

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1:500



WA 4	o	GH 8,50 m u. OK Straße	DN max. 15 Grad
GRZ 0,4			

WA 1	a	GH 8,50 m u. OK Straße	DN max. 15 Grad
GRZ 0,4			

WA 2	a	GH 8,50 m u. OK Straße	DN max. 15 Grad
GRZ 0,4			

WA 3	a	GH 8,50 m u. OK Straße	DN max. 15 Grad
GRZ 0,4			

empfohlener Straßenquerschnitt Planstraße A und B

Nr. 1	2,00	Angaben in Meter
Kfz	5,00	Kfz / F/R
F	1,00	
R	0,50	
B	0,50	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
Wohnbauflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Algemeine Wohngebiete		(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
o	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
o	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
GH 8,50 m u. OK Straße	maximale Gebäudehöhe in m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße	(§ Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)
DN max. 15°	Maximale Dachneigung der Hauptgebäude	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a	abweichend Bauweise	
a	nur Reihenhäuser zulässig	
Baugrenze		
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o	Straßenverkehrsflächen	
o	öffentlich	
o	privat	
o	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
o	Verkehrsberuhigter Bereich	
o	Fuß- und Radweg	
o	Öffentliche Parkfläche	
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- o Parkanlage

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- o Anpflanzen von Bäumen
- o Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- o Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- o Lärmpegelbereiche I bis III
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets bzw. einer Verkehrsfläche (§ Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)
- o Höhenlage bei Festsetzungen, hier: Oberkante Fahrbahn der Straße in m über NHN (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- o vorhandene Höhe nach NHN
- o 1 Nummer des Baugebietes
- o vorhandene Flurstücksgrenze
- o Flurstücksbezeichnung
- o vorhandene hochbauliche Anlage
- o vorhandene Hauptversorgungsleitungen
- o Sichtdreiecke
- o Grenze, von der an der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, 'Schallschutz im Städtebau' von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird

TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen, allgemein zulässig
 - Ausnahme: zulässig sind die Arten der Nutzung:
 - Betriebe des Betriebsgewerbetriebs
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Die Arten der Nutzung
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt für das WA 1 die Pappelallee, für das WA 2 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für das WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für das WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der gepflasterten Wendenanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenbegleitenden Gebäudekante. (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
 - Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollgeschosse überschritten werden.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargelände oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch flächengleiche Böschungen mit maximaler Neigung 1:2 herzustellen.
 - Abweichend von Satz 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes der unbebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 bis max. 0,5 m Höhe zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, Ansenheiten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße B zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - In den dargestellten Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beträgt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344, 2015 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590, 2015 S. 20), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 12.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasaneholz im Osten, durch die Parkanlage und die gedachte Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasaneholz im westliche Richtung im Süden und die Straßenbahnwendeschleife Hafenaale im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Entlang der Pappelallee im Baugbiet WA 4 sowie entlang der Graf-Stauffenberg-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Mäßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BImSchG)
 - Entlang der Straße Am Fasaneholz sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 3 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (Aesculus hippocastanum) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1). Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unversenigte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für die durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils demselben der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit zwei Schutzbügeln als Anfahrtschutz zu versehen.
 - Am Übergang des Plangebietes zur südlichen angrenzenden Parkanlage sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Baumgruppen, bestehend aus 2 bzw. 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (Tilia tomentosa) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2). Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unversenigte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.
 - Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Platane (Platanus hispanica) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 3). Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unversenigte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
 - Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltspflege für die Dauer von 10 Jahren (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen Februar 2010).
 - Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:
 - die Bäume: Hochstamm, 3x, mDSt, STU 18 - 20 in 100 m Höhe,
 - die Sträucher: weipfl. Sträucher, 5 Treib, 100 in 100 m Höhe.
 - Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gehölzrisiko- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
 - Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind öffentliche Beleuchtungsanlagen in Form von Naturmiederdruckdampflampen oder als warmweiße LEDs bzw. als mit Orangefiltern ausgestattete weiße Lampen auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 - Die Maßnahme M 1 (1,315 m) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 2,88750 m) sind den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
 - Die Maßnahmen P 1, P 2 und P 3 sowie M 1.2 (anteilig mit 787,00 m) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden berechneten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Mögliche Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,ext} [dB]
	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Außenräume und Wohnräume
I	55-65	30
II	60-65	30
III	61-65	35

- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V)
 - Für die Dachendeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
 - Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.
 - Weiterhin sind die Einfriedungen jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gefällter Laubholzhecke zulässig. Die Hecken dürfen – mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen an der Pappelallee im WA 4 – durch Grundstückszäune und -zäunige Umfriedungen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
 - Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBAu M-V)
 - Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Hansestadt Rostock sind für die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Abtrennungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAu M-V)

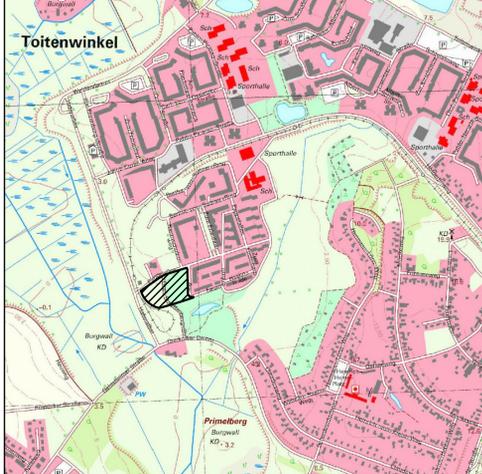
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V handelt, wer**
 - für die Dachendeckungen der Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet - ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie;
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;
 - Vorgaben für Arbeits- oder Lagerflächen nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;
 - Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg überschreiten, oder höhere Einfriedungen errichtet, die sich vor der Baugrenze befinden;
 - Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nicht als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gefällter Laubholzhecke gestaltet sind;
 - Werbeanlagen und Warenautomaten in öffentlichen Grünflächen errichtet bzw. in den Baugebieten Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet;
 - für Gebäude mit Abtrennungen weniger als 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorseht.
 Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V)

Hilfswise Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche**
 - Auf Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 4,9850 m² anzulegen (M 1). Die einzelnen Bestandteile sind wie folgt zu gestalten:
 - M 1.1 Anlage einer dreierhigen, freistehenden Laubholzhecke mit Überhaltern (1,35 m):
 - Reihenanstand 2,5 m, Abstand der Hecke untereinander 1,5 m, Pflanzung der Überhalter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 10 Jahren Wilderwis zu schützen. Eine Entwicklungsfrist von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
 - Pflanzenliste 1: Überhalter, Hochstamm, 3 x, mDSt, STU 14 – 16
 - Anus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - Betula pendula (Hänge-Birke)
 - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - Quercus robur (Steil-Eiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Pflanzenliste 2: Sträucher, verjüngt, Strauch, 5 Tr, 100 - 150 cm
 - Cornus sanguinea (Blaureuter Hartweid)
 - Crataegus levigata (Zweigflige Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Wildapfel)
 - Prunus spinosa (Schörlbe)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
 - Saxifraga rotundifolia (Rossmann-Wiebel)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 - M 1.2 Anlage eines 3,250 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3,6750 m². Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Bekämpfung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel ab dem 20. April befristetes Pflanzmanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spatztopfzähle im Abstand von 3 – 5 m zu markieren. Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme M 1 sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.
- Immissionsschutz**
 - Die DIN 4109, auf die in den technischen Festsetzungen 8.1 und 8.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.
- Fundament**
 - Das Baugrundplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdrängte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundamente und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegleitsdienst zu benachrichtigen. Möglicherweise sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbegleitsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auswertebuch wird rechtzeitig vor Bauauftragserteilung empfohlen.
- Grünflächenangelegenheiten**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächenangelegenheiten der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.
- Baumschutzsatzung**
 - Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.
- Fornwärmesatzung**
 - Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fornwärmesatzung) vom 11. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger.
- Stellplatzsatzung**
 - Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2008 im Städtischen Anzeiger.
- Altlastenverdacht**
 - Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Bodenkennziffer**
 - Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodenkennziffern bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkennziffern in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).
- Bergbauaberechtigung**
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauaberechtigung „Erlaubnis „Goetherfeld Rostock“ zur Aufschüttung des bergfreien Bodenschotzes Erdwärme“ Inhaber dieser Erlaubnis ist die e contract GmbH & Co. KG.
- Bauhöhenbeschränkung**
 - Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine Bauhöhenbeschränkung Gebäude und sonstiger bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.
- Hinweis auf Starkereignisse**
 - Sturfinfalle in Folge von Starkereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hängen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
- Hinweis auf Windexponierung**
 - Die Lage des Bebauungsplangebietes ist windexponiert. Bereits bei mittleren Windschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.
- Grenznahe Raum**
 - Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZoiVg i.V.m. § 1, Anlage 1 G der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzfläche unterworfenen Gebiete – GrenzAV.). Insofern gilt ein Befreiungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZoiVg, das auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzzaun freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge errichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.
- Planungslage**
 - Als Planungslage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbesitzer Stefan Reiche, Schwarzer Weg 16, 18190 Sanitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksangaben wurden durch aktualisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfestlegung im Sinne des GeoVermG M-V statt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Aufklärung auch hinsichtlich auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umvergrößerung nach § 4 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am 20.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 15.02.2016 bis zum 18.02.2016 während der Denmal- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 03.02.2016 ortsbilich bekanntgemacht werden.
- In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten Umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZfB) geändert worden. Die Bürgerschaft hat am 07.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 20.01.2017 bis zum 03.03.2017 während der Denmal- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 03.03.2017 ortsbilich bekanntgemacht werden.
- In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten Umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die öffentliche Auslegung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.01.2017 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 16.05.2013 wird nachfolgend dargestellt beschleunigt.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ wurde am 12.07.2017 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 12.07.2017 gebilligt.
- Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fornwärmesatzung) vom 11. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgestellt.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasaneholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasaneholz im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgestellt.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasaneholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasaneholz im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgestellt.

Übersichtsplan



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 14.W.184
für das Wohngebiet
„Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“

begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasaneholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasaneholz im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgestellt.

Rostock, 04.08.2017

P. Müller
Oberbürgermeister

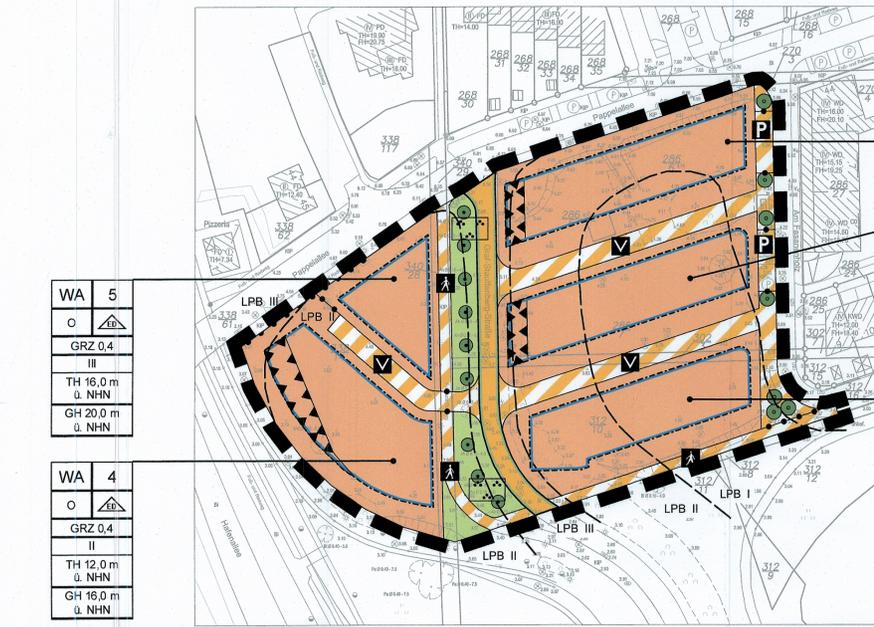
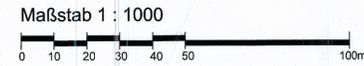
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013.
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 13.02.2013 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.10.2014 durchgeführt worden.

Verfasser
Bauleitplanung: **TUV NORD**
Umweltschutz</

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

PLANZEICHNUNG TEIL A



WA 1
GRZ 0,4
TH 16,0 m ü. NHN
GH 20,0 m ü. NHN

WA 2
GRZ 0,4
TH 14,0 m ü. NHN
GH 18,0 m ü. NHN

WA 3
GRZ 0,4
TH 12,0 m ü. NHN
GH 16,0 m ü. NHN

WA 5
GRZ 0,4
TH 16,0 m ü. NHN
GH 20,0 m ü. NHN

WA 4
GRZ 0,4
TH 12,0 m ü. NHN
GH 16,0 m ü. NHN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenaallee im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB
- Entlang der Straße Am Fasanenholz sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 4 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1). Die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe von 9 m² darf nicht unterschritten werden. Die Pflanzscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 2,50 m ist einzuhalten. Die Bäume sind jeweils beidseitig der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen.
- Am Übergang des Plangebiets zur südlichen angrenzenden Parkanlage ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort eine Baumgruppe, bestehend aus 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (*Tilia tomentosa*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2). Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheibe von 9 m² pro Baum darf nicht unterschritten werden. Die Pflanzscheibe ist zu begrünen.
- Die Grundstücksfreiflächen der privaten Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 5 sind gemäß der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) zu begrünen (K 1).
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Bestandteile aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschließlich Fertigstellungspflege für die Dauer von 20 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen Februar 2010)
- Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für: Hochstämme: 18 - 20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe, Sträucher: 0,50 - 1,00 m Höhe.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- Die Maßnahmen K1 sowie M 1 (anteilig mit 4.435,80 m²) werden den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 5 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Weiterhin wird die Maßnahme P 1 (anteilig mit 1 Einzelbaum) den Baugebieten WA 1 bis WA 5 als Ersatz für die Einzelbaumfällung zugeordnet.
- Die Maßnahmen P 1 und P 2 sowie M 1 (anteilig mit 1.051 m²) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Weiterhin wird die Maßnahme P 1 (anteilig mit 1 Einzelbaum) der öffentlichen Erschließung als Ersatz für die Einzelbaumfällung zugeordnet.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls in der gleichen Art zu ersetzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultieren des Schalldämm-Maß des Außenbauteils		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenhalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

- Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 10 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird durch ergänzende Schalldämmuntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 6.1 und 6.2 abgewichen werden.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone und Loggien nur auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude, d. h. nach Osten zulässig. Wird durch ergänzende Schalldämmuntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder andere Maßnahmen vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V
- Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)
- Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Außenwohnungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 6.1 bis 6.5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250,00 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

- Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 10.945 m² anzulegen (M 1). Die einzelnen Bestandteile sind:
 - Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit Überhärteln mit einem Anteil von 1.355 m²
 - Anlage eines Kleingewässers (1.100 m²)
 - Anlage eines 30 m Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 8.490 m².
 Es sind Gehölze gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Im September hat eine einschürige Mahd, einschließlich der Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren.

Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme M 1 sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig. Ausgenommen davon ist die unter M 1 festgesetzte Anlage einer temporären Wasserfläche.

- Pflanzliste 1 Bäume:**
 - Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
 - Betula pendula* (Hänge-Birke)
 - Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
 - Quercus robur* (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Pflanzliste 2 Sträucher:**
 - Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
 - Crataegus laevigata* (Zweigflügel Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris* (Wildapfel)
 - Prunus spinosa* (Schlehe)
 - Rosa canina* (Hunds-Rose)
 - Rosa multiflora* (Vielblütige Rose)
 - Salix rosmarinifolia* (Rosamarin-Weide)
 - Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)

Immissionsschutz
*Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Holbeplatz 14 in 18069 Rostock, einsehbar.

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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls 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.

Grünflächengestaltungssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

Fernwärmesatzung
Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 26. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

Stellplatzsatzung
Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.

Alltastverdacht
Bei auftretendem Alltastverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodendenkmalpflege
Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalchutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der aktualisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 13.02.2013 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorgangsdienstordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.

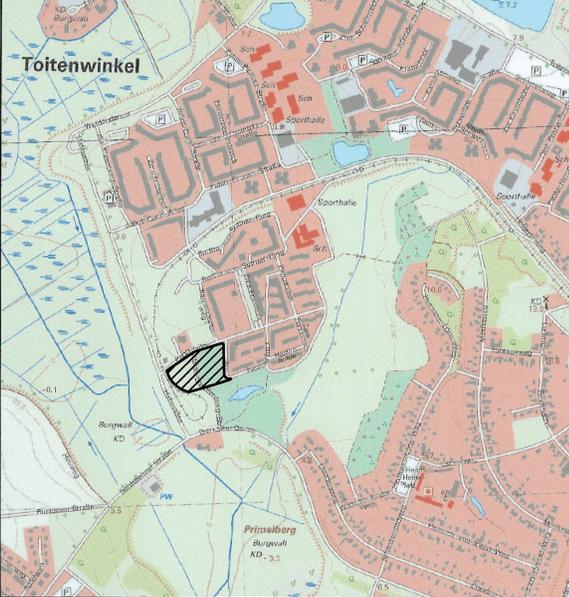
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenaallee im Westen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abiegung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Treibeburger Str. 15, 18107 Rostock, Herr Dipl.-Ing. W. Schulze, AKW 505-1-1, Frau Dipl.-Ing. U. Rückwert. TEL: (0381) 7703 446, FAX: (0381) 7703 450, E-MAIL: w.schulze@tuv-nord.de, TEL: (0381) 7703 434, E-MAIL: uruckwert@tuv-nord.de

Übersichtsplan



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“
begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenaallee im Westen
- Vorentwurf -
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete		(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximale Traufhöhe in m über NHN
GH	maximale Gebäudehöhe in m über NHN

BAUWEISE, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▲▲	nur Reihenhäuser zulässig
---	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
■	öffentliche Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
■/■	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:	
■	Verkehrsberuhigter Bereich
▲	Fuß- und Radweg
P	Öffentliche Parkfläche
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
■	öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:	
■	Parkanlage

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereiche I bis III
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. einer Verkehrsfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 4.1 vorhandene Höhe nach NHN
- 1 Nummer des Baugebietes
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen, allgemein zulässig.
 - Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Die Arten der Nutzung
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Entlang der Pappelallee sind in den Baugebieten 4 und 5 in dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereich Ein- und Ausfahrten zu dieser Straße nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)