), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.190 für das „Wohngebiet Kiefernweg", südlich der Satower Straße und westlich der Kleingartenanlage „Rostocker Greif" unter Einschluss des bebauten Bereichs Biestow Ausbau und von Teilflächen der Kleingartenanlage „Satower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

HANSESTADT ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Geschossflächenzahl	
GFZ	Grundflächenzahl	
II / (II)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
TH	Traufhöhe als Mindest- bzw. Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche (vgl. TF 1.3.1, 1.3.2)	
OK	Oberkante als Mindest- bzw. Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche (vgl. TF 1.3.1, 1.3.2)	
BAUWEISE, BAUGRENZE		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzelhäuser zulässig	
DH	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a	nur Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze (vgl. TF 2.1)	
DN 38 - 45°	Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 4 BauGB i. V. § 86 LBauO M-V) hier: nur Dachneigung von 38° bis 45° zulässig (vgl. TF. 5.3)	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Einrichtungen und Anlagen:		
	besonderen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehr	
	öffentliche Parkplätze im Straßenraum	
	Sonstige örtliche Hauptwege (Lageabweichungen zulässig, vgl. TF. 5.2)	
	Grundstückseitig	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Abwasser	
	Elektroenergieversorgung (Trafostation)	
	Recyclinghofstellplatz (vgl. TF. 6.2)	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdisch (hier: Vorflut) - nachrichtlich	
	unterirdisch (hier: Vorflut, Telekommunikation)	
	unterirdisch (hier: Gas-, HD, Telekommunikation, Trinkwasser) - nachrichtlich	
	oberirdisch (hier: Vorflut; 110 kV - nachrichtlich)	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	private Grünflächen
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	Hausgartenflächen
	Regenwasserbeseitigung (§ V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Eingrünung/Schutzgrün (§ V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Bolzplatz (für Altersgruppe 13 - 18 Jahre)	Gabionbande
	Spielplatz (für Altersgruppe 7-13 J.)	Grünverbindung
	Naturnahe Grünfläche	
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenwasserbeseitigungsfläche (vgl. Teil B Nr. 5.1 - 5.3)	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - nachrichtlich hier: Schutzgebiet der Oberflächengewässer (Wasserschutzzone III (ehem. Hinweis F))	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN 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 zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 5.1 - 5.5, 5.6 nachrichtlich)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	Erhaltung von Bäumen - nachrichtlich
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Sträuchern (vgl. Teil B Nr. 5.4, 5.5)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen - nachrichtlich	Erhaltung von Sträuchern - nachrichtlich
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Geschützter Landschaftsbestandteil - nachrichtlich	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Niederwalder, Stellplätze und Garagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	Cp offene Kleingaragen (Carports)
	Mit Gieh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. TF 4.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpiegelbereich (pm. DIN 4109, Tab. 8 (bzw. Hinweis D)	
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck (vgl. RA, 6.3.0.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAD 09))	
	Abstandsfläche - nachrichtlich: (1 - Schutzabstand Starkstromanlagen/DIN 57100/VDE 0105) 2 - Abstand Gasleitung, Arbeitsbereich Gasrohrleitungen/ DIN VDE 0105, 0290 und 1626) 3 - Waldabstand(§ 20 LWaG M-V)	
A	Flächen für Aufschüttungen mit Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche in Meter nach DHN 92 (vgl. Teil B Nr. 6.4)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
1	Nummer des Baugebietes	
	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Punktnummer bzw. Bestandsgrünanhalt gem. §§ 18, 19 NatSchAG / § 5 (2) Baumschutzsatzung - kh. Hinweis B), die erforderliche Ausgleich ist bereits Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen des SFPlanes)	
	Unverbindliche Vormerkung der Abgrenzung von Straßenbahnbahnen, der Spiel- und Bolzplätzen bzw. von wasserwirtschaftlichen Anlagen	
23.0 m	Bemaßung	
44.60	Geländehöhe	
	vorhandene Höhe nach DHHN 92	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 13-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude für Ferienwohnungen (i. S. § 13a 5. 1 BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, Gesundheitszwecke sowie Tierhaltungen unzulässig sind. (§ 1 (5), (6), (9) BauNVO)

1.2 Für die Mischgebiete (MI) gelten die Vorschriften der §§ 6, 13-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude für Ferienwohnungen (i. S. § 13a 5. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, Gesundheitszwecke, Tierhaltungen sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind. (§ 1 (5), (6), (9) BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche (s. LBauO M-V bis) das Höhennivau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereiches (Grundstücksmitte) an den jeweiligen Baugrundstück.

1.3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhendiage der Schnittlinie der Dachoberfläche mit der aufgehenden Fassade; bei Pultdächern ist die unters Schnittlinie maßgeblich. Als Oberkante gilt die Höhenlage des oberen Gebäudeabschlusses (First, Attika etc.); ohne Überschreitung der festgesetzten Obergrenze durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Entlüftnr von Bar / Erlüftungseinlagen etc.) ist zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker), die ringsseamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen, kann ein (ersatzweiseiges) Vortreten vor die Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen werden. Für die Errichtung ebenerdiger Terassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt davon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. e § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis zu einem Mindestabstand von 3 m zu der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Abweichend von § 3 (1) GarVO M-V gilt dies nicht für Carports und Nebenanlagen von Reihenhäusern.
Die Zufahrtsbereiche von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen (i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)

3. Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und mit 350 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).

3.2 In den WA-Gebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen in Sinne der DIN 4109 (Schallschutz, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Bürorräume usw.) entsprechend ihrer Nutzung und der Immissionsbelastung (Lärmpegelbereich) so zu errichten und zu verglasen, dass verdeckt bewertete Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Verändernng der Immissionsbelastung) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die Berechnungen verdoppelt werden.

Lpm. (gegen. Bereich)	Maßgeblicher Außenlärm pegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30 dB	30 dB
II	56 bis 60	30 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite hin zu errichten. Ist dies nicht möglich, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftern zu versehen. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Terrassen und Balkone nur auf der von den Planstraßen A, B abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche" sind mit einer keilförmigen Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Flächen sind mindestens alle zwei Jahre und höchstens 2 x jährlich – jeweils nach dem 15. Juli zu mähen. Auf einem 2,50 m breiten Streifen entlang der Grenzen zu den Baugebieten ist ein häufiger Mahd zulässig. Auf 10 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste (siehe Textfestsetung 5.14) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Stock zu setzen und dürfen nicht vor dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zu fällen. Je 1.000 m² Gesamtfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum einzupflanzen. Wege sind mit einem Anteil von 6 % der Gesamtfläche zulässig.

5.2 Auf der mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist die Anlage von Spiel- und Sportflächen, befestigten Wege- und Platzflächen sowie – innerhalb der abgegrenzten Flächen für die Wasserwirtschaft - von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend Textfestsetzung Nr. 5.3 zulässig. Wege- und Platzflächen sind auf maximal 10 % der Gesamtfläche beschränkt. Spiel- und Sportflächen werden dabei nicht eingerechnet. Die als grüne Trassenführung festgesetzten sonstigen Hauptwege sind mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen. Die Gestaltung ist unter Angabe der geschätzten Bäumen sind intensive Nutzungen und Bodenbelastungen auszuschließen; Parkwege können in einem Abstand von mindestens 10 m geführt werden. Auf mindestens 5 % der Gesamtfläche sind Gehölzgruppen mit standortgerechten Bäumen und einer Mindesgröße von 40 m² anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische, standortgerechte Laubbäume von Obstbäume als Hochstämme in Gruppen anzupflanzen. Dabei ist je 500 m² Gesamtfläche ein Baum einzusetzen. Bestandsbäume und Bäume mit Pflanzgebot sind in die Gestaltung einzu binden. Auf 10 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste (siehe Textfestsetung 5.14) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Stock zu setzen und dürfen nicht vor dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zu fällen. Je 1.000 m² Gesamtfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum einzupflanzen. Wege sind mit einem Anteil von 6 % der Gesamtfläche zulässig.

5.3 Auf der mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbewirtschaftung" sind landschaftsgerecht modellierte Mulden und Aufbaubahnen nach den Leitbild des ökologischen Gewässerausbaues anzulegen: Profilierung einer naturnahen Sohle, variierende Böschungsneigungen 1:3 bis 1:7; in Randbereich der wasserführenden Mulde ist ein Wechsel von Ufervorsprüngen und Buchten herzustellen. Auf mindestens 5 % der Gesamtfläche sind Gehölzgruppen mit standortgerechten Bäumen und einer Mindesgröße von 40 m² anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische, standortgerechte Laubbäume von Obstbäume als Hochstämme in Gruppen anzupflanzen. Dabei ist je 500 m² Gesamtfläche ein Baum einzusetzen. Bestandsbäume und Bäume mit Pflanzgebot sind in die Gestaltung einzu binden. Auf 10 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste (siehe Textfestsetung 5.14) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Stock zu setzen und dürfen nicht vor dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zu fällen. Je 1.000 m² Gesamtfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum einzupflanzen. Wege sind mit einem Anteil von 6 % der Gesamtfläche zulässig.

5.4 Auf der mit Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Fläche mit einem Anpflanzgebot am Westrand der Baugebiete sind dreireihige, heckwachsende Hecken anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und innerhalb der Reihen muss 1,00 m betragen.

5.5 Auf der mit Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Fläche mit einem Anpflanzgebot am Westrand der öffentlichen Grünflächen sind dreireihige, heckwachsende Hecken anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und innerhalb der Reihen muss 1,00 m betragen.

5.6 An den mit Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Standorten sind vorer den Planstraßen A, B Ausweichstellungen (Anrightbaumnest) einzubauen, die mindestens 1,00 m breit und 20,00 m lang sind und eine geschlossene Migration von Anpflanzen und Kleinbäumen zwischen den Ausweichstellungen ermöglichen. Die Ausweichstellungen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit gemäßen Maßnahmen im Straßenraumraum zu verknüpfen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an gewiesenen Standorten 15 Nistgelegenheiten für kleine Singvogelarten zu schaffen.

5.8 An den Straßenrän mit Anpflanzgebieten in Einzelbäume entlang der Planstarten A, B in den angrenzenden Grünflächen und in der straßenbäume (Grünverbindung) wird zu Gunsten gemäß Textfestsetung 5.9 und 5.10 auf die Anlage von Straßenbäumen verzichtet. Ersatzweise können im Einzelfall zugelassen werden. Der Abstand zur baulichen Begrenzung der Fahrbahnerlangen muss mindestens 2,00 m und maximal 3,00 m betragen. Zum Zwecke der Errichtung einer Lärmschutzwand kann ein Ausnahme im Verzicht auf bis zu 10 Baumpflanzungen an der Planstraße A gestattet werden.

5.9 An den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum einer Art gemäß Pflanzliste (siehe Festsetzung 5.10) anzupflanzen. Die pauwelen in einem Abstand von 12 m festgesetzten Anpflanzungen in der Planstraße B sind zu ersetzen, wenn durchgehenden Hitzeschreibe zu vermeiden. Die Bäume im Straßenraum sind mit Baumschutzbügeln gegen Anfahren zu schützen.

5.10 Die in Pflanzgebiet zugelassenen öffentlichen Spielplätze für die Altersgruppe 7 - 13 Jahre sind jeweils mit einer Nettospielfläche von mindestens 500 m² anzulegen, der öffentliche Bolzplatz für die Altersgruppe 13 - 18 Jahre ist mit einer Nettospielfläche von mindestens 800 m² anzulegen.

5.11 Für Pflanzungen entlang der Straßen sind zu verwenden: Ausgewählte Hochstämme aus sortenreinen Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 18 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.

5.12 Für Pflanzungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind zu verwenden: Je vergleichbare Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 1,5 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.

5.13 Pflanzarten

Großkronige Straßenbäume		Bäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Cleveland	(Sorte)	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pendula	Sand-Birke
Corylus colurna	Baum-Hasel	Betula pubescens	Birke
Quercus palustris	Sumpf-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robus	Stieleiche	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Pyrus communis	Birne
		Quercus petraea	Trauben-Eiche
		Quercus robur	Stiel-Eiche
		Salix alba	Silberweide
Sträucher			
Corylus avellana	Hasel	Rosa eiglantaea	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Weißdorn	Salix aurita	Ohr-Weide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix fragilis	Bruch-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.14 Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen nach Nr. 5.1 bis 5.8 werden den Bau- und Verkehrsflächen Plangebiet - mit Ausnahme der Baugebiete WA20, WA21, des Flurstücks 129/16 (6422) und des 25,6 m langen westlichen Teilabschnitts der Planstraße A - gesammelt zugeordnet. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.15 Für die Entwicklungsziele von gärandrinarischen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind die nachfolgenden Mindestfristen zu berücksichtigen: Baumpflanzungen - 10 Jahre, Gehölzpflanzungen - 5 J., Anlage von Rasenflächen - 3 J., Anlage von Wiesenflächen 20 J.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO M-V)

6.1 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu der Planstraßen A, B – zulässig sind höhe von 1,2 m (i. G. nicht Überschreiten und nicht in der Gestalt und Wirkung einer Mauer (auch Gabionen) und Zäunen mit Sichtschutzelementen, Einfriedungen sonstiger Grundstücksseiten dürfen eine Höhe von 1,8 m (i. G. nicht überschreiten).
Einfriedungen dürfen die straßenseitige Begrenzung des Baugebietes (Grundstücksgrenze) nicht überdrehen; Hecken sind mit angepasst entsprechend zurückzuschneiden; Hecke ausnahmsweise Pfl.Kiefernweg der Pflanzliste mind. 0,5 m) und jährlich zu schneiden.

6.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
Öffentliche Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem gegen Verwehungen von Abfällen hinreichen ausgerüstetem Zaun zu umgrenzen.

6.3 Die Gebäude in den Baugebieten WA 8b und WA 15 sowie eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind mit begrünten Dachflächen herzustellen, die eine gemeßte Regenwasserrückhaltung mit wesiegerten Abfluss ermöglichen.
(i. V. m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Die festgesetzten Mindestdachneigungen dürfen für die genannten Nebengebäude, Garagen und Carports unterschritten werden.

6.4 Abweichend von § 6 (8) LBauO M-V dürfen Carports (offenbewehrte offene Garagen) innerhalb der in den Baugebieten WA 8b und WA 15 festgesetzten Flächen für Carports über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung ohne eigene Abstandsflächen errichten werden, wenn sie eine mittlere Wandhöhe bis zu 3 m nicht überschreiten und ohne Öffnungen zu den benannten Nachbargrenzen ausgerüstet werden.

6.5 Die innerhalb der Flächen für Aufschüttungen festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche (44,0 m DHN 92) ist als Geländeoberfläche nach § 6 (4) LBauO M-V zu verstehen. Die festgesetzte Aufschüttung wird abweichend von § 6 (1) LBauO M-V ohne eigene Abstandsflächen zugelassen.

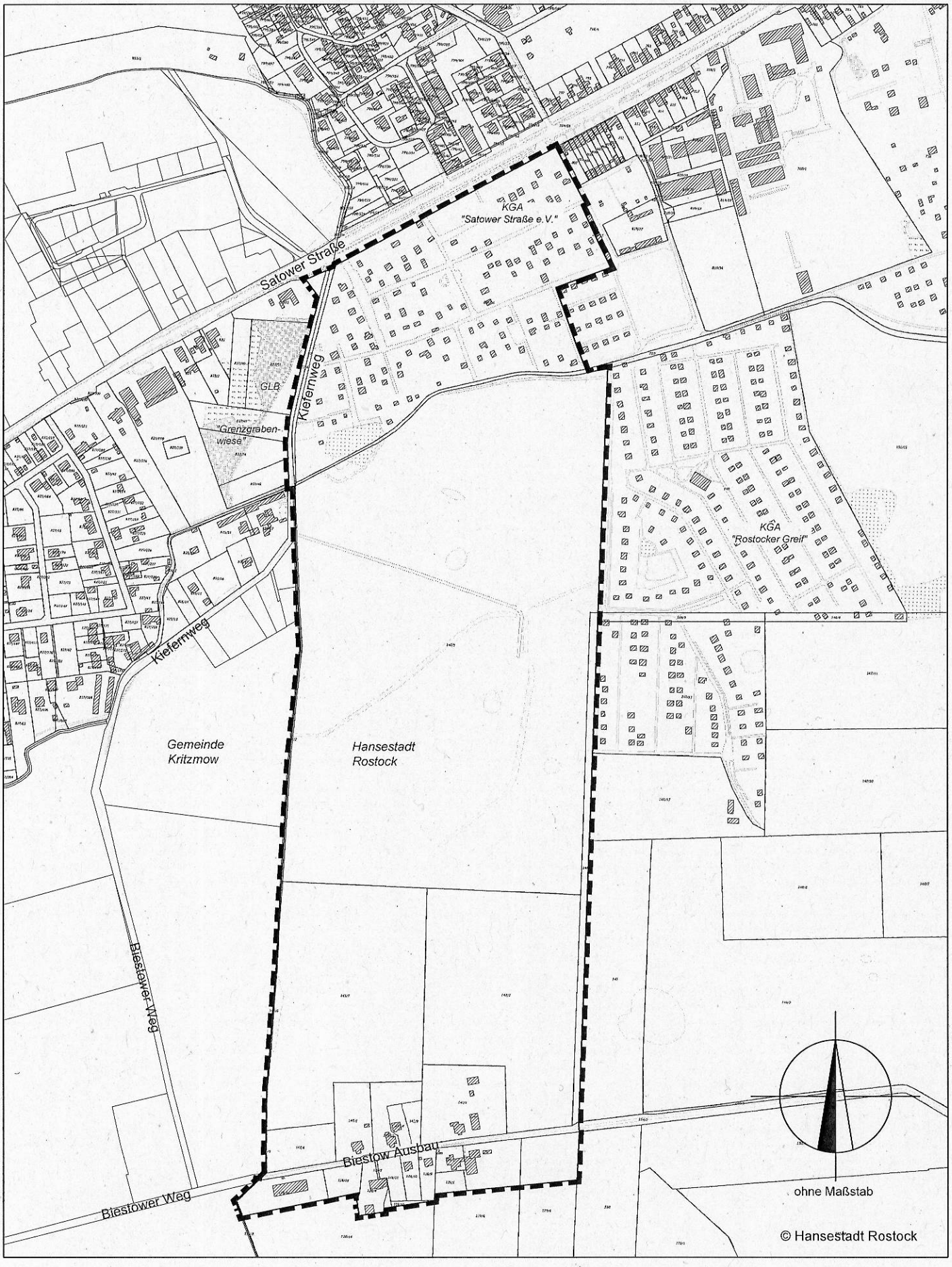
HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die obere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die dem Ihnen die Gegenstände erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

B Die Bestimmungen der §§ 18, 19 NatSchAG M-V und des Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 sowie der nachfolgend Baumfällungen ist ein Fällantrag bei der Bestigtnis, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Behörde rechtzeitig einzureichen.

C Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Grünfälchengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 sowie die Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 anzuwenden.

D Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Baustellenumgrenzung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Beginnung der Brutzeiten begonnen und eine Unterbrechung fortgeführt werden.
Die Baustellen im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen 1. März und 15. Mai sind die Baustellen mit Amphibienzäunen zu versehen durch mobile Amphibiensicherleitungen zu sichern, im Falle von Gebäudeabbrüchen oder Fällungen von Bäumen mit Stammdurchmesser ab einer sachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich, die Vorga



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.190 "Kiefernweg"