SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplans Nr. 10.W. 63.1 "Wohnen am Werftdreieck"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- MU — Urbanes Gebiet — § 6a BauNVO
- MK — Kerngebiet — § 7 BauNVO
- MU 2b — Differenzierung der Baugebiete nach Art der baulichen Nutzung, siehe textliche Festsetzung
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung — § 11 BauNVO
  - Parkhaus Ost
  - Parkhaus West

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- IV - V — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- H max. — max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier:
- Kindertagesstätte (KITA)

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie begrenzt Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung gegeneinander sowie Flächen anderer Nutzung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - V — Ausfahrtsstraße Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge sowie öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg
  - V — Unterhaltungsweg Kayenmühlengraben, Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge sowie öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg
  - P — Parkplatz-Kurzzeitparken (KITA)
  - R — Radschnellweg
  - 1 — Fußgängerbereich "Promenade", befahrbar ausschließlich für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge
  - FR — Verkehrsberuhigter Bereich für Fußgänger, Radfahrer, Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge
  - ö — öffentlich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche, hier:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbahnanlage

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

- Fläche für Abfallbeseitigung
- (A) Sammelstelle für Wertstoffsammelcontainern

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung
- Parkanlage
- (Ö) Spielplatz, für Altersgruppe 7 - 13 Jahre, Abstand zur Wohnbebauung mind. 20 m
- (Ö) Spielplatz, Mehrgenerationenspielplatz, Abstand zur Wohnbebauung mind. 20 m
- SBG — Schutz- und Begleitgrün
- ö — öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Kayenmühlengraben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 — Öffnung des Kayenmühlengrabens und naturnahe Gestaltung der Uferbereiche, *wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P1 , P2 — Pflanzgebote siehe textliche Festsetzungen, *wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze; Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung hier: — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 der Hansestadt Rostock — § 9 Abs.7 BauGB

Kennzeichnung

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, davon: — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden im Rahmen der orientierenden Erkundung, erhebliche Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen wurden und für die weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

- D — Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 2 Abs. 2 DSchG M-V

Planzeichen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- FH 112 — Flurstücksbezeichnung
- Geländehöhe über HN
- Hecke
- von B-Plan Nr.10.M.138 "Ehemalige Neptunwerft" überplante Fläche
- Entfall von Einzelbäumen, (Kompensationspflanzungen siehe textliche Festsetzungen P1 und P2)
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Einzelgebüsch
- Rasen
- Zaun
- Trafohäuschen
- Sichtdreiecke
- Schnitt Planstraße

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsplanung - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Manthey und Schmidt am 27.,28.05.2015 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom ..... des Kataster- und Vermessungsamt der Hansestadt Rostock zu Grunde.

Lagebezug: Gauß-Krüger 42/83
Höhenbezug: HN 76

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 6 BauNVO):
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 6 BauNVO):
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

In nachfolgend aufgeführten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen sind, abweichend von den vorstehenden, für die Urbanen Gebiete zugelassenen Nutzungen, Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO):

- im MU1b und MU9b vom EG bis zum 5. OG einschließlich,
- im MU2b, MU3b, MU4c, MU5b, MU6b und MU7b im EG,
- im MU4b im EG und 1. OG,
- im MU8b und MU9a vom EG bis zum 3. OG einschließlich.

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgenommen von Hallen und Lagerplätzen (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Sonstiges Sondergebiet "Parkhaus West/Ost" (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet "Parkhaus West/Ost" dient der Unterbringung von Parkhäusern sowie von Serviceunternehmen im Rahmen von Carsharing, Elektro- und nicht motorisierter Mobilität.

Zulässig sind:
- Parkhäuser für PKW, E-Bikes und Fahrräder,
- Serviceeinrichtungen im Rahmen von Carsharing, Elektro- und nicht motorisierter Mobilität,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Läden und sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoss.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe in den übrigen Geschossen.

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

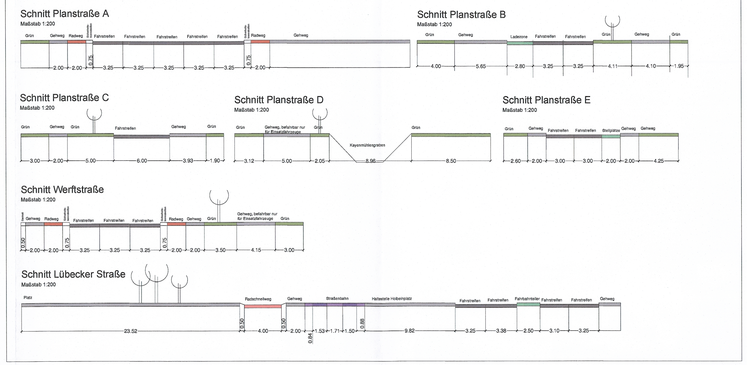
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die festgesetzten max. Gebäudehöhen (Hmax) beziehen sich auf das in der Planzeichnung Teil A verwendete Höhensystem (siehe katastermäßiger Bestand).

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Das Überschreiten von festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Balkone und Loggien ist in nachfolgendem Umfang zulässig:

- im MU1 am südlichen Baufenster durch Balkone und Loggien bis zu 1,7 m auf der Nordseite und bei den übrigen Baufenstern an allen Fassaden,
- an Außenfassaden durch Balkone und Loggien im MU2 bis auf die zu Planstraße E und Werftstraße orientierten Fassaden,
- gleiches gilt im MU3 und MU7 an den zum Innenhof hin orientierten Fassaden und der Ostfassade im Bereich des südwestlichen Baufensterns, jedoch an den Fassaden an der Nordgrenze des Baugebiets nur bis zu 1,0 m,
- gleiches gilt im MU4 für an den zum Innenhof hin orientierten Fassaden und an der Westfassade im Bereich des südwestlichen Baufensterns, jedoch an den Fassaden an der Südgrenze des Baugebiets nur bis zu 1,0 m,
- gleiches gilt im MU5 an den zum Innenhof orientierten Fassaden, an den Fassaden an der Südgrenze des Baugebiets nur bis zu 1,0 m,
- gleiches gilt im MU6 für die zum Innenhof orientierten Fassaden zuzüglich der Nordwestfassade im Bereich des nordwestlichen Baufensters, jedoch an den Fassaden an der Südgrenze des Baugebiets nur bis 1,0 m,
- gleiches gilt im MU8 für die zum Innenhof orientierten Fassaden, an den Fassaden an der nördlichen Grenze des Baugebiets nur bis 1,0 m

empfohlener Straßenquerschnitt



TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B) Fortsetzung

- im MU9 ist eine Überschreitung für Balkone und Loggien nur an der Nordfassade des westlichen Baufensters und der Nordwestfassade im Bereich des östlichen Baufensters zulässig.

Zu den zum Innenhof orientierten Fassaden zählen sämtliche nicht den äußeren Blockrand bildenden Fassaden. Die vorstehenden Überschreitungen schließen das Erdgeschoss an den nicht zum Innenhof orientierten Seiten aus und dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite umfassen. Bei geschossweise versetzt angeordneten Balkonen und Loggien darf die Summe aller Balkone und Loggien die Fassadenbreite multipliziert mit der Anzahl der Obergeschosse nicht überschreiten. Die maximale Breite der Vorsprünge darf 15 m nicht überschreiten, wobei mehrere aneinander gebaute Balkone und Loggien als ein Vorsprung gelten.

Als Loggien gelten Balkone, an denen alle Außenwände vollverglast sind (Wintergärten).

An folgenden Fassaden ist das Zurückbleiben hinter der Baulinie bis zu 1,0 m und bis zu 50% der Fassadenlänge zulässig:
- im MU1b,MU3b, MU7a, MU8a/b und MU9a an den zum Straßenraum orientierten Südfassaden

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter, Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
In den Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich in den hierfür festgelegten Bereichen sowie in den Sondergebieten SO Parkhaus Ost und SO Parkhaus West zulässig.

Die Stellplätze im MK werden ausschließlich der EUFH med. zugeordnet, die Stellplätze innerhalb des MU 9 der dortigen baulichen Nutzung. Die Stellplätze im SO "Parkhaus West" werden den Baufeldern MU 1, 2, 3, 4 und die Stellplätze im SO "Parkhaus Ost" werden den Baufeldern MU 5, 6, 7, 8 zugeordnet.

6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Die Bereiche der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nicht in Form von Fahrbahn, Gehweg, Radweg, Parkplatzflächen oder Ein-/Ausfahrtbereichen vorgesehen sind, sind als Verkehrsbegleitgrün anzulegen.

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die entsprechend gekennzeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" im zentralen Grünzug, westlich des Kayenmühlengrabens ist vorrangig als Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen für die Altersklasse 7 bis 13 Jahre bedarfsgerecht herzustellen.

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche ist ein Mehrgenerationenspielplatz für die Altersklasse 0 bis 99 Jahre anzuordnen.

9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES FESTSETZUNGENIM SINNE DES ARTENSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang möglichst nah am entfallenden Standort gleichwertig zu ersetzen.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND VERTEILUNGSMAßSTAB
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135b BauGB)
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

11. VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ,Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

DURCHFUHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

A. Denkmalschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Baudenkmal in Gestalt der ehemaligen Handelsschule, Werftstraße 5, die heutige EUFH med. Das Baudenkmal "ehemalige Handelschule" ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Die Heinkel-Wand an der Lübecker Straße, als Teil einer ehemaligen Industriehalle, wurde Anfang 2018 in Anbetracht akuter Baufälligkeit abgebrochen. Dazu lag eine Abbruchgenehmigung (Aktenzeichen 00272-15) vom 15.05.2017 vor. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist somit nicht (mehr) notwendig. Die historischen Spuren der Heinkel-Wand und deren Abmessung werden nach aktuellem Planungsstand an dem ehemaligen Standort, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, in Form von ca. 10 m hohen Stelen aus Cortenstahl nachempfunden. Die Stelen werden durch ein in den Boden eingelassenes Cortenstahlband verbunden, welches Informationen und Beschreibungen zum historischen Kontext beinhaltet.

B. Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen: Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltenden Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

C. Baumschutz und Begrünung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Stadtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Sollten Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Hansestadt Rostock zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.
Es gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09. Oktober 2001 (Stadtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2001).

D. Altlasten: Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenstandorte). Bei Tiefbauarbeiten ist mit schadstoffbelasteten Bodenaushub zu rechnen. Tiefbaumaßnahmen haben aus diesem Grunde baubegleitend durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu erfolgen. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend dem Abfallrecht zu verwerten.

E. Kampfmittelbelastung: Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind, soweit wie möglich, auszuschließen. Dazu gehört die Pflicht, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

***F. Externer Ausgleichsbedarf:** Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 wird ein Bedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Zum Ausgleich des Eingriffs wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB .....vorgesehen.*

Die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

G. Artenschutz: Die Rodung von Gehölzen sowie die flächige Beseitigung von Vegetationsbeständen, sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Sollten die Beräumungsmaßnahmen in die Brutzeit hineinreichen, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt sind. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.
Die Fällung von potentiellen Höhlenbäumen (Altbäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 30 cm und geeigneter Höhlenbildung) ist außerhalb der Reproduktionszeit (Ende Mai bis Mitte August) und außerhalb der Winterschlafphase von Fledermäusen zu terminieren. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.
Bei Abriss oder Umbau der Bestandsgebäude ist unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten, der Gebäudebestand durch einen anerkannten Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten hin zu untersuchen.
Zur Straßen- und Gehwegbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten einzusetzen.
Die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt bzw. konkretisiert.

H. Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch Entsorgung- und Rettungsfahrzeuge:
Sämtliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so anzulegen, dass Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ungehindert fahren können. Die Brücke über den Kayenmühlengraben ist gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" Punkt 1 auszuführen.

I. Spielplätze:
Bei der Herstellung der Spielplätze sind die Vorgaben nach dem *Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie Spielstationen der Hansestadt Rostock* zu erfüllen.

KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastenstandorte
Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Hierbei handelt es sich gem. Altlastenkataster der Hansestadt Rostock um die Altlastenstandorte mit den Registrierungsnr. **AS 1702.00 VEB Schiffelektronik Rostock (SER):** Methylenchloridtauchbad (AS 1702.01) auf dem Furstück 425/1 und Benzinwäsche/Paraffinbad (AS 1702.02) auf dem Flurstück 421/1; **AS 0548.00 Neptunwerft:** Steinschleifmittel/Granitschleiterei (0548.01) auf dem Flurstück 424, Ernst-Heinkel-Flugzeugwerke (0548.02) auf dem Flurstück 447/12, Baumaterialienhandlung (AS 0548.03) auf dem Flurstück 424, Minoltankstelle Lübecker Str. 159 (AS 0548.04) auf dem Flurstück 447/12, Tankstelle Daimler-Benz AG Lübecker Straße 152 und LKW-Waschrampe (beide 0548.05) auf dem Flurstück 447/12, **AS 0549.00 Großtankstelle Werftplatz** auf dem Flurstück 454/1; **AS 2375.00 VEB IKN; AS 1206.00 Minoltankstelle Lübecker Str. 160** auf dem Flurstück 439/4; **AS 0916.00 Tankstelle Deutsche Gasolin AG Lübecker Straße 150 und 151** auf dem Flurstück 447/12.

Altlastenverdachtsflächen
Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind wahrscheinlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Hierbei handelt es sich laut Handlungskonzept der SGS Intercontrol GmBH (1996) um folgende Altlastenverdachtsflächen: eine Trafostationen auf dem Flurstück 447/8, eine Trafostation, Werftdruckerei und eine Werkzeugmacherei alle drei auf dem Flurstück 447/12.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 25.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am 29.04.2015 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Bürgerinformationsveranstaltung am 13.06.2017 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist im Schreiben vom ..... erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr.10.W.63.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.10.W.63.1 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt "Städtischer Anzeiger" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10.W.63.1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Ort, Datum — Siegel — ..... ÖbVI

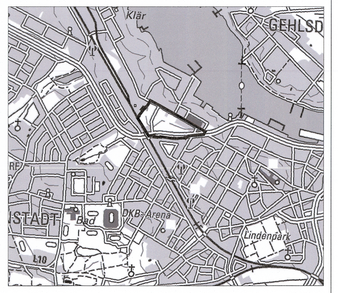
10. Der Bebauungsplan Nr.10.W.63.1 bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

11. Der Bebauungsplan Nr.10.W.63.1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

..... Ort, Datum — Siegel — ..... Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 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 Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock (städtischer Anzeiger) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

..... Ort, Datum — Siegel — ..... Bürgermeister



SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"

Stand 23.04.2018 — **- Vorentwurf-**

ORT, DATUM — SIEGEL — OBERBÜRGERMEISTER