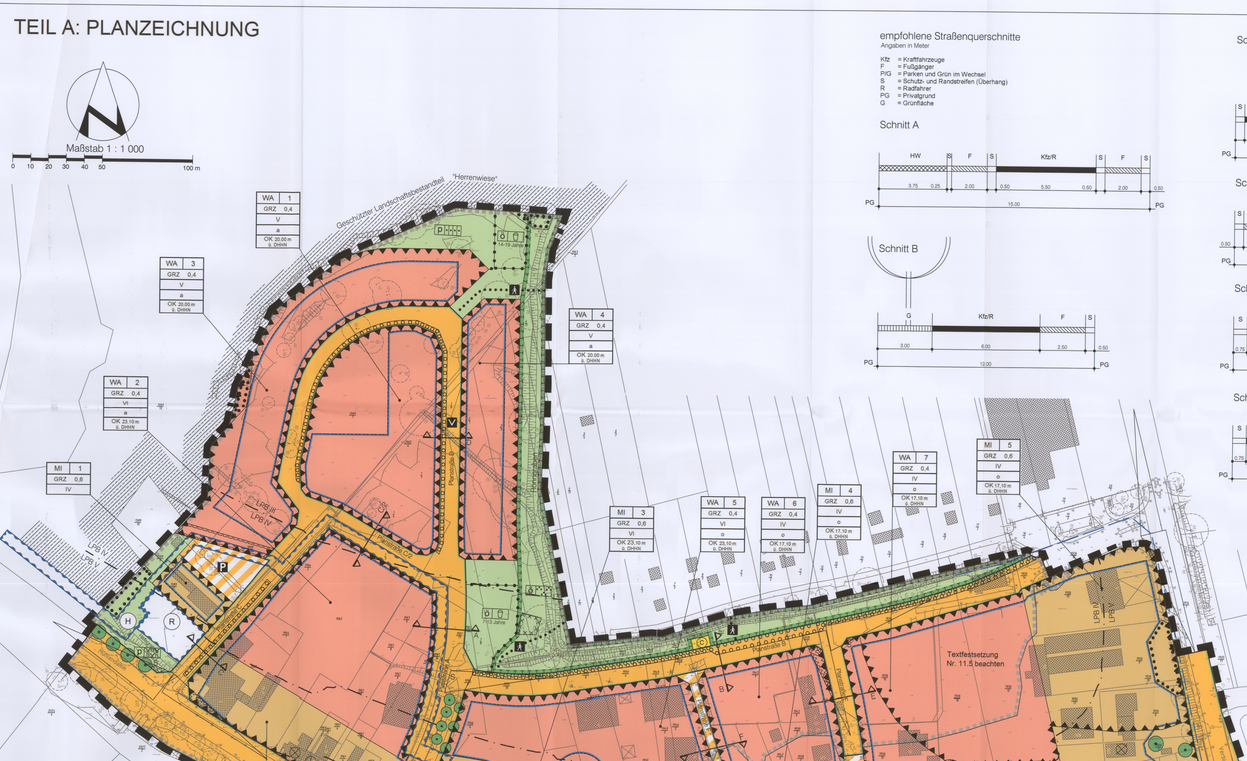
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... 2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenweise, südlich der Kleingartenanlage “Verbindungsweg, Abteilung II“ und westlich des Verbindungsweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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)

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

- GFZ — Geschossflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK — Maximale Oberkante der Gebäude in m über DHHN

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: V — Verkehrsberuhigter Bereich; P — Parkfläche
- 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 und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

- Ⓒ — Wertstoffcontainer

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche; Spielplatz
- Wohnungsgärten

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- Ⓡ — Regenrückhaltebecken
- Ⓗ — Hochwasserschutzanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN 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 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- 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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- A — Abstandsfläche
- S — Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. KENNZEICHNUNGEN

- 71.67 — vorhandene Höhe in m über DHHN
- 1 — Nummer des Baugebietes
- 2308 / 2309 — vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- LPB II / LPB III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB II - III nach DIN 4109)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmung bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 3,00 m über DHHN) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Fledermausquartier
- Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- NG — Naturdenkmale

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Geschützter Landschaftsbestandteil „Herrenweise“
- Vorgesehene Wegeführung innerhalb von Grünflächen
- verrohrter Graben

TEIL B — TEXT

Die textlichen Festsetzung erhalten folgende Fassung:

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

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

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

1.2 **Mischgebiete**
In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

allgemein zulässig.
Die nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im MI 5 ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1 - 4 werden die nach § 6 Abs. 2 allgemein und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
In der abweichenden Bauweise in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 4 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 34 m betragen.
In der abweichenden Bauweise im Wohngebiet WA 2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf hierbei 50 m überschreiten. (§ 22 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen mindestens 5 m und vor überdachten Stellplätzen und Carports mindestens 3 m betragen.
Ausgenommen sind Tiefgaragen unter Gebäuden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
4.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe dieser Sträucher eine Höhe von 70 cm nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

4.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Mischgebieten MI 3 und MI 5 sind zum Schutz der Bäume jegliche bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzbefestigungen aus Schotter oder Rasengittersteinen, unzulässig.

4.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers ist in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA 2 in Richtung der Planstraße C 2 in einem Abstand von bis zu 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie jegliche bauliche Nutzung des Untergrundes unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Grundstücke in den Baugebieten WA 2 und MI 2, die an die Planstraßen A, C, oder C 2 grenzen, müssen über die Zufahrten an diese Straßen liegen.

6. Hochwasserschutz
6.1 Zum Schutz vor Hochwasser muss die unterste Fertigfußbodenhöhe von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 3,15 m über DHHN betragen.
6.2 Im Zuge der Planstraßen A, B, C, C 2, D, E und F ist eine durchlaufende Höhenlage des Straßenkörpers von mindestens 3,00 m über DHHN auszubilden.
Ausgenommen sind die Anbindebereiche an die Tessiner Straße und den Mühlendamm.
6.3 Innerhalb der Baugebiete sind Grünflächen sind notwendige Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Naturnahe Grünfläche“ sind befestigte Wege mit maximal 5 m Breite zulässig. Auf 20 % der Vegetationsfläche, ohne Feuchtbiotoptypen, dürfen auch Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und Liegewiesen angelegt werden. Die Wiederbepflanzung darf nicht mehr als jeweils alle 10 Jahre erfolgen. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 10 % der Gesamtfläche zusätzlich versiegeln. Die Anlagen müssen mindestens 5 m von den Grundstücken entfernt sein. Die Anlagen müssen mindestens 5 m von den Grundstücken entfernt sein. Die Anlagen müssen mindestens 5 m von den Grundstücken entfernt sein.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB**
8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Röhrgraben naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Uferböschungen sind mit einer Neigung von maximal 1: 3 auszubilden und mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche sind zu erhalten.
8.2 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen, Auffüllungen, Ablagerungen und dem Befahren mit Baufahrzeugen durch einen festen Holzzaun zu schützen. Dieser muss den gesamten Kronentraufbereich abdecken.
8.3 Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche im Baugebiet MI 5 ist das natürliche Kleingewässer zu erhalten und während der Bauzeit durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
8.4 Während der Bauzeit sind die im Teil A -Planzeichnung- nachrichtlich übernommenen Naturdenkmale durch einen 1,80 m hohen, fest verankerten Zaun im Bereich ihrer Kronentraufe zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 5 m zu schützen.
8.5 Während der Bauzeit ist der westlich angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil „Herrenweise“ durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes zu schützen.
8.6 Für die Straßen, Wege und Platzbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
9.1 Innerhalb des linearen Anpflanzgebietes in der Planstraße B ist je 12 lfm ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in Zweiergruppen mit zusammenhängender Baumscheibe anzuordnen.
9.2 Innerhalb der linearen Anpflanzgebiete in den Planstraßen C und D ist je 20 lfm ein klein- oder schmalkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in Zweiergruppen mit zusammenhängender Baumscheibe anzuordnen.
9.3 Für Pflanzungen entlang der Straßen sind zu verwenden: 4x verpflanzte Hochstämme aus extraweitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.
9.4 Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind zu mindestens 70 % mit Bodensubstrat mit einer Mindeststärke von 40 cm zu überdecken und zu begrünen. Kinderspielflächen werden angerechnet.
9.5 Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Kinderspielflächen werden angerechnet. Je 100 m² zu begrünender Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
9.6 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
9.7 Für Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und Stellplätzen sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.
9.8 Entlang des Geschützten Landschaftsbestandteils „Herrenweise“ ist in einer Breite von 6 m eine Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 festgesetzte Fläche ist zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 1589/2 der Flur 4, Flurbezirk II, zugunsten des Eigentümers und der Versorgungsbetriebe zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf einer Breite von 7 m zu gewähren.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
11.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 5 und der allgemeinen Wohngebiete WA 2 sowie WA 5 bis WA 7 die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Tessiner Straße, Mühlendamm, Verbindungsweg) lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vornängig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Alternativ können Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden (besondere Fensterkonstruktionen). Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches V ist nicht zulässig.
11.2 Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.
11.3 Ab einschließlich Lärmpegelbereich IV sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wohnungen, die mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite aufweisen.
11.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Bauköpper vermindert, so kann nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen in den Punkten 11.1 bis 11.3 abgewichen werden.
11.5 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Immissionsorte innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 7 in Richtung Norden, Osten und Süden und innerhalb des Mischgebiets MI 5 in Richtung Norden, Westen und Osten durch bauliche Maßnahmen auszuschließen (unter anderem durch Fensterglasung, geschlossene Laubengänge oder Maßnahmen gleicher Wirkung für Aufenthaltsräume). Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Abschirmung eines zwischenzeitlich errichteten Baukörpers bzw. einer veränderten Emissionssituation sich die Geräuschbelastung im Bereich des Bauvorhabens so vermindert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
11.6 **Wertstoffcontainer**
In der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung “Wertstoffcontainer“ sind lärmarmen Altglas-Container für lärmempfindliche Bereiche (DE-UZ 21) zulässig (entsprechen der Geräuschklasse I).
11.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Spielplatz 14-19 Jahre“ sind lärmintensive Nutzungen wie Bolzplatz, Streetball, Skateboardanlagen u. ä. nicht zulässig.

12. Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
12.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind im Mischgebiet MI 1 bis MI 3 sind die Dächer aller Gebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen bis zu 12 % zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
12.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und im Mischgebiet MI 3 ist das oberste jeweils als Hochmaßstab festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.
Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
12.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefgarage zulässig, die kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6, Satz 2 der Landesbauordnung M-V ist, zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
12.4 Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
12.5 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
12.6 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandidatenwerbung.
Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.
Gesonderte Werbetürme und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über DHHN zulässig.
Großflächenwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
12.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA 2 in Richtung der Planstraße C 2 sind Geländeunterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie bis zu deren Höhenlage aufzufüllen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
12.8 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt,
- über den letzten festgesetzten Vollgeschossen weitere Geschosse errichtet,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb einer Tiefgarage errichtet,
- Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken im Freien nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung schützt,
- an Gebäuden spiegelnde Elemente nicht in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung anbringt,
- in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen Werbeanlagen errichtet. Dies gilt nicht für die unter 12.5 benannten Ausnahmen.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden oberhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes anbringt,
- gesonderte Werbetürme und Aufsteller mit einer Höhe von mehr als 14,5 m über DHHN errichtet,
- Großflächenwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet,
- Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht errichtet oder anbringt,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA 2 in Richtung der Planstraße C 2 Geländeunterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie nicht bis zu deren Höhenlage auffüllt.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
12.9 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

13. Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesnaturschutzrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 NatSchAG M-V)
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 22 NatSchAG M-V i.V.m. Beschluss Nr. 94/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützte Baumdenkmale (Naturdenkmale) (Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eibe) und Nr. 34 (Ginkgo). Die weitergehenden Bestimmungen des § 22 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Hinweise:

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Schoenfahrerstraße 7, 18057 Rostock im Maßstab: 1:500, Höhenbezug: DHHN92, Lagebezug: ETRS89 mit Stand vom Januar 2018 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Fundmunition
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsfundgegenstand zu benachrichtigen. Mitgegebenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenschutz
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standortgerechten Gegebenheiten sind hierbei berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

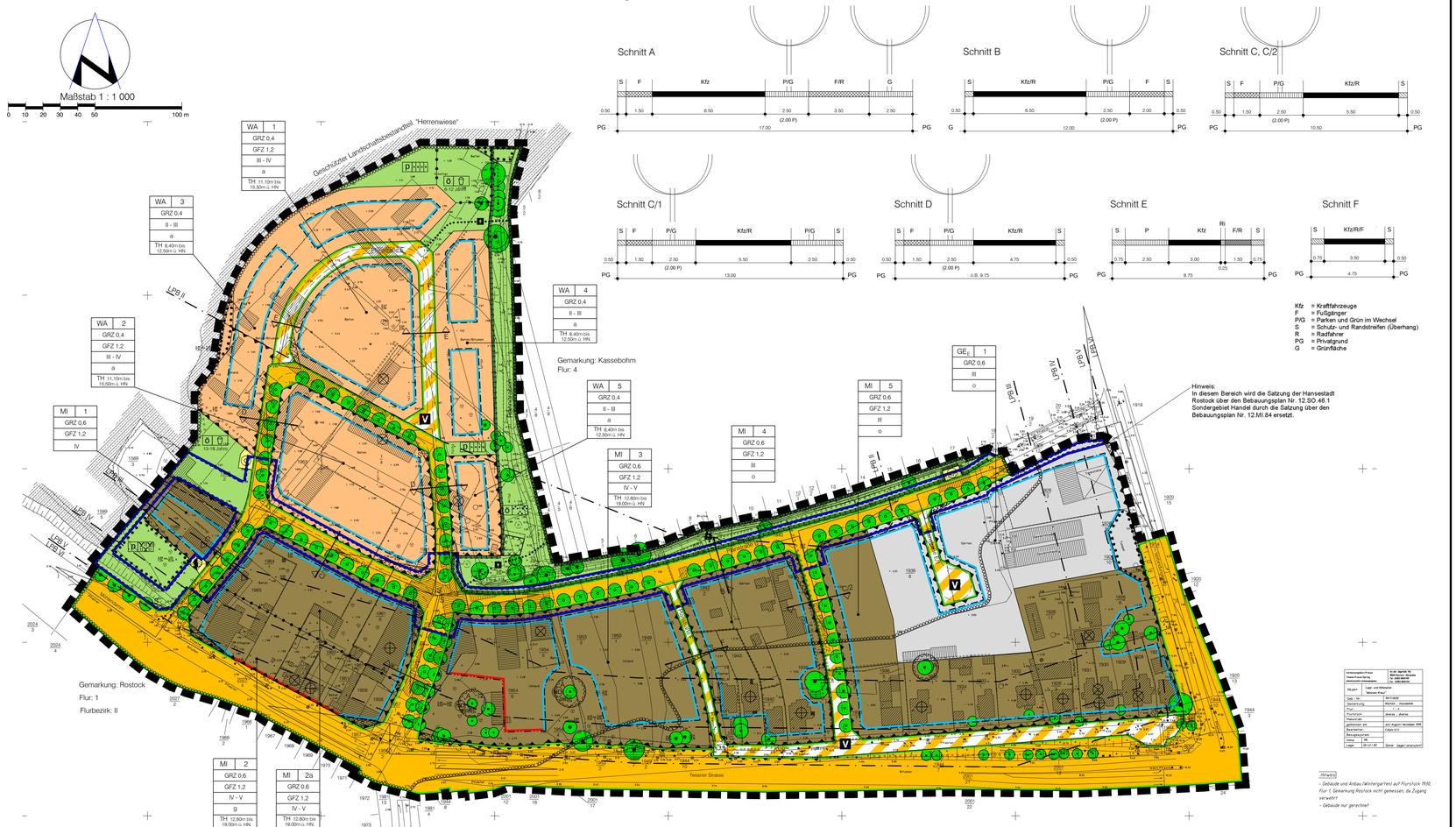
Baumschutz
Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. February 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.MI.84

Für das Mischgebiet “Weisses Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 03. 07. 2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE_E – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- GFZ – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ – Grundflächenzahl
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß – hier: 2-3 Vollgeschosse
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – hier: 3 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

- TH – Traufhöhe

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

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: V – Verkehrsberuhigter Bereich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo); Wertstoffcontainer

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen; private Grünflächen; Parkanlage; naturbelassene Grünfläche; Spielplatz; Wohnungsgärten

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 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 Buchstabe b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anliegers 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S – Sichtfläche; A – Abstandsfläche

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder der Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 11.07 – vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene hochbauliche Anlage
- 1906/6 – Flurstücksbezeichnung
- 5 – Nummer des Baugebietes
- Sichtdreieck
- vorgesehene Straßenführung
- vorgesehene Wegeführung innerhalb von Grünflächen
- LPB II / LPB III – Lärmpegelbereiche und ihre Abgrenzung – hier LPB II und LPB III
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmung bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 2,90 m ü. HN) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Fledermausquartier
- Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 75 LNatG M-V)

- ND – Naturdenkmale

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Geschützter Landschaftsbestandteil “Herrenwiese“
- 30.0 – Bemaßung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 11.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im “Städtischen Anzeiger“ am 21.07.2001 erfolgt.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.2000 durchgeführt worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 11.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2001 bis zum 31.08.2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im “Städtischen Anzeiger“ am 18.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen und der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 liegt. Regressansprüche können nicht angemeldet werden.

Rostock, 01.08.02 — c.d. Müller — Leiter des Katster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03. 07.2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 03. 07.2002 gebilligt.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gilt seit dem 15.11.2002 als genehmigt, da hinerhalb der vorgeschriebenen Frist durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde.

Rostock, 08.12.2005 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ergänzenden Beschluss der Bürgerschaft vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az. ..... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

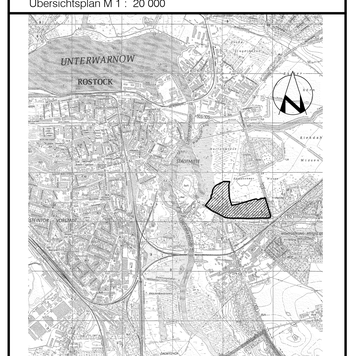
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 12.12.05 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 09.02.06 im “Städtischen 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.02.06 in Kraft getreten.

Rostock, 09. 02. 2006 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.MI.84

Für das Mischgebiet “Weisses Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs (B103)

Rostock, 12.12.05 — Oberbürgermeister

TEIL B TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

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

1.2 Mischgebiete
In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

allgemein zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets

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

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet
Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 können die Arten der Nutzung:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen **§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**
Flächenbezogene Schallleistungspegel
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{W} am Tage von 57 dB(A) und im Nachtzeitraum von 42 dB(A) nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB**

2.1 Höhe baulicher Anlagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. (§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise **§ 9 Abs. 2 BauGB**
In der abweichenden Bauweise in den Wohngebieten WA 1 bis WA 5 werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der beiden Hausformen darf höchstens 24 m betragen. (§ 22 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen mindestens 5 m und vor überdachten Stellplätzen und Carports mindestens 3 m betragen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0.70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2.50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Mischgebieten MI 3 und MI 5 sind zum Schutz der Bäume jegliche bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzbefestigungen aus Schotter oder Rasengittersteinen, unzulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Grundstücke in den Baugebieten MI 2 und MI 2a , die an die Planstraßen A, C, oder C/1 grenzen, müssen ihre Zufahrten an diese Straßen legen.

7. Hochwasserschutz

7.1 Fußbodenhöhe **§ 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 BauGB**
Zum Schutz vor Hochwasser muss die unterste Fußbodenhöhe von Räumen die dem Wohnen dienen, mindestens 3,00 m über HN betragen.

7.2 Im Zuge der Planstraßen C, C1 und B ist der Straßenkörper als Schutzbauwerk auszubilden. Die Höhenlage des Straßenkörpers muss in einer durchlaufenden Linie zwischen dem Verbindungsweg und der Kreuzung Planstraße C/C1 mindestens 3.20 m über HN betragen.
Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz ist die Errichtung von weiteren eigenständigen Schutzbauwerken (Deiche oder Wände) zulässig.

7.3 Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind notwendige Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Baugrundstücken und Grünflächen zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB**

8.1 20 % der Vegetationsflächen der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- im Bereich des Rönngrabens sind mit Ausnahme des Rönngrabens mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Rönngraben ist zu erhalten, zu renaturieren und naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind abzuflachen (1:2 bis 1:3) und anzusäen.

8.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sowie die Bäume, Sträucher und Gehölze innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen im Bereich des Spielplatzes, am Westrand des WA 3 und auf der naturbelassenen Grünfläche am Südwestrand des Bebauungsplangebiets sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Aufflüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baugruben im Wurzelbereich von Bäumen sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

8.3 Innerhalb der mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche am Verbindungsweg in den Baugebieten MI 5 und GE_E 1 ist der vorhandene “naturnahe Tümpel“ und sein Uferbereich zu erhalten und während der Bauzeit durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.4 Während der Bauzeit sind die im Teil A -Planzeichnung- nachrichtlich übernommenen Naturdenkmale durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun im Bereich ihrer Kronentraufe zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 5 m Breite vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.5 Während der Bauzeit ist der westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil “Herrenwiese“ durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun entlang der Grenze des Bebauungsplangebiets vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.6 Zum Schutz der Insekten sind für die Straßenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

9.1 In den Planstraßen A, B und C1 sowie straßenbegleitend zur Planstraße B innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- sind wie in Teil A -Planzeichnung- standörtlich festgesetzt, großkronige Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von durchschnittlich 10 m zu pflanzen.

9.2 In den Planstraßen C, C2 und D sind kleinkronige Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von durchschnittlich 10 m zu pflanzen.

9.3 Bei Pflanzungen nach den vorstehenden Festsetzungen 8.1 und 8.2 kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Anlagen der Straßenbeleuchtung dies erfordern.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.4 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m^2 je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

9.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Mindestüberdeckung von 40 cm Bodensubstrat zu bedecken und vollständig zu begrünen.

9.6 Mindestens 30 % der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- sind zu bepflanzen. Auf 100 m^2 Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

9.7 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

9.8 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Auf 100 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
Entlang des geschützten Landschaftsbestandteils “Herrenwiese“ ist in einer Breite von 6 m die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Scheinzypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen nicht zulässig (auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9.9 Bei den festgesetzten Anpflanzgebieten auf privaten Grundstücksflächen (Festsetzung 8.7 und 8.8) können die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und bestehende Bäume angerechnet werden.

9.10 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.
Bei den Erhaltungs- und Pflanzgebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die Flächen in der Zusammensetzung ihres Bewuchses dauerhaft zu erhalten. Im Falle der Ergänzung oder des Ersterbens von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich gleichartige Gehölzarten zu verwenden. Das gilt auch für zu erhaltende Einzelbäume.

9.11 Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünflächen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 passive Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten
In den dafür in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Baugebieten und Teilen von Baugebieten (WA 2, WA 3, WA 5, MI 1 - MI 5 und GE_E) sind bei der Errichtung von Gebäuden in Abhängigkeit von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen und der Raumnutzung die erforderlichen resultierenden Schalldämmaße der Außenbauteile $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der Norm einzuhalten.

Schlafräume und Kinderzimmer, die in Richtung Mühlendamm, Tessiner Straße und Verbindungsweg orientiert sind, sind nur zulässig, wenn sie eine ausreichende schallgedämmte geregelte Raumlüftungsanlage aufweisen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesenermaßen infolge einer abschirmenden Bebauung u.a.m. geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz der dahinterliegenden Gebäude zu stellen sind.

10.2 Wertstoffcontainer
In den in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung -Wertstoffcontainer- sind lärmarme Behälter nach Klasse I mit einem maximalen Schallleistungspegel von < 92 dB (A) zulässig.

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

11.1 Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

11.2 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen der Energiegewinnung und -einsparung zulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

11.3 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandelaberwerbung.
Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.
Gesonderte Werbetürme und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über HN zulässig.
Großflächenwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60m- und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht sind unzulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12. Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesnaturschutzrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 25 und 75 LNatG M-V)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 25 und 75 LNatG M-V i.V.m. Beschluss Nr. 84/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützte Baumdenkmale (Naturdenkmale). Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eibe) und Nr. 34 (Ginkgo). Die weitergehenden Bestimmungen des § 25 LNatG M-V sind zu beachten.

HINWEISE

A) Innerhalb der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche südöstlich des Baugebiets WA 5 auf den Flurstücken 2/2 und 3/4 der Gemarkung Kassebohm, Flur 4, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist in einem Umfang von ca. 90 m^3 der Austausch von belasteten Böden vorzunehmen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWl-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWl-/AbfG.

B) Für alle Erdarbeiten gilt, daß hierbei jederzeit Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. In diesem Fall ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde/Bodendenkmalpflege durch den Leiter der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Untersuchung und Dokumentation der Denkmale gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

C) Für das notwendige Fällen von Bäumen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, ist der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 28. November 2001 anzuwenden und rechtzeitig eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) zu beantragen.

D) Im Bebauungsplangebiet befinden sich Quartiere von nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Fledermausarten und Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Die betreffenden Gebäude sind im Bebauungsplan dargestellt. Sollen die Gebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 31 BNatSchG erforderlich.
Der Abriss von betroffenen Gebäuden sowie alle baulichen Veränderungen an Gebäuden sind im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in quartiergleicher oder –ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mabrifach Ersatz zu leisten.
Bei geplantem Abriss oder baulicher Veränderung betroffener Gebäude ist 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Artenschutzbeauftragte der Hansestadt Rostock zu informieren.

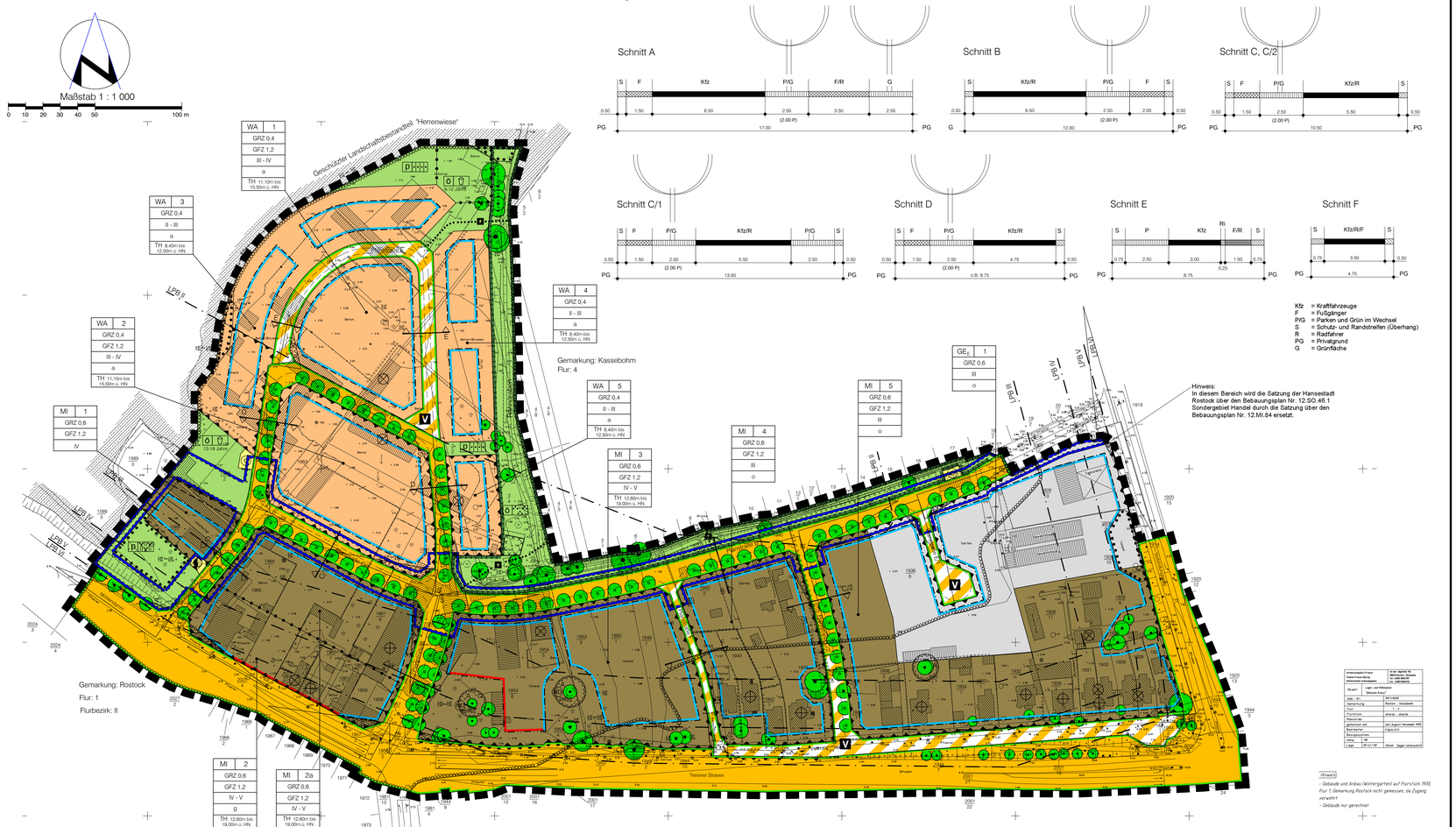
E) Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Sondierung und gegebenenfalls eine Beräumung durch den Munitionsbergungsdienst durchzuführen.

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.MI.84

Für das Mischgebiet “Weisses Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 03. 07. 2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet “Weißes Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE_E – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- GFZ – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ – Grundflächenzahl
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß – hier: 2-3 Vollgeschosse
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – hier: 3 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

- TH – Traufhöhe

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

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: V – Verkehrsberuhigter Bereich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo); Wertstoffcontainer

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen; private Grünflächen; Parkanlage; naturbelassene Grünfläche; Spielplatz; Wohnungsgärten

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 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 Buchstabe b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anliegers 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S – Sichtfläche; A – Abstandsfläche

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder der Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 11.07 – vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene hochbauliche Anlage
- 1906/6 – Flurstücksbezeichnung
- 5 – Nummer des Baugebietes
- Sichtdreieck
- vorgesehene Straßenführung
- vorgesehene Wegeführung innerhalb von Grünflächen
- LPB II / LPB III – Lärmpegelbereiche und ihre Abgrenzung – hier LPB II und LPB III
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmung bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 2,90 m ü. HN) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Fledermausquartier
- Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 75 LNatG M-V)

- ND – Naturdenkmale

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Geschützter Landschaftsbestandteil “Herrenwiese“
- 30.0 – Bemaßung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 11.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im “Städtischen Anzeiger“ am 21.07.2001 erfolgt.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.2000 durchgeführt worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 11.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2001 bis zum 31.08.2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im “Städtischen Anzeiger“ am 18.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen und der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 liegt. Regressansprüche können nicht angemeldet werden.

Rostock, 01.08.02 — c.d. Müller — Leiter des Katster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03. 07.2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 03. 07.2002 gebilligt.

Rostock, 08.08.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gilt seit dem 15.11.2002 als genehmigt, da hinerhalb der vorgeschriebenen Frist durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde.

Rostock, 08.12.2005 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ergänzenden Beschluss der Bürgerschaft vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az. ..... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

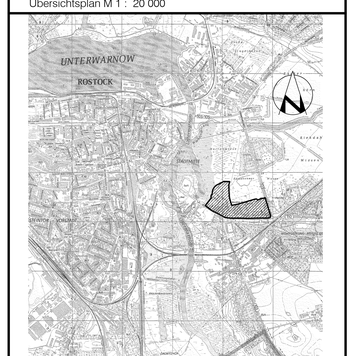
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 12.12.05 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 09.02.06 im “Städtischen 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.02.06 in Kraft getreten.

Rostock, 09. 02. 2006 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.MI.84

Für das Mischgebiet “Weisses Kreuz“ auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs (B103)

Rostock, 12.12.05 — Oberbürgermeister

TEIL B TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

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

1.2 Mischgebiete
In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

allgemein zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets

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

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet
Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 können die Arten der Nutzung:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen **§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**
Flächenbezogene Schallleistungspegel
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{W} am Tage von 57 dB(A) und im Nachtzeitraum von 42 dB(A) nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB**

2.1 Höhe baulicher Anlagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. (§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise **§ 9 Abs. 2 BauGB**
In der abweichenden Bauweise in den Wohngebieten WA 1 bis WA 5 werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der beiden Hausformen darf höchstens 24 m betragen. (§ 22 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen mindestens 5 m und vor überdachten Stellplätzen und Carports mindestens 3 m betragen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0.70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2.50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Mischgebieten MI 3 und MI 5 sind zum Schutz der Bäume jegliche bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzbefestigungen aus Schotter oder Rasengittersteinen, unzulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Grundstücke in den Baugebieten MI 2 und MI 2a , die an die Planstraßen A, C, oder C/1 grenzen, müssen ihre Zufahrten an diese Straßen legen.

7. Hochwasserschutz

7.1 Fußbodenhöhe **§ 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 BauGB**
Zum Schutz vor Hochwasser muss die unterste Fußbodenhöhe von Räumen die dem Wohnen dienen, mindestens 3,00 m über HN betragen.

7.2 Im Zuge der Planstraßen C, C1 und B ist der Straßenkörper als Schutzbauwerk auszubilden. Die Höhenlage des Straßenkörpers muss in einer durchlaufenden Linie zwischen dem Verbindungsweg und der Kreuzung Planstraße C/C1 mindestens 3.20 m über HN betragen.
Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz ist die Errichtung von weiteren eigenständigen Schutzbauwerken (Deiche oder Wände) zulässig.

7.3 Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind notwendige Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Baugrundstücken und Grünflächen zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB**

8.1 20 % der Vegetationsflächen der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- im Bereich des Rönngrabens sind mit Ausnahme des Rönngrabens mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Rönngraben ist zu erhalten, zu renaturieren und naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind abzuflachen (1:2 bis 1:3) und anzusäen.

8.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sowie die Bäume, Sträucher und Gehölze innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen im Bereich des Spielplatzes, am Westrand des WA 3 und auf der naturbelassenen Grünfläche am Südwestrand des Bebauungsplangebiets sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Aufflüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baugruben im Wurzelbereich von Bäumen sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

8.3 Innerhalb der mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche am Verbindungsweg in den Baugebieten MI 5 und GE_E 1 ist der vorhandene “naturnahe Tümpel“ und sein Uferbereich zu erhalten und während der Bauzeit durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.4 Während der Bauzeit sind die im Teil A -Planzeichnung- nachrichtlich übernommenen Naturdenkmale durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun im Bereich ihrer Kronentraufe zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 5 m Breite vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.5 Während der Bauzeit ist der westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil “Herrenwiese“ durch einen mindestens 1,80 m hohen Bauzaun entlang der Grenze des Bebauungsplangebiets vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.6 Zum Schutz der Insekten sind für die Straßenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

9.1 In den Planstraßen A, B und C1 sowie straßenbegleitend zur Planstraße B innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- sind wie in Teil A -Planzeichnung- standörtlich festgesetzt, großkronige Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von durchschnittlich 10 m zu pflanzen.

9.2 In den Planstraßen C, C2 und D sind kleinkronige Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von durchschnittlich 10 m zu pflanzen.

9.3 Bei Pflanzungen nach den vorstehenden Festsetzungen 8.1 und 8.2 kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Anlagen der Straßenbeleuchtung dies erfordern.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.4 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m^2 je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

9.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Mindestüberdeckung von 40 cm Bodensubstrat zu bedecken und vollständig zu begrünen.

9.6 Mindestens 30 % der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- sind zu bepflanzen. Auf 100 m^2 Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

9.7 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

9.8 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Auf 100 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
Entlang des geschützten Landschaftsbestandteils “Herrenwiese“ ist in einer Breite von 6 m die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Scheinzypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen nicht zulässig (auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9.9 Bei den festgesetzten Anpflanzgebieten auf privaten Grundstücksflächen (Festsetzung 8.7 und 8.8) können die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und bestehende Bäume angerechnet werden.

9.10 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.
Bei den Erhaltungs- und Pflanzgebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die Flächen in der Zusammensetzung ihres Bewuchses dauerhaft zu erhalten. Im Falle der Ergänzung oder des Ersterbens von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich gleichartige Gehölzarten zu verwenden. Das gilt auch für zu erhaltende Einzelbäume.

9.11 Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünflächen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 passive Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten
In den dafür in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Baugebieten und Teilen von Baugebieten (WA 2, WA 3, WA 5, MI 1 - MI 5 und GE_E) sind bei der Errichtung von Gebäuden in Abhängigkeit von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen und der Raumnutzung die erforderlichen resultierenden Schalldämmaße der Außenbauteile $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der Norm einzuhalten.

Schlafräume und Kinderzimmer, die in Richtung Mühlendamm, Tessiner Straße und Verbindungsweg orientiert sind, sind nur zulässig, wenn sie eine ausreichende schallgedämmte geregelte Raumlüftungsanlage aufweisen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesenermaßen infolge einer abschirmenden Bebauung u.a.m. geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz der dahinterliegenden Gebäude zu stellen sind.

10.2 Wertstoffcontainer
In den in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung -Wertstoffcontainer- sind lärmarme Behälter nach Klasse I mit einem maximalen Schallleistungspegel von < 92 dB (A) zulässig.

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

11.1 Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

11.2 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen der Energiegewinnung und -einsparung zulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

11.3 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandelaberwerbung.
Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.
Gesonderte Werbetürme und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über HN zulässig.
Großflächenwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60m- und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht sind unzulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12. Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesnaturschutzrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 25 und 75 LNatG M-V)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 25 und 75 LNatG M-V i.V.m. Beschluss Nr. 84/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützte Baumdenkmale (Naturdenkmale). Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eibe) und Nr. 34 (Ginkgo). Die weitergehenden Bestimmungen des § 25 LNatG M-V sind zu beachten.

HINWEISE

A) Innerhalb der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche südöstlich des Baugebiets WA 5 auf den Flurstücken 2/2 und 3/4 der Gemarkung Kassebohm, Flur 4, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist in einem Umfang von ca. 90 m^3 der Austausch von belasteten Böden vorzunehmen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWl-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWl-/AbfG.

B) Für alle Erdarbeiten gilt, daß hierbei jederzeit Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. In diesem Fall ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde/Bodendenkmalpflege durch den Leiter der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Untersuchung und Dokumentation der Denkmale gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

C) Für das notwendige Fällen von Bäumen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, ist der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 28. November 2001 anzuwenden und rechtzeitig eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) zu beantragen.

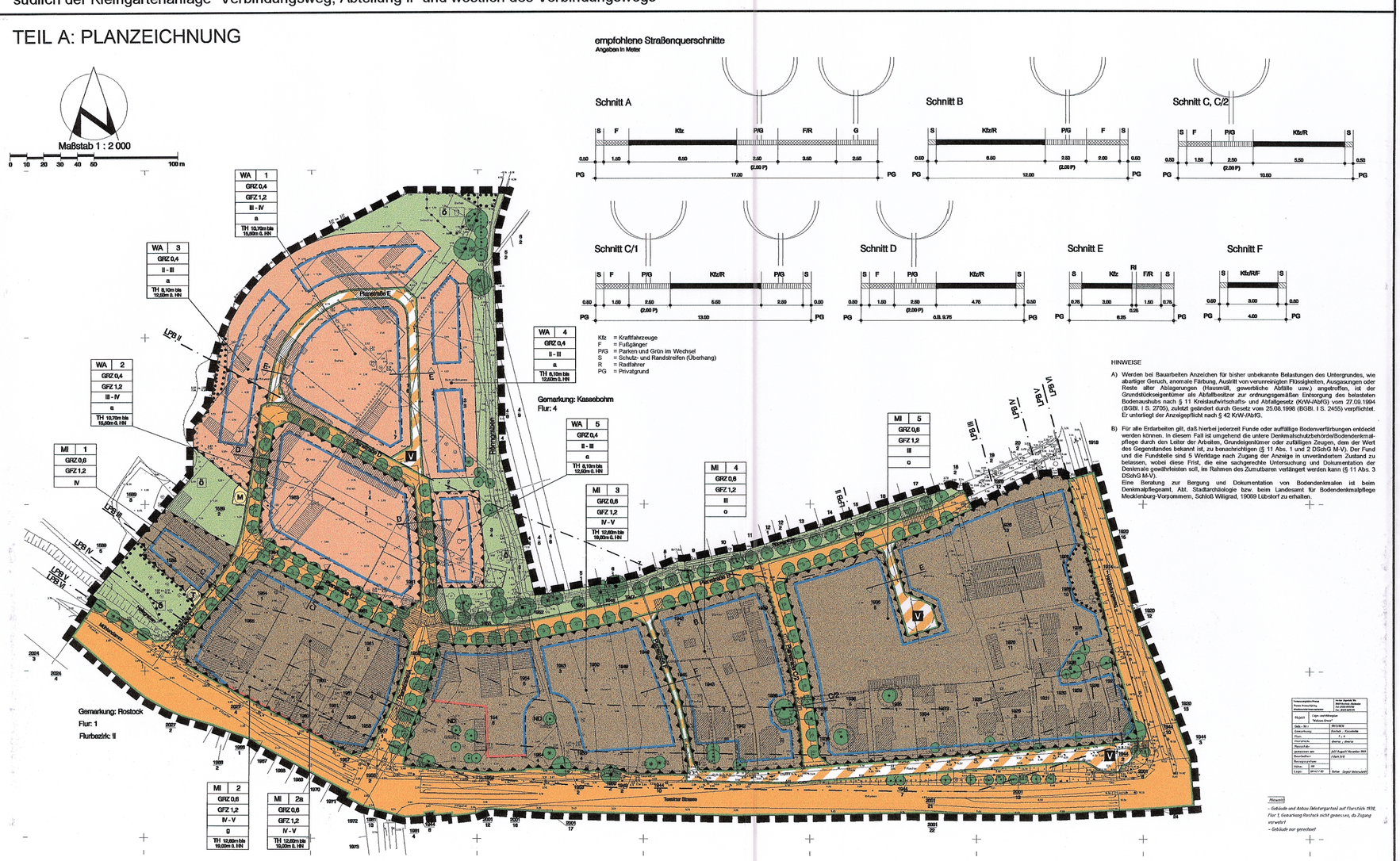
D) Im Bebauungsplangebiet befinden sich Quartiere von nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Fledermausarten und Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Die betreffenden Gebäude sind im Bebauungsplan dargestellt. Sollen die Gebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 31 BNatSchG erforderlich.
Der Abriss von betroffenen Gebäuden sowie alle baulichen Veränderungen an Gebäuden sind im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in quartiergleicher oder –ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mabrifach Ersatz zu leisten.
Bei geplantem Abriss oder baulicher Veränderung betroffener Gebäude ist 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Artenschutzbeauftragte der Hansestadt Rostock zu informieren.

E) Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Sondierung und gegebenenfalls eine Beräumung durch den Munitionsbergungsdienst durchzuführen.

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.MI.84

Für das Mischgebiet "Weisses Kreuz" auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

TEIL A: PLANZEICHNUNG


Maßstab 1 : 2 000
0 10 20 30 40 50 100 m
WA | 1
GRZ 0,4
GFZ 1,2
III - IV
a
TH 10,70m bis 15,00m ü. HN
WA | 2
GRZ 0,4
GFZ 1,2
III - IV
a
TH 10,70m bis 15,00m ü. HN
WA | 3
GRZ 0,4
II - III
a
TH 8,10m bis 12,00m ü. HN
WA | 4
GRZ 0,4
II - III
a
TH 8,10m bis 12,00m ü. HN
WA | 5
GRZ 0,4
II - III
a
TH 8,10m bis 12,00m ü. HN
MI | 1
GRZ 0,6
GFZ 1,2
IV
MI | 2
GRZ 0,6
GFZ 1,2
IV - V
o
TH 12,00m bis 18,00m ü. HN
MI | 2a
GRZ 0,6
GFZ 1,2
IV - V
TH 12,00m bis 18,00m ü. HN
MI | 3
GRZ 0,6
GFZ 1,2
IV - V
TH 12,00m bis 18,00m ü. HN
MI | 4
GRZ 0,6
GFZ 1,2
III
o
MI | 5
GRZ 0,6
GFZ 1,2
III
o
Gemarkung: Kasseebohm
Flur: 4
Gemarkung: Rostock
Flur: 1
Flurbezirk: II
Tessiner Straße
Parkstraße
Rennbahnallee
Pferdewiese E
LP8 II
LP8 IV
LP8 V
LP8 VI
LP8 VII
LP8 VIII
LP8 IX
LP8 X
LP8 XI
LP8 XII
LP8 XIII
LP8 XIV
LP8 XV
LP8 XVI
LP8 XVII
LP8 XVIII
LP8 XIX
LP8 XX
LP8 XXI
LP8 XXII
LP8 XXIII
LP8 XXIV
LP8 XXV
LP8 XXVI
LP8 XXVII
LP8 XXVIII
LP8 XXIX
LP8 XXX
LP8 XXXI
LP8 XXXII
LP8 XXXIII
LP8 XXXIV
LP8 XXXV
LP8 XXXVI
LP8 XXXVII
LP8 XXXVIII
LP8 XXXIX
LP8 XXXX
LP8 XXXXI
LP8 XXXXII
LP8 XXXXIII
LP8 XXXXIV
LP8 XXXXV
LP8 XXXXVI
LP8 XXXXVII
LP8 XXXXVIII
LP8 XXXXIX
LP8 XXXXX
LP8 XXXXXI
LP8 XXXXXII
LP8 XXXXXIII
LP8 XXXXXIV
LP8 XXXXXV
LP8 XXXXXVI
LP8 XXXXXVII
LP8 XXXXXVIII
LP8 XXXXXIX
LP8 XXXXXX
LP8 XXXXXXI
LP8 XXXXXXII
LP8 XXXXXXIII
LP8 XXXXXXIV
LP8 XXXXXXV
LP8 XXXXXXVI
LP8 XXXXXXVII
LP8 XXXXXXVIII
LP8 XXXXXXIX
LP8 XXXXXXX
LP8 XXXXXXXI
LP8 XXXXXXXII
LP8 XXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXV
LP8 XXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXIV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVI
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVII
LP8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXVIII
LP8 XX