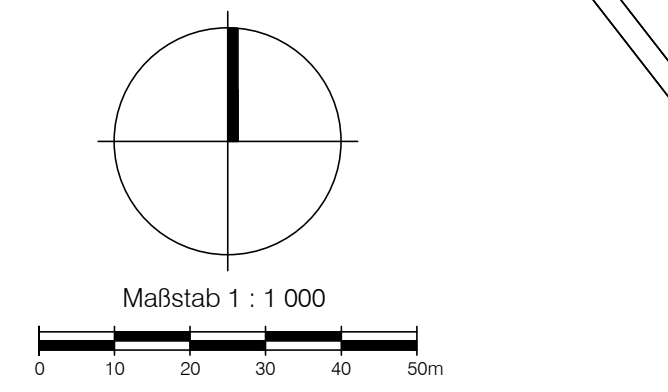


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

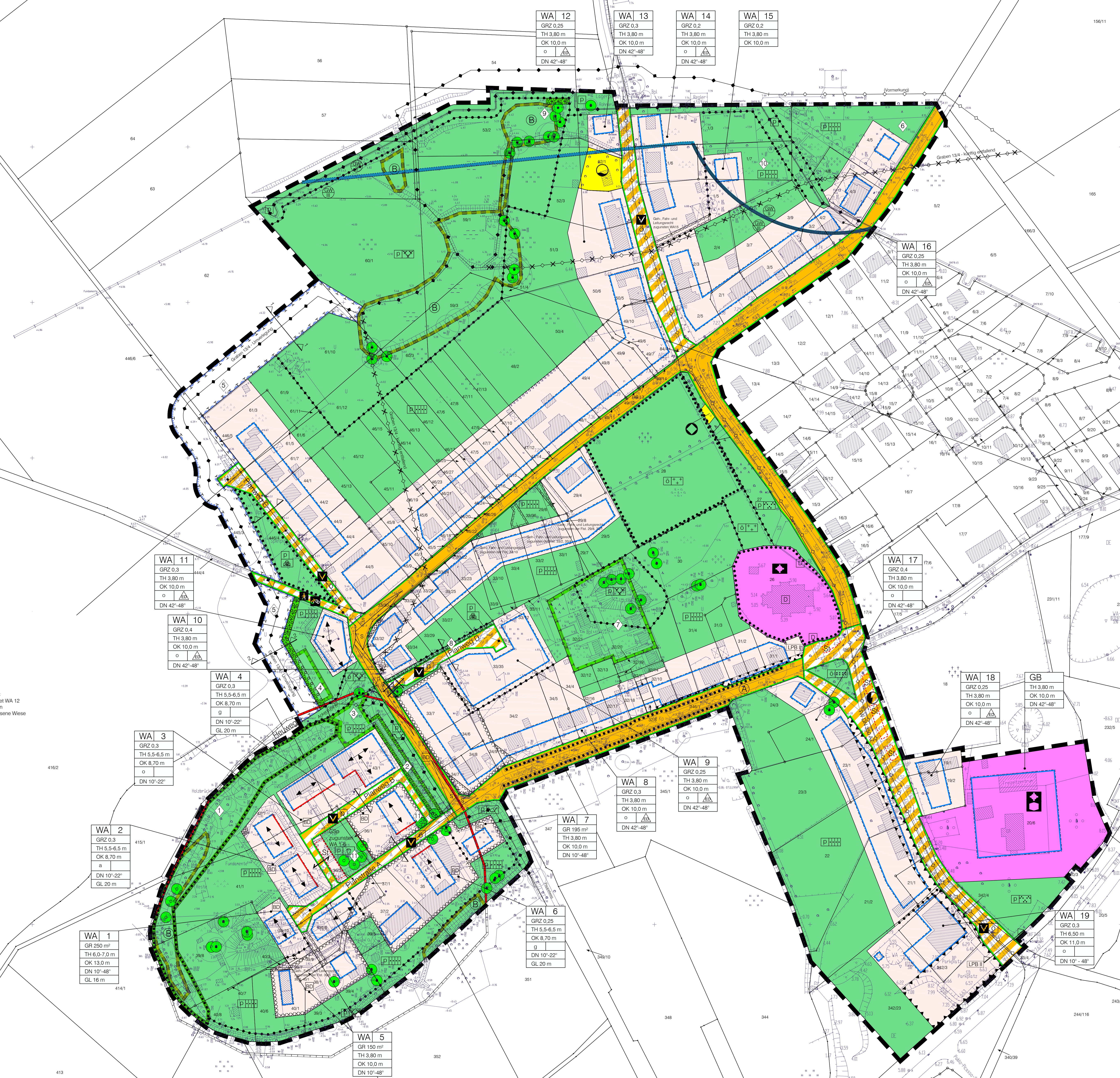
## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA.155 FÜR DAS GEBIET "DORF TOTENWINKEL"



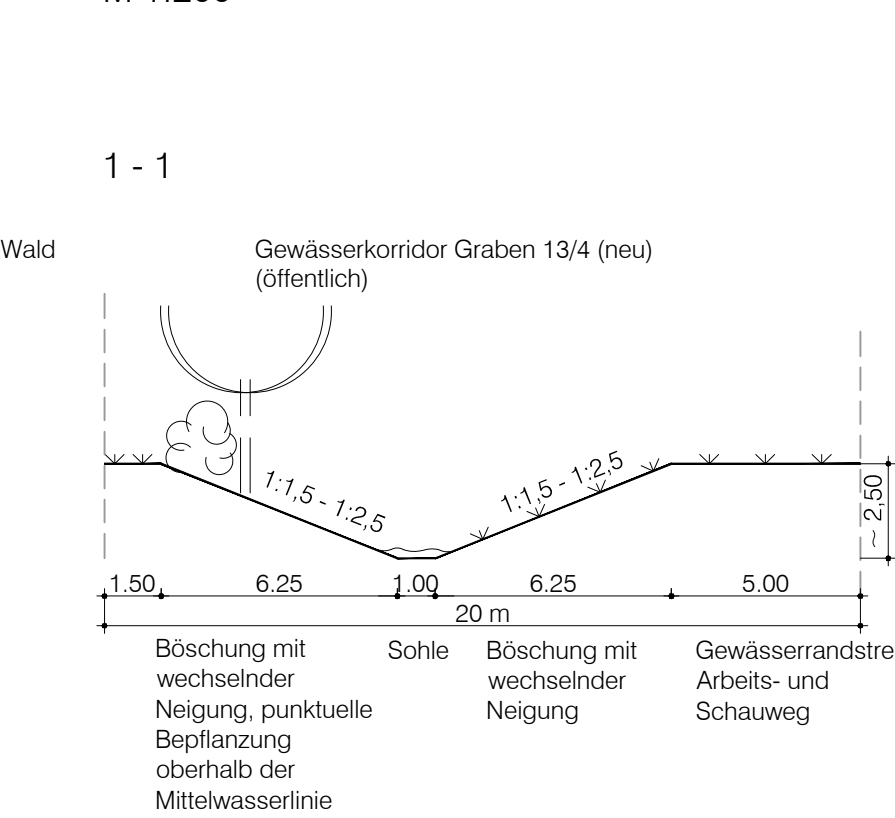
### TEIL A: PLANZEICHNUNG



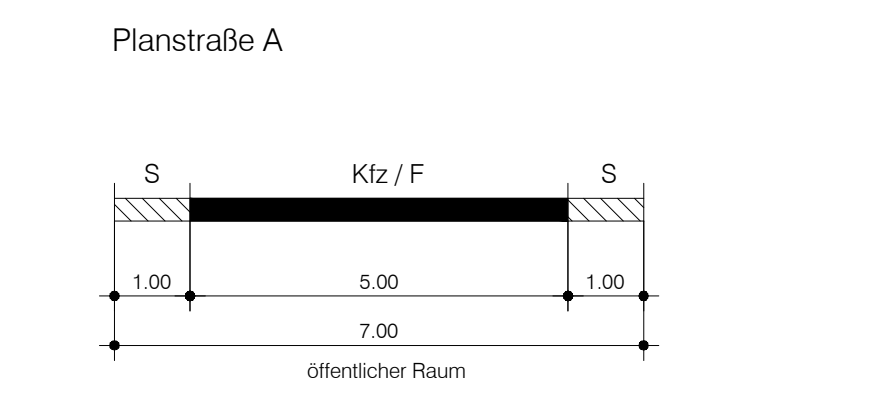
Planungsgebiet: Dorf Totenwinkel am 04.03.2004 erg. 20.01.2011  
 Ura-Verordnung: 14.03.2004  
 Verordnungsnummer: 14.03.2004  
 Datum: 14.03.2004  
 Genehmigt durch: 14.03.2004



empfohlene Regelprofile Graben 13/4  
 M 1:200



empfohlene Straßenquerschnitte  
 M 1:100



Aufgrund des § 19 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (BGBl. I S. 1729), sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. MV 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. MV S. 390), und nach Beschlussfassung durch die Bürgerversammlung vom 06.04.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 für das Gebiet "Dorf Totenwinkel", nördlich des Totenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Wandersdammes und des Grabens des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße (Totenwinkel Westdamm - Marienroggenweg) und südlich der Fernwiese, einschließlich der Flurstücke 43, 45, 46 an der Nordseite des Marienroggenweges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindefriedhofs östlich der Krummendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bebauungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (BGBl. I S. 1729), sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. MV 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. MV S. 390), und nach Beschlussfassung durch die Bürgerversammlung vom 06.04.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 für das Gebiet "Dorf Totenwinkel", nördlich des Totenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Wandersdammes und des Grabens des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße (Totenwinkel Westdamm - Marienroggenweg) und südlich der Fernwiese, einschließlich der Flurstücke 43, 45, 46 an der Nordseite des Marienroggenweges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindefriedhofs östlich der Krummendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - in den Baugruppen WA 1 - WA 19 sind Tankstellen unzulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbegrenzung: Mehrfach für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (vgl. Teil A) ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenebene der anzufragenden und der angrenzenden Grundstücke einschließlich der jeweiligen Verlehdächer.
  - Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schindelle der senkrechten Gebäudefassade mit dem Dachansatz.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - GRZ: zulässige Grundfläche je Baugrundstück
  - GR: zulässige Grundfläche je Baugrundstück
  - Höhe baulicher Anlagen (vgl. Teil B Nr. 1, 2):
    - TH 3,8 m: Traufhöhe als Höchstmaß in m
    - TH 5,6 m: Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in m
    - OK 10,0 m: Oberkante als Höchstmaß in m
  - BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRUNDZUG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
    - o Offene Bauweise
    - o Geschlossene Bauweise
    - o Abwechslende Bauweise (vgl. Teil B Nr. 2, 4)
    - o Bauweise
    - o Bauweise
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDIENST, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeindebedarf
  - Einrichtungen und Anlagen:
    - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Stadtbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Öffentliche / private Verkehrsflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Verkehrsbedingter Bereich
    - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHEBUNG SOWIE ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Versorgungsflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Elektrik (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
    - Abfall- / hier: Standort für Recycling-Container (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
    - Wasser (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
    - HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
      - Oberirdisch (hier: Fernwiese, Vorflut)
      - Unterirdisch (hier: Trinkwasser, Vorflut)
    - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - Grünflächen
      - Öffentliche / private Grünflächen
    - Zweckbestimmung:
      - Parkplätze
      - Spielplätze für die Altersgruppe 6-12 Jahre
      - Friedhof
      - Hausgärten
      - WASSERLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
      - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
      - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
      - ANLAGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Schmutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
        - mit Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4, 1, 1)
        - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen
        - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 19, 20 LbauO MV)
        - SCHUTZGEBIET UND SCHUTZBOCK (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 19, 20 LbauO MV)
          - Geschützte Allee
          - Geschütztes Biotop
          - REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
          - Baudenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderung auch in der Umgebung
          - Bodendenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderung oder Überbauung
          - SONSTIGE PLANZEICHEN
          - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
          - Zweckbestimmung:
            - Stellplätze
            - GSp: Gemeinschaftsstellplatz (vgl. Teil B Nr. 3, 2)
            - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8 (vgl. TF 2, 5)
            - Umgrenzung der Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - zusätzliche Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV.m. § 86 LbauO MV)
            - Frostschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV.m. § 86 LbauO MV)
            - Mindeststiege von Gebäuden, Doppelbauten oder Hausgärten in Metern (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV.m. § 86 LbauO MV)
            - Umgrenzung der Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Außen-Erweiterungen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwasserzuleitungen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Totenwinkel (Vormerkung Grundwasserfassung 1, III (vgl. TF 10, 2))
            - Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus, NaStNG-MV bzw. Baumstutzschutzhöhe (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
            - Kennzeichnung von Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Außen-Erweiterungen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Kennzeichnung von Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Außen-Erweiterungen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung unterschiedlicher Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
            - Abgrenzung von Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

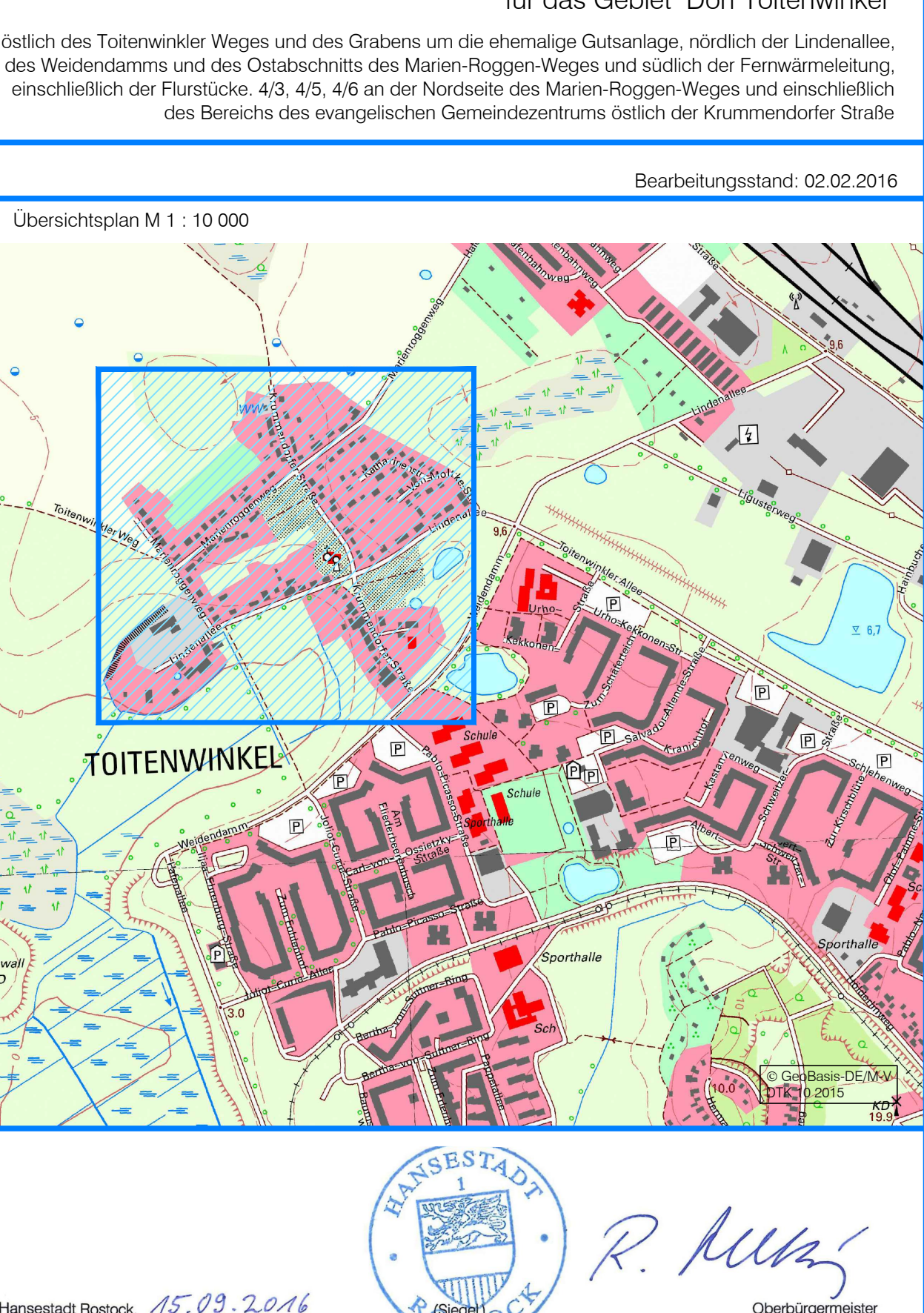
### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - in den Baugruppen WA 1 - WA 19 sind Tankstellen unzulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbegrenzung: Mehrfach für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (vgl. Teil A) ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenebene der anzufragenden und der angrenzenden Grundstücke einschließlich der jeweiligen Verlehdächer.
  - Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schindelle der senkrechten Gebäudefassade mit dem Dachansatz.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
  - GRZ: zulässige Grundfläche je Baugrundstück
  - GR: zulässige Grundfläche je Baugrundstück
  - Höhe baulicher Anlagen (vgl. Teil B Nr. 1, 2):
    - TH 3,8 m: Traufhöhe als Höchstmaß in m
    - TH 5,6 m: Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in m
    - OK 10,0 m: Oberkante als Höchstmaß in m
  - BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRUNDZUG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
    - o Offene Bauweise
    - o Geschlossene Bauweise
    - o Abwechslende Bauweise (vgl. Teil B Nr. 2, 4)
    - o Bauweise
    - o Bauweise
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDIENST, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeindebedarf
  - Einrichtungen und Anlagen:
    - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Stadtbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Öffentliche / private Verkehrsflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Verkehrsbedingter Bereich
    - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHEBUNG SOWIE ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Versorgungsflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Elektrik (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
    - Abfall- / hier: Standort für Recycling-Container (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
    - Wasser (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
    - HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
      - Oberirdisch (hier: Fernwiese, Vorflut)
      - Unterirdisch (hier: Trinkwasser, Vorflut)
    - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - Grünflächen
      - Öffentliche / private Grünflächen
    - Zweckbestimmung:
      - Parkplätze
      - Spielplätze für die Altersgruppe 6-12 Jahre
      - Friedhof
      - Hausgärten
      - WASSERLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
      - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
      - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
      - ANLAGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Schmutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
        - mit Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4, 1, 1)
        - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen
        - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
        - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 19, 20 LbauO MV)
        - SCHUTZGEBIET UND SCHUTZBOCK (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 19, 20 LbauO MV)
          - Geschützte Allee
          - Geschütztes Biotop
          - REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
          - Baudenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderung auch in der Umgebung
          - Bodendenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderung oder Überbauung
          - SONSTIGE PLANZEICHEN
          - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
          - Zweckbestimmung:
            - Stellplätze
            - GSp: Gemeinschaftsstellplatz (vgl. Teil B Nr. 3, 2)
            - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8 (vgl. TF 2, 5)
            - Umgrenzung der Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - zusätzliche Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV.m. § 86 LbauO MV)
            - Frostschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV.m. § 86 LbauO MV)
            - Mindeststiege von Gebäuden, Doppelbauten oder Hausgärten in Metern (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV.m. § 86 LbauO MV)
            - Umgrenzung der Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Außen-Erweiterungen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwasserzuleitungen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Totenwinkel (Vormerkung Grundwasserfassung 1, III (vgl. TF 10, 2))
            - Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus, NaStNG-MV bzw. Baumstutzschutzhöhe (vgl. Teil B Nr. 1, 2)
            - Kennzeichnung von Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Außen-Erweiterungen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Kennzeichnung von Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Außen-Erweiterungen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung unterschiedlicher Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
            - Abgrenzung von Flächen, die von Belastung freizuhalten sind
            - Hier: Schutzbereich nach § 3, 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
            - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Auftragsbeschlüsse der Bürgerversammlung vom 28.01.2004, 24.03.2012 und 24.03.2014 durchgeführt werden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 LPFG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.04.2011, 24.03.2012 und 24.03.2014 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.03.2011 erfolgt.
- Die Bürgerversammlung hat am 14.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.07.2014 bis zum 14.08.2014 während der Dienst- und Offizierszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben über, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgeben werden können und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz auf Normenkontrolle zulässig ist, soweit mit ihm Erweichungen geltend gemacht werden, die von Art. 9 Abs. 1 des Grundgesetzes der Auslegung nicht verstoßen, getätigt worden, über haben geltend gemacht werden können, durch Abdruck in Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" am 02.07.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 6) gebilligt worden. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit ist durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4a (2) S. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2014 sowie am 04.09.2015 und am 06.09.15 bestatigt.
- Die Bürgerversammlung hat die festgestellten abgeordneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2016 von der Bürgerversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Bürgerversammlung vom 06.04.2016 gebilligt.

### Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 für das Gebiet "Dorf Totenwinkel"



Hinweise:  
 A Die Bestimmungen des § 18 NaStNG MV und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumaßnahmen ist ein Fällbefreiungsantrag für Baumschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, im zuständigen Naturschutzbezirk einzureichen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Grünflächenregulierung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 anzuwenden.  
 B Zur Sicherung der Wasserqualität der Binnengewässer entlang der nördlichen Planungszone sind innerhalb der als Trinkwasserzuleitung geltend gemachten Fläche (WA 13, 16) Nutzungsbeschränkungen einzusetzen, die eine Trinkwasserzuleitung ermöglichen. Nach einer abschließenden Bewertung (Pfl. Bäume, LuSt, 1867) sind in der durch den Gutachter abgegrenzten eigenen Schutzzone (vgl. Teil A, Vorzeichnung) Obstgärten und Erdkammerpflanzen auszuscheiden sowie Nutzungen, die starken Bodenverunreinigungen auslösen, zu vermeiden. Die Wasserentnahme muss auch in der weiteren Schutzzone II über die zentrale Kläranlage erfolgen.  
 C Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4, 6, 9, 10 sind auf den Grundstücken festzusetzen, auf deren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie sind den Grundstücken gem. § 9 (1) BauGB zugeordnet.  
 D Die Maßnahmen gem. Nr. 4, 1, 4, 5 (Bau 1, 3) sind neben in Planfestlegungsverfahren zugewiesenen Flächen zugeordnet. Diese Maßnahmen können sonstigen Grundstücken außerhalb des Planungsbereichs zugeordnet werden, auf deren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.  
 E Für alle Veränderungen an den Baudenkmalen (Bereich Kirche) und dem Bodendenkmal (WA 1-7) und in deren Umgebung besteht ein Genehmigungsvorbehalt gem. § 7 BODenM-V.  
 F Die Bodenkarten im Bereich des Bodendenkmals (WA 1-7) muss vor Beginn jeder fachliche Begangung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals (WA 1-7) erstellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 4 Abs. 5 BODenM-V). Über die Auswertung geplannter Maßnahmen zur Begründung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
 Die DIN 4109 ist im Bauricht der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauurs und im Umwelt, Holzerplatz 14 in 18009 Rostock einsehbar (vgl. TF 2, 5).





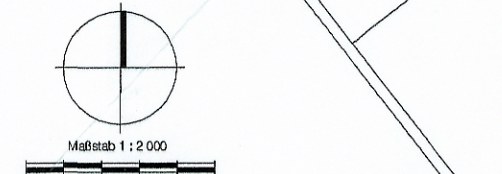


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, WA, 155 FÜR DAS GEBIET "DORF TOITENWINKEL"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Juli 2009 (BGBl. I S. 2685), sowie nach § 86 des Landesbauordnungsverfahrens (LBO-V) vom 18. April 2008 (BGBl. II S. 162), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (BGBl. II S. 306, 379) wird nach Beschließung durch die Bürgerhaushaltversammlung vom 12. April 2010 (LBO-V) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, WA, 155 für das Gebiet "Dorf Toitenwinkel" erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

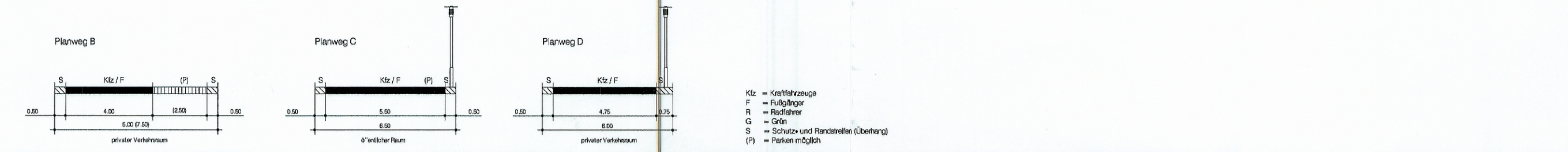
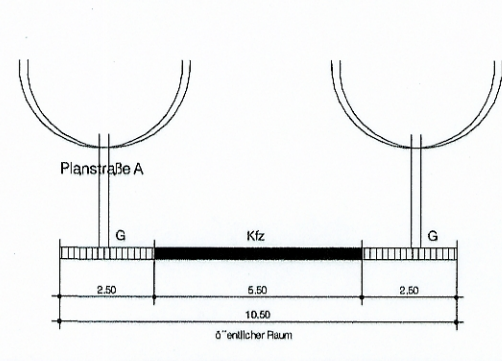


Planzeichner:  
 Dr. Ingrid Kretschmer  
 Dr. Ingrid Kretschmer  
 Dr. Ingrid Kretschmer  
 Dr. Ingrid Kretschmer



### empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:200



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ 93) vom 18. Dezember 1993 (BGBl. I S. 56).

**Planzeichen**

**I. FESTSETZUNGEN**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

GRZ Grundhöhenzone  
 GR Grundfläche  
 TH 3,80 m Traufhöhe als Höchstmaß in m  
 TH 5,5x6,6 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m  
 OK 10,0 m Oberkante als Höchstmaß in m

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

Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Geschlossene Bauweise  
 Baugrenze

**ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeindebedarf

**Einrichtungen und Anlagen:**

Kirchen und kirchlichen dienende Gebäude und Einrichtungen

**VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentlich/privat

**Zweckbestimmung:**

Verkehrsanlagenbereich  
 Fußweg  
 Radweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsflächen

**Zweckbestimmung:**

Wasser (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Abfall + hier: Standort für Recycling-Container innerhalb einer Ort. Verfallsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**HAUPTVERSÖRGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Oberirdisch (hier: Fernwärme)  
 Unterirdisch (hier: Trinkwasser)

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
 Öffentliche Grünflächen  
 private Grünflächen

**Zweckbestimmung:**

Parkanlage  
 Spielplatz  
 Friedhof  
 Hausgarten

Entwässerungsgraben  
 Gehpfadplanung / Schutzgrün  
 Naturbelassene Grünfläche  
 Sonstige Vegetation

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
 Hier: Schutzgebiet für Oberflächenwasserentwässerung, Schutzzone I, II

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 1)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes für die Neuanpflanzung bei jeweils einer 10-jährigen Entwicklungsfrist zu gewährleisten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
 Geschützte Allee (§ 19 NatSchVG i.M.V.)  
 Geschütztes Biotop (§ 20 NatSchVG i.M.V.)

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
 Bodendenkmal + Zustimmungsvermerk bei Veränderung oder Überbauung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Spielplätze, Garagen und Gemeindeflächenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

Spielplatz  
 St.  
 Mit Gehw. Fahr- und Lieferrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flutrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-V i.M.V.)  
 Mindestbreite von Gebäuden oder Hausgruppen in Metern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-V i.M.V.)

zulässige Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-V i.M.V.)  
 Umgrenzung der Flächen bei deren Nutzung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder deren besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind  
 Hier: Oberflächenabflussbereiche (BHW 2,9 m d.H.N.) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### TEIL B: TEXT

**FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten WA 1 + WA 19 sind Teilzeitanlagen zulässig. In den Baugebieten WA 1 + WA 13 und WA 16 + WA 18 sind Gartenbaubetriebe unzulässig. (§ 18 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenfestlegung: Maßgeblich für die Bestimmung der baulichen Anlagen (h. Teil A) ist die Höhenlage der zu Gebäuden nächstgelegenen Punkte auf der Straßengrenze der zu bebauenden Fläche zur Grundstücksgrenze gegenüber der Verkehrsfläche. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schräglinie der senkrechten Gebäußauwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren: Innerhalb der als Überbauungsfläche festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 4 bis 7 muss die Erdgeschosssohlehöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m d.H.N. betragen (BHW = 2,9 m d.H.N.). Als Ausnahme können geringere Erdgeschosssohlen zugelassen werden, für die die Höhe der Erde oberhalb der regelmäßigen Aufwühlung von Personen bestimmt ist. (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

1.4 Zulässige Grundfläche: Die Grundfläche des Baugebietes WA 2 im Sinne des § 19 (3) BauGB ist die in Teil A festgesetzte Flächenverteilung für Spielplätze. (§ 19 (3), 214 (2) BauNVO)

2. Bauweise, Oberflächen, Grundstücksfläche, Größe der Baugrubenlöcher (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauNVO)

2.1 Ebenenlage, nicht überdeckte Terrassen, die der jeweiligen Höhenlage zuzurechnen sind (langgestreckte Terrassen), dürfen die an der jeweils strahlungsorientierten Gebäußauwand festgesetzte Bauweise um max. 3 m überschreiten. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Hauptgebäude, Garagen/Carports usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugruben) nur in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Straßengrenzen zulässig. Dies gilt nicht für ebenerdig, öffentlich offene Spielplätze. In den Baugebieten WA 2, WA 4 und WA 19 sind Spielplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Spielplätze unzulässig. (§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Mindestgröße eines Baugrubenlochs mit 400 m<sup>2</sup> für die Errichtung von Einzelhäusern und 400 m<sup>2</sup> für die Errichtung von Doppelhäusern festgesetzt.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dient der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Grünanlagen sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.v. § 9 (14) BauGB. Die Anlage von Tribünen sowie Modellanlagen ist zulässig.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Unterbringung notwendiger Spielflächen i.S.v. § 8 (2) LBO-V i.M.V.

3.3 Die naturbelassenen Grünflächen und die Grünflächen dienen der Freiraumfunktion, der Erholung und Lebensumgebung zahlreicher Tierarten sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.v. § 9 (14) BauGB.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung, Bepflanzung, Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)

4.1 In der mit der Nr. 2 (in einer Reihe) bezeichneten Fläche sind alle baulichen Anlagen und Verläufe sowie anstehende Holzgerüste zu entfernen. Im Vorbereich der zu bebauenden Fläche sind dabei geeignete Schutzvorrichtungen gemäß DIN 18 920 vorzusetzen. Auf der geländehohen Fläche ist mit einer entsprechenden Anreicherung (Eisensalze/Wässern) die neuartige Wildweise anzulegen und mindestens zweijährig zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Für die Streifenplanung sind die nachstehenden Arten in gleicher Auswahl in der Qualität: weißer Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150 zu verwenden: Corylus colurna + Hainbuche, Castanea monogyna + Ehrhinger Weibchen, Prunus spinosa + Schlehe, Rosa carolina + Hundrose, Sambucus nigra + Schwarzer Holunder, Salix caprea + Salweide, Eonymus europaeus + Pfaffenblütchen, Cornus sanguinea + Roter Hartriegel. Die Anpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 1,50m, versetzt auf Längsreihen vorzusetzen.

4.2 In der mit der Nr. 2 (in einer Reihe) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgängen durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind folgende Arten in der Qualität: Hochstamm 30x100, St. 16 + 18 zu verwenden: Acer pseudoplatanus + Bergahorn, Tilia platyphyllos + Sommerlinde, Fagus sylvatica + Rotbuche, Salix alba + Silberweide, Quercus robur + Eiche.

4.3 In der mit der Nr. 3 (in einer Reihe) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch eine Weibliche, freilebende Heisterreihe mit Überblättern zu ergänzen. Für die Neuanpflanzungen sind die nachstehenden Arten in gleicher Auswahl zu verwenden: Corylus colurna + Hainbuche, Castanea monogyna + Ehrhinger Weibchen, Prunus spinosa + Schlehe, Rosa carolina + Hundrose, Sambucus nigra + Schwarzer Holunder, Überblättern, Betula pendula + Sporn-Eiche. Die folgenden Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften sind dabei zu beachten: Schirmer: weißer Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150; Pflanzabstand 1,50m, versetzt auf Längsreihen Reihenabstand: 1,50m; Überblättern: Hochstamm, 30x100, St. 14+16; Pflanzabstand: in mittlerer Reihe.

4.4 In der mit der Nr. 4 (in einer Reihe) bezeichneten Fläche sind alle baulichen Anlagen und Verläufe sowie anstehende Holzgerüste zu entfernen. Die überbaubare Fläche ist neuartige Wildweise anzulegen und mindestens zweijährig zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Für die Streifenplanung sind die nachstehenden Arten in gleicher Auswahl in der Qualität: weißer Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150 zu verwenden: Corylus colurna + Hainbuche, Castanea monogyna + Ehrhinger Weibchen, Prunus spinosa + Schlehe, Rosa carolina + Hundrose, Sambucus nigra + Schwarzer Holunder, Salix caprea + Salweide, Eonymus europaeus + Pfaffenblütchen, Cornus sanguinea + Roter Hartriegel. Die Anpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 1,50m, versetzt auf Längsreihen vorzusetzen.

4.5 Die mit der Nr. 5 (in einer Reihe) bezeichnete Fläche ist mit einer standortgerechten Anreicherung (Eisensalze/Wässern) freischneidbar neuartige Wildweise anzulegen und mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

4.6 Die mit der Nr. 6 (in einer Reihe) bezeichnete Fläche ist als naturnaher Buchenwald anzulegen. Die Anpflanzungen sind mit einer temporären Schutzabdeckung zu versehen. Entsprechend den forstwirtschaftlichen Richtlinien ist eine Schlichtung der Pflanzungen zu gewährleisten. (forstliche Ausfertigung) ist selbstständig und ohne regelnabhängig, die Qualität der Anlage ist gesichert durch den Genehmigungs- und Abnahmevermerk der Fläche durch die Ort. Forstbehörde als Ersatzabfertigung. Nachbereitung ist bei forstl. Entwicklungspläne eingeschlossen, demnach nicht mehr erforderlich, da dem LWK 63 i.M.V. unterworfen.

4.7 Auf den mit der Nr. 7 (in einer Reihe) bezeichneten Flächen sind durchgängige einjährige freischneidbare Heisterreihen mit einem Pflanzabstand von 1,50m anzulegen. Dabei sind die nachstehenden Arten in gleicher Auswahl in der Qualität: weißer Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150 zu verwenden: Cornus mas + Cornelweide, Corylus colurna + Hainbuche, Castanea monogyna + Ehrhinger Weibchen, Prunus spinosa + Schlehe, Eonymus europaeus + Pfaffenblütchen, Rosa carolina + Hundrose, Sambucus nigra + Schwarzer Holunder.

4.8 Auf der mit der Nr. 8 (in einer Reihe) bezeichneten Fläche ist eine durchgängige einjährige freischneidbare Laubbuchecke mit Überblättern anzulegen. Dabei sind die nachstehenden Arten in gleicher Auswahl zu verwenden: Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150 zu verwenden: Corylus colurna + Hainbuche, Castanea monogyna + Ehrhinger Weibchen, Prunus spinosa + Schlehe, Eonymus europaeus + Pfaffenblütchen, Rosa carolina + Hundrose, Sambucus nigra + Schwarzer Holunder, Überblättern, Betula pendula + Sporn-Eiche. Die folgenden Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften sind dabei zu beachten: Schirmer: weißer Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150; Pflanzabstand: 1,50m, versetzt auf Längsreihen Reihenabstand: 1,50m; Überblättern: Hochstamm, 30x100, St. 14+16; Pflanzabstand: in mittlerer Reihe.

4.9 In der mit der Nr. 9 (in einer Reihe) bezeichneten Fläche sind die Überblättern und die mittlere Umgebung des Teiches von MSH und LWS zu beseitigen; der Teich zu renaturieren. (Maßnahmenvertrag 1.3 x 0,9, habe ich rausgenommen, da sich nur auf Röhrichte und auf Baumflößen erstreckt und noch dazu gest. geregelt ist.)

4.10 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A und in den Baugebieten WA 2 und WA 4 sowie in der Grünfläche Spielplatz sind an den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Stadtblinden (Tilia cordata) freischneidbar anzupflanzen. Die festgesetzten Baumstände dürfen für die Anlage von Grundstücksanlagen um bis zu 3,0 m verschoben werden. Als Pflanzarten sind Hochstamm 30x100, St. 16 + 18 zu verwenden.

4.11 Die festgesetzten Anpflanzbindungen sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 freischneidbar auszuführen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss jeweils den Gebietsanforderungen entsprechen. Die Neuanpflanzungen sind freischneidbar zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Pflanzqualität zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind folgende Arten in gleicher Auswahl in der Qualität: weißer Schirmer, 4 Trieb, 100 + 150; Pflanzabstand: 1,50m, versetzt auf Längsreihen Reihenabstand: 1,50m; Überblättern: Hochstamm, 30x100, St. 14+16; Pflanzabstand: in mittlerer Reihe.

5. Zonierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 13b BauGB)

5.1 Die mit der Nr. 1a Satz 4 (in einer Reihe) bezeichneten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB, die auf Flst. 416/2 festgesetzte Anpflanzung gem. Nr. 4.7 sowie die Anpflanzung für Einzelblumen gemäß Nr. 4.10, werden in den Baugebieten WA 14 und WA 11 gesammelt angeordnet. Die mit der Nr. 5 (in einer Reihe) bezeichnete Maßnahme sowie die auf Flst. 445/2 festgesetzte Anpflanzung gem. Nr. 4.7 werden auf die Flurstücke 611, 448/3 und 445/2 entfallenden Teilfläche des Baugebietes WA 15 gesammelt angeordnet.

5.2 Die mit der Nr. 8 (in einer Reihe) bezeichnete Maßnahme wird auf der auf das Flurstück 45 entfallenden Teilfläche des Baugebietes WA 15 gesammelt angeordnet. Die mit der Nr. 9 (in einer Reihe) bezeichnete Maßnahme wird dem Baugebiet WA 6 gesammelt angeordnet. Als Vorzugsmaßnahme für die Kosten der zugeordneten Maßnahmen wird jeweils die zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 (2), 4. BauNVO festgelegt.

6. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Festsetzungen über die zulässige Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

6.2 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrigkeit i.S.v. § 61 (1) Nr. 1 LBO-V i.M.V. handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen unter Verletzung der öffentlichen Bauvorschriften über Dachneigungen und Mindestgebäudehöhen errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBO-V i.M.V. mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise:

A Die Bestimmungen des § 18 BauNVO und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist die Fällrichtung beim Anfall für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zum öffentl. Neuschneidbereich einzurechnen.

B Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Grünflächenzweckbestimmung der Toitenwinkel, Die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen der Schutzanforderungen sind zu beachten. Gleichzeitige Nutzungsbeschränkungen sind zur Sicherung der Wasserkraft der Brunnenanlage entlang der nördlichen Planungsfläche anzuwenden.