SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1	II + - III +
GRZ 0,4	o
GH 14,5	DN < 5°
GFZ 1,5	

WA 2	II - II +
GRZ 0,4	o
GH 11,0	

WA 3	(II)
GRZ 0,4	o
GH 9,0	ED

WA 4	II - III
GRZ 0,4	o
GH 11,0	GFZ 1,3

WA 5	II
GRZ 0,3	o
GH 9,0	ED

WA 6	II
GRZ 0,3	o
GH 9,0	ED

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GH — Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II + — Zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN < 5° — nur Flachdächer unter 5° Dachneigung zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- H — Havarietrasse, öffentlich
- P — Parkplatz Kita, öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- O — Flächen für Versorgungsanlagen - Heizhaus

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Hauptabwasserleitung Regenwasser und Schmutzwasser, unterirdisch
- Hauptrinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Wall, öffentlich
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich (Altersklasse 7 - 13 Jahre)
- Hausgarten, privat
- Zäsurgrün, privat
- L — Fußweg

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- WW — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmpegelbereich 3 nach DIN 4109
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Flugschneise für Fledermäuse
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Teilbereich 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Teilbereich 2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Brunnen-Rückbau

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Gebäude aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 120/2 — Flurstücksnummern
- 33.24 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 5.0 — Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- künftig fortfallend
- Böschung
- Böschung neu
- Hauptversorgungsleitung Gas, unterirdisch

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Im nördlichsten Baufeld des WA 1 ist verpflichtend eine Kindertagesstätte zu errichten.

1.2 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen der nebensächlichen Nutzungsschablonen. Abweichend davon ist im WA 5 südlich der Planstraße D nur ein Vollgeschoss zulässig.

2.2 Die maximale Gebäudelänge in den WA 3 beträgt 15,0 m.

2.3 In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundfläche(zahl) (GRZ) für Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie ein Heizhaus bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sowie Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

2.4 Im WA 1 darf die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (2) BauNVO bis zu einer GFZ von 1,5 und in den WA 4 bis zu einer GFZ von 1,3 überschritten werden.

2.5 Staffelgeschosse in den WA 1 müssen mindestens an den westlichen und östlichen, in den WA 2 und WA 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig.

2.6 Die Sockelhöhe in den WA 5 – mit Ausnahme des WA 5 südlich der Planstraße D - darf max. 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante des hergestellten Geländes.

2.7 Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen den Firsthöhen. Für die festgesetzten Höhenmaße gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Hauptzerschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße, zu bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes des hergestellten Grundstücks gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB)

3.1 Tiefgaragen sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 ist ausserdem ein Heizhaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Die Einrichtung von Garagen ist im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen sowie zwischen den Baufeldern WA 1 und der Neubrandenburger Straße unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den WA 1 – 4 um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge - unter Wahrung der Abstandsregelungen nach § 6 LBauO M-V – zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.4 Tiefgaragen und ein Heizhaus sind in den WA 1 – WA 4 mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.5 Der Schornstein des Heizhauses ist bei der Berechnung der Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen. Die Bemessung der Abstandsflächen wird in dem Gesamtgebiet auf das hergestellte Geländeniveau bezogen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA 5 und WA 6 wird auf 500 m² für eine Einzelhausbebauung und auf 400 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 5 und WA 6 sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

6.1 Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mind. 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Garagengeschosse/Tiefgaragen sind in den WA 5 und WA 6 unzulässig.

6.2 Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweis F) ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Nr. 1 - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Nr. 2 - Flugschneise für Fledermäuse - sind Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Beleuchtungsanlagen unzulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen - sowie die Bepflanzung mit Bäumen und teilwurzelnden Sträuchern unzulässig.

9. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

9.1 Das innerhalb der Baugebiete und auf der Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Stauanlagen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neubrandenburger Straße einzuleiten.

9.2 Stellplätze und deren Zufahrten in den WA 5 sowie festgesetzte Fußwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind in Schotterrasen auszuführen.

9.3 Die Brunnen der ehemaligen Molkerei sind im Vorfeld von Baumaßnahmen fachgerecht zurück zu bauen; der Rückbau ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 sowie Abs. 1a BauGB)

10.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

10.2 Innerhalb der Straßenräume der Planstraßen sind mindestens 53 Bäume in Reihen bzw. Alleen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen und eine Mindestbreite von 0,8 m besitzen. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6 - 8 m einzuhalten.

10.3 Die vorhandene Baumreihe entlang der Neubrandenburger Straße ist durch Neupflanzungen zu ergänzen. Zur einheitlichen Gestaltung ist es zwingend erforderlich, die Neupflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart weiterzuführen. Es sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv , StU 18-20 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch den Einschleifungsstreifen ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumsanähmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Einschleifungsträger eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

10.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv , StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6 - 8 m einzuhalten.

10.5 Die vorhandene Pappelreihe östlich des festgesetzten Spielplatzes ist durch eine Baum- und Straucherreihe aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 und 3 in der genannten Qualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung verschiedener Nutzungen Gehölzflächen aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.7 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die im Zuge der Anpassung der Profilierung erforderlichen Gehölzrodungen sind durch Anpflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze am Standort zu ersetzen.

10.8 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wall" sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. In der Wallanlage östlich des WA 5 ist am westlichen und östlichen Böschungsfuß ein 3 m breiter Krautsaum zu erhalten. Ein unbefestigter Gehweg ist zulässig. Die Böschung im Süden des WA 5 im Bereich des entfallenden Walles ist als 10 m breite öffentliche Grünfläche mit einer Strauchreihe mit Überhältern aus Sträuchern (1 Stck./m²) und Bäumen gemäß Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern Bäume des vorhandenen Walles sinnvoll erhalten werden können, und diese in die Strauchreihe zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

10.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe 7-13 sowie generationsverbindende Elemente mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. 30 % der Fläche sind mit Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche, die nicht als Spielflächen genutzt werden, sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem *Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock* zu erfüllen.

10.10 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" können auch Bäume und Sträucher, die nicht in den Pflanzlisten aufgeführt sind, gepflanzt werden.

10.11 Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Bei Ein- und Ausfahrten ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu Baumstandorten einzuhalten.

10.12 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10.13 Als Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Anbringen von 20 Vogelnistkästen und von 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet.
- Bereits angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen.
- Die von der Bebauung freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Grünfläche „Hausgarten privat" nach Angaben des Artenschutzgutachters mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 15. September bis 01. März durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.
- Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbauabzubergen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

Einzelheiten zu den o.g. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock zu regeln und vertraglich zu binden.

10.14 Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampflampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Technik zu verwenden.

10.15 Von den internen Kompensationsmaßnahmen (Punkt 10.2 und Punkt 10.3) wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen der Pflanzung von 59 Einzelbäumen zugeordnet. Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen ein Anteil von 3805 m² zugeordnet.
Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die Allgemeinen Wohngebiete WA1/KITA bis WA5 ein Anteil von 5941 m² zugeordnet.
Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 323 m² zugeordnet.

10.16 Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren.

10.17 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:
Pflanzliste 1:
Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv, zu verwenden:

Feldahorn	(*Acer campestre 'Elsrijk'*)
Zierapfel	(*Malus 'Butterball'*)
Birne	(*Pyrus communis 'Beech Hill'*)
Mehlbeere „Magnifica"	(*Sorbus aria „Magnifica*)
Pflaumenblättriger Weißdorn	(*Crataegus x prunifolia*)

Pflanzliste 2:
Es sind folgende Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv, zu verwenden:

Eberesche	(*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde	(*Tilia cordata*)
Berg-Ahorn	(*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*
Stieleiche	(*Quercus robur*

Pflanzliste 3:
Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität + 125-150 cm zu verwenden:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball	(*Viburnum opulus*)
Haselnuss	(*Corylus avellana*)
Heckenrose	(*Rosa corymbifera*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)
Roter Hartriegel	(*Cornus sanguinea*)
Schlehe	(*Prunus spinosa*)
Cornelkirsche	Cornus mas
Zweigriffliger Weißdorn	(*Crataegus laevigata*)
Salweide	(Salix caprea)
Gewöhnliche Heckenkirsche	(*Lonicera xylosteum*)

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 In den Baufeldern der Baugebiete WA1 und WA4, welche sich unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiche sowie an der Neubrandenburger Straße nördlich der Planstraße B befinden, ist bei allen Wohnungen in den Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Raum nach DIN 4109:1989-11 an der Süd- bzw. Ostseite anzuordnen. Dabei darf die Grundfläche der nach Süden bzw. Osten ausgerichteten schutzbedürftigen Räume jeweils nicht kleiner als 1/3 der Gesamtgrundfläche der schutzbedürftigen Räume sein. Schlafräume sollen an der Süd- bzw. Ostseite angeordnet werden. Wenn die Schlafräume dort nicht angeordnet werden können, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Wohn-/Schlafräume von Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.

11.2 In den Baufeldern des Baugebiets WA1 zwischen der Planstraße B und der südlichen Grenze des Geltungsbereiche des B-Plans sollen die Schlafräume der Wohnungen in den Gebäuden an der Ostseite angeordnet werden. Wenn dieses nicht möglich ist, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Wohn-/Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.

11.3. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109:1989-11, welcher in der Planzeichnung dargestellt ist, sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Gebäuden so auszuführen, dass die Werte des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ nach den Tabellen 8 bis 10 des Kapitels 5 der DIN 4109 in Abhängigkeit der Nutzung der Räume eingehalten werden. Die Werte nach Tabelle 8 für den festgesetzten Lärmpegelbereich sind wie folgt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erf. $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthaltsräume	Büroräume / Ähnliches
III	61 < 65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Kapitel 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB reduziert und der entsprechende Lärmpegelbereich der Bestimmung der Werte des resultierenden Schalldämm-Maßes zugrunde gelegt werden.

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

12.1 In den WA 1 sind nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig.

12.2 Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

12.3 Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper von Wohnbauten sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen und Wände vollflächig zu begrünen.

12.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen.

12.5 Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer allseitig blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

12.6 Alle Einfriedungen im WA sind nur bearbeitete Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

12.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

12.8 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² (Kda 2,0 m²) und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

12.9 Nach § 84 der LBauO M-V ist bei ordnungswidrig, wer: in den WA 1 keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, bei Ziegel-Dacheindeckungen nicht nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und begrünt und Wände nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² bzw. bei der Kda größer als 2,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1 -, gelegen in Brinkmannsdorf, begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 09.09.2015 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock"- am 14.10.2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.06.2015 durchgeführt worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LRG beteiligt worden.

4. Die Bürgerschaft hat am 11.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 - mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 13.11.2017 bis zum 15.12.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 unberücksichtigt bleiben können im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.11.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

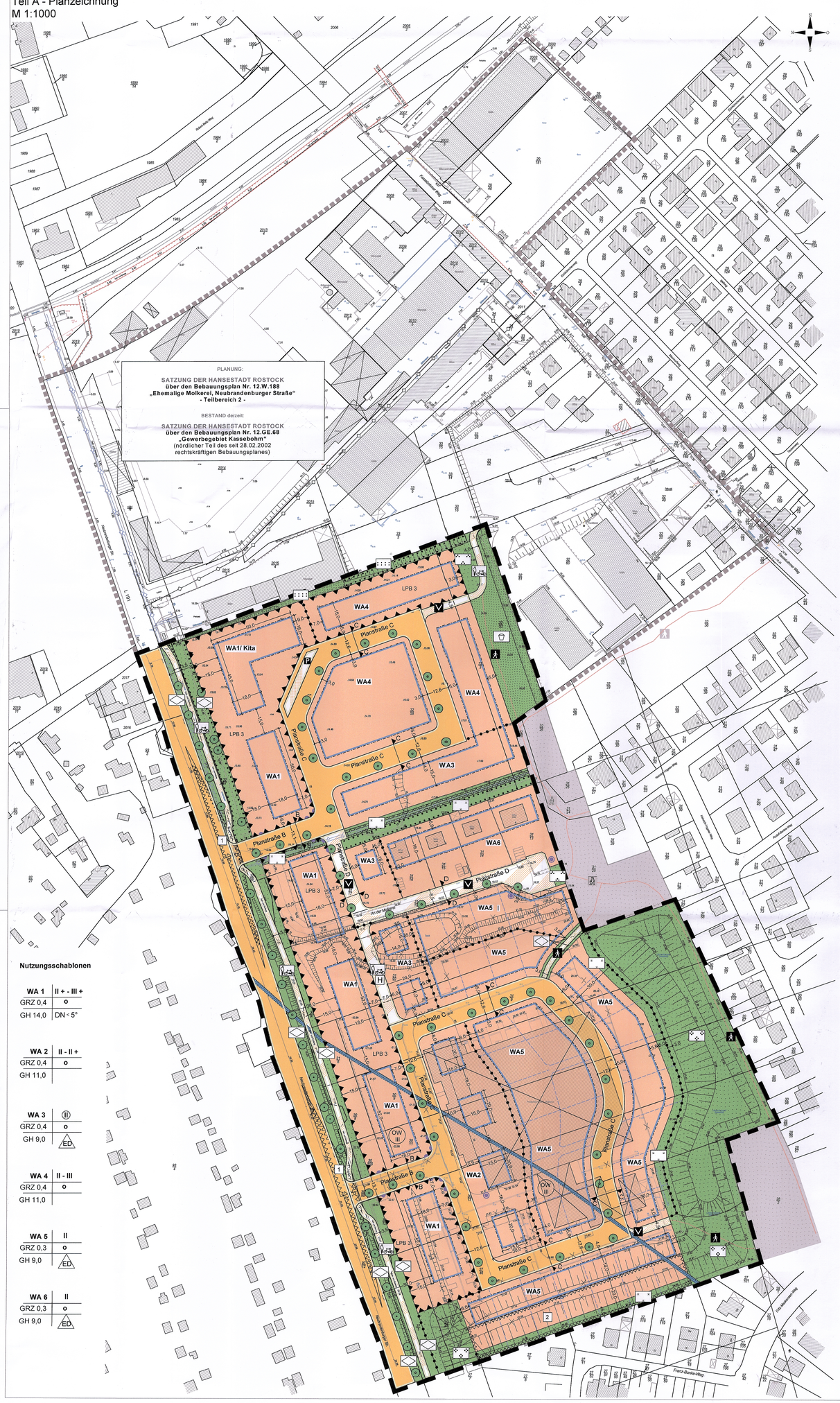
7. Der katastermäßige Bestand am 20.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Rostock, 20.07.2018 (Siegelabdruck des Kataster-Amtes) Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu wurden am 27.06.2018 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.06.2018 gebilligt.
Rostock, 23.01.2019 (

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

GH — Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II + — Zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN > 5° — nur Flachdächer unter 5° Dachneigung zulässig

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

Fuß- und Radweg, öffentlich

H — Havariestrasse, öffentlich

P — Parkplatz Kita, öffentlich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung Regenwasser und Schmutzwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

Wald, öffentlich

Straßenbegleitgrün, öffentlich

Spielplatz, öffentlich (Altersklasse 7 - 13 Jahre)

Hausgarten, privat

Zäsurgrün, privat

A — Fußweg

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SWZ III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen

LPB 3 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmpegelbereich 3 nach DN 4109

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Flugschneise für Fledermäuse

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Teilbereich 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Teilbereich 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Brunnen-Rückbau

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Gebäude aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

120/2 — Flurstücksnummern

33.24 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

Gebäude, künftig fortfallend

Böschung

Böschung neu

Böschung, künftig fortfallend

Hauptversorgungsleitung Gas, unterirdisch

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan vom 29.09.2015, Ingenieurbüro Lorenz, Rostock; Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2015; Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbegebiet Molkereigenossenschaft „Küstenland" der Hansestadt Rostock; eigene Erhebungen

Teil B – Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 8 *u. 11* BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im nördlichsten Baufeld des WA 1 ist u.a. eine Kindertagesstätte zu errichten, die mindestens den durch das Wohngebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" Teilbereich 1 – verursachten Bedarf abdeckt.

1.3 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen der nebenstehenden Nutzungsschablonen. Abweichend davon ist im WA 5 südlich der Planstraße D nur ein Vollgeschoss zulässig.

2.2 Die maximale Gebäudelänge in den WA 3 beträgt 15,0 m.

2.3 In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

2.4 Staffelgeschosse in den WA 1 müssen mindestens an den westlichen und östlichen, in den WA 2 und WA 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig.

2.5 Die Sockelhöhe in den WA 5 – mit Ausnahme des WA 5 südlich der Planstraße D - darf max. 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante des hergestellten Geländes.

2.6 Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen den Firsthöhen. Für die festgesetzten Höhenmaße gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße, zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes des hergestellten Grundstücks gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen sowie zwischen den Baufeldern WA 1 und der Neubrandenburger Straße unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den WA 1 – 4 um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge - unter Wahrung der Abstandsregelungen nach § 6 LBauO M-V – zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.4 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den WA 1 – WA 4 mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA 5 und WA 6 wird auf 500 m² für eine Einzelhausbebauung und auf 400 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA 5 und WA 6 sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

6.1 Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mind. 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Garagengeschosse/Tiefgaragen sind in den WA 5 und WA 6 unzulässig.

6.2 Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweise) ist auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Nr. 1 - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Nr. 2 - Flugschneise für Fledermäuse - sind Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Beleuchtungsanlagen unzulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen - mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen - sowie die Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

9. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

9.1 Das innerhalb der Baugebiete und auf der Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Staukanälen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neubrandenburger Straße einzuleiten.

9.2 Stellplätze und deren Zufahrten in den WA 5 sowie festgesetzte Fußwege in Grünflächen sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge innerhalb der Baugebiete sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

9.3 Die Brunnen der ehemaligen Molkerei sind im Vorfeld von Baumaßnahmen fachgerecht zurück zu bauen; der Rückbau ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 sowie Abs. 1a BauGB)

10.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

10.2 Innerhalb der Straßenräume der Planstraßen sind mindestens 53 Bäume in Reihen bzw. Alleen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen und eine Mindestbreite von 0,8 m besitzen.

10.3 Die vorhandene Baumreihe entlang der Neubrandenburger Straße ist durch Neupflanzungen zu ergänzen. Zur einheitlichen Gestaltung ist es zwingend erforderlich, die Neupflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart weiterzuführen. Es sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.5 Die vorhandene Pappelreihe östlich des festgesetzten Spielplatzes ist durch eine Baum- und Strauchreihe aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 2 und 3 in der genannten Qualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung verschiedener Nutzungen Gehölzflächen aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.7 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10.8 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Wald" sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. In der Waldanlage östlich des WA 5 ist am westlichen und östlichen Böschungsfuß ein 3 m breiter Krautsaum zu erhalten. Ein unbefestigter Gehweg ist zulässig.

10.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe 7-13 mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. 30 % der Fläche sind mit Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem *Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock* zu erfüllen.

10.10 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" können auch Bäume und Sträucher, die nicht in den Pflanzlisten aufgeführt sind, gepflanzt werden. Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

10.11 Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können.

10.12 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10.13 Als Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Anbringen von 20 Vogelnistkästen und von 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet.
– Bereits angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen.
– Die von der Bebauung freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Grünfläche „Hausgarten privat" nach Angaben des Artenschutzgutachters mit Gehölzen zu bepflanzen.
– Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 15. September bis 01. März durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.
– Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbauabzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.
Einzelheiten zu den o.g. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock zu regeln und vertraglich zu binden.

10.14 Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampflampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Technik zu verwenden.

10.15 Von den internen Kompensationsmaßnahmen (Punkt 10.2 und Punkt 10.3) wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen die Pflanzung von 60 Einzelbäumen zugeordnet. Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis G) wird dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen ein Anteil von 3567 m² zugeordnet.
Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis G) wird dem Eingriff durch die Allgemeinen Wohngebiete WA1/KITA bis WA5 ein Anteil von 5940 m² zugeordnet.
Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis G) wird dem Eingriff durch die öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 323 m² zugeordnet.

10.16 Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren.

10.17 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste 1:
Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Kugel- Robinie	(*Robinia pseudoacacia „Umbraculifera*)
Kugel- Spitz- Ahorn	(*Acer platanoides „Globosum*)
Manna- Esche „Rottordam"	(*Fraxinus ornus „Rottordam*")
Mehlbeere „Magnifica"	(*Sorbus aria „Magnifica*)

Pflanzliste 2:
Es sind folgende Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Eberesche	(*Sorbus aucuparia*)
Flatter- Ulme	(*Ulmus laevis*)
Spitz- Ahorn	(*Acer platanoides*)
Rot- Buche	(*Fagus sylvatica*)

Pflanzliste 3:
Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität = 125-150 cm zu verwenden:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball	(*Viburnum opulus*)
Haselnuss	(*Corylus avellana*)
Heckenrose	(*Rosa corymbifera*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)
Roter Hartriegel	(*Cornus sanguinea*)
Schlehe	(*Prunus spinosa*)
Zweigriffliger Weißdorn	(*Crataegus laevigata*)

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 In den Baufeldern der Baugebiete WA1 und WA4, welche sich unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie an der Neubrandenburger Straße nördlich der Planstraße B befinden, ist bei allen Wohnungen in den Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Raum nach DIN 4109:1989-11 an der Süd- bzw. Ostseite anzuordnen. Dabei darf die Grundfläche der nach Süden bzw. Osten ausgerichteten schutzbedürftigen Räume jeweils nicht kleiner als 1/3 der Gesamtgrundfläche der schutzbedürftigen Räume sein. Schlafräume sollen an der Süd- bzw. Ostseite angeordnet werden. Wenn die Schlafräume dort nich angeordnet werden können, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Wohn-/Schlafräume von Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.

11.2. In den Baufeldern des Baugebiets WA1 zwischen der Planstraße B und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans sollen die Schlafräume der Wohnungen in den Gebäuden an der Ostseite angeordnet werden. Wenn dieses nicht möglich ist, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Wohn-/Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.

11.3. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109:1989-11, welcher in der Planzeichnung dargestellt ist, sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Gebäuden so auszuführen, dass die Werte des erforderlichen resultierenden Schallämm-Maßes $R'_{w,res}$ nach den Tabellen 8 bis 10 des Kapitels 5 der DIN 4109 in Abhängigkeit der Nutzung der Räume eingehalten werden. Die Werte nach Tabelle 8 für den festgesetzten Lärmpegelbereich sind wie folgt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erf. $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthaltsräume	Büroräume / Ähnliches
III	61±65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Kapitel 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB reduziert und der entsprechende Lärmpegelbereich der Bestimmung der Werte des resultierenden Schallämm-Maßes zugrunde gelegt werden.

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

12.1 In den WA 1 sind nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig.

12.2 Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

12.3 Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper von Wohnbauten sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und Wände vollflächig zu begrünen.

12.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen.

12.5 Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

12.6 Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Zov Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

12.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

12.8 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² (Kita 2,0 m²) und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

12.8 Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer: in den WA 1 keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, bei Ziegel-Dacheindeckungen nicht nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und Wände nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² bzw. bei der Kita größer als 2,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

A Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

B Das Satzungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III – Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzzonenverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow" (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

C Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

D Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

E Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001. Für erforderliche Baumfällungen sind Fällanträge beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen.

F Es gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 11. November 2006 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2006).

G Gemäß § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 07.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

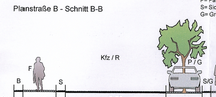
H Im Rahmen der durchzuführenden Waldumwandlung für Teilflächen des Geltungsbereiches ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 18158 m² durchzuführen. Die Maßnahme ist auf dem Flurstück 39/1 der Flur 12, Gemarkung Rostocker Heide, mit Baumarten nach Angaben des Forstamtes zu erbringen. Ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Sträuchern ist anzulegen.

I Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

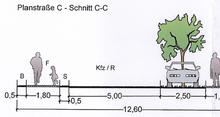
Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett
P= Parken
S= Sicherheitsstreifen
G= Grün

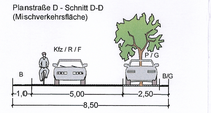
Planstraße B - Schnitt B-B



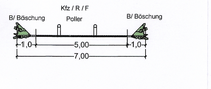
Planstraße C - Schnitt C-C



Planstraße D - Schnitt D-D
(Mischverkehrsfläche)



Fuß- und Radweg / Havarietrasse H



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Wiek Hindenberc 17a
23966 Wismar
Tel. 03841 4706460-0
Fax. 03841 4706460-9
www.sep-wismar.de, info@sep-wismar.de

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Art 2. des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1 -, gelegen