

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" im Stadtteil Gehlsdorf

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 4 BauNVO**
    - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
      - Wohngebiete
      - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**allgemein zulässig.**
    - Ausnahmsweise** zulässig sind die Arten der Nutzung:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer Ferienwohnungen),
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen),
      - Anlagen für Verwaltungen
    - Die Arten der Nutzung
      - Carsharingbetriebe,
      - Tankstellen,
      - Ferienwohnungen**werden nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
    - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 -Begriffe- Abs. 6 der Landesbauordnung M-V in allen Baugebieten ist das Höchstmaß. Die Festsetzung 6,7 ist zu beachten.
    - Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO Die Oberkante der Gebäude darf in allen Baugebieten die Höhe von 13,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens nicht überschreiten.
  - Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG und § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO**
  - Die Wohngebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 3-WA 5 sind in abwechselnder Bauweise zu errichten. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausfronten darf dabei höchstens 20 m betragen.
  - Die Wohngebäude in dem Baugebiet WA 2 sind in der offenen Bauweise zu errichten. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausfronten darf dabei höchstens 50 m betragen.
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG**
  - In den gekennzeichneten Sichtdreiecken innerhalb der Sichtfelder (S) sind nur bauliche Anlagen und Einfriedlungen zulässig, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten.
  - Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten und ihr Kronensatz über 2,50 m beginnt.
  - In der Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind je fünf (5) Wohnungen ein (1) öffentlicher Stellplatz zu errichten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG**
    - Die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage müssen im Zeitraum mit geringem Konfliktpotential für Fledermäuse (Mitte August bis Mitte Oktober) begonnen bzw. umgesetzt werden. Sollte eine Umsetzung der Abbruchmaßnahmen im genannten Zeitraum nicht möglich sein, muss durch eine ökologische Bauleitung unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahmen sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen und Brutvogeln sicher ausgeschlossen werden kann.
    - Beim Abbruch der Gewächshausanlage sind alle leicht demontierbaren Teile mit Quarztopferle (wie Türen, Fensterbretter und -läuben, Terrapendanchen etc.) vorsichtigerhändig zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die entsprechenden Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Bauleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde nach dem Abbruch unaufgefordert vorzulegen.
    - Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberaumungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen, muss eine ökologische Bauleitung das Bebauungsplangebiet auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelbesatz kontrollieren.
    - Um Amphibienverluste auszuschließen, muss im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Erschließungs- und Überbaumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangnetzen abgerichtet werden. Durch eine ökologische Bauleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
    - Aufgefundenen Exemplare der Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) sind durch eine ökologische Bauleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsplangebietes umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.
    - Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Bauleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nisthilfen sollen aus langblättrigen und witterungsunempfindlichen Holzarten gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine fachliche Abnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.
  - Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG
    - Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Naturlumineszenzleuchten einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.
  - FKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fußbodenbelag, Rasengitter oder vergleichbar) zu errichten.
  - In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena') oder Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Eisrlk') in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämmle StU 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungs- und Pflegezeit über einen Zeitraum von 3 Jahren durchzuführen.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2017 (GVBl. M-V S. 108/107), wird nach der Bürgerentscheid der Bürgerentscheid vom 12.08.2017 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, im Stadtteil Gehlsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- 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 Einfriedlungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
- Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
- Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Alleenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAu M-V)
- Die Stellplätze für Kfz und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAu M-V)
- Auf je 100 m<sup>2</sup> zu begrünender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Kinderspielflächen sind dabei als zu begrünende Fläche anzuziehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
- Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugsstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten; unbefestigte Baumplanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
- Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielfeld für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 LBAu M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der Nettopielfläche muss mindestens 65 m<sup>2</sup> betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbarer Spielfläche für Kleinkinder auf mindestens 9 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAu M-V)
- Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächensatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21, findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAu M-V)
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V handelt, wer
  - Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-18° ausführt,
  - für die Dachdeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
  - Dachterrassen errichtet,
  - bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Dies gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie nicht durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begründete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind,
  - Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
  - erforderliche Einfriedlungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
  - über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,
  - abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, für Alleenwohnungen nicht 1-2 Stellplätze je Wohnung herstellt und vorhält,
  - die Stellplätze für Kfz und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
  - nicht je 100 m<sup>2</sup> zu begrünender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinderspielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
  - nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugsstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 9 m<sup>2</sup> und die Mindestbreite der unbefestigten Baumplanzstreifen von 2,5 m unterschreitet,
  - bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) kein ausreichend großes Spielfeld für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 LBAu M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und vorhält, die Größe der Nettopielfläche von mindestens 65 m<sup>2</sup> und die Erweiterung um mindestens 5 m<sup>2</sup> je weiterer Wohnung unterschreitet.
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)

- ### Hinweise
- Plangrundlage**  
Als Plangrundlage dient die Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Katasterwesen, vom 29.11.2016, Höhenbezug DHHN 92, Lagenetz ETRS 89 UTM.
  - Fundmunition**  
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefarbeiten jedoch unermutet 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 Techt der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Aufsuchensuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
  - Bodenschutz**  
Soweit im Rahmen von Baummaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BodsSchG Pflichtenigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gebietscharakteristika sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodsSchV) sind zu beachten.
  - Baumschutz**  
Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatschAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatschAG M-V sind zu berücksichtigen.
  - Bodenkämpfungen**  
Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfälschungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodenkampfschutzbehörde 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 DtschG M-V)
  - Bohrungen**  
Sofort im Zuge der Baugrunderkundung bzw. der Bebauung Bohrungen niederzubringen und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I, S. 2992, meldepflichtig.

## 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. 152), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

- | Planzeichen                        | Erläuterung                          | Rechtsgrundlage                               |
|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>            |                                      |   |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   |                                      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)                      |
|                                    | Allgemeine Wohngebiete               | (§ 4 BauNVO)                                  |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  |                                      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)         |
| GRZ                                | Grundflächenzahl                     |   |
| III                                | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |   |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>        |                                      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| a                                  | offene Bauweise                      |   |
| o                                  | abweichende Bauweise                 |   |
| ---                                | Baugrenze                            |   |
| <b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b> |                                      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)          |
|                                    | Straßenverkehrsflächen               |   |
|                                    | Straßenbegrenzungslinie              |   |

- | Planzeichen  | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                       |
|--|--|---------------------------------------|
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b>   |  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  |
|  | private Grünflächen  |                                       |
| <b>Zweckbestimmung:</b>  |  |                                       |
|  | Hausgarten   |                                       |
|  | Erhaltung von Bäumen   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) |
| <b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> |  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  |
|  | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |                                       |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |  |                                       |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  | (§ 9 Abs. 7 BauBG)                    |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets      | (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)      |
| <b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>   |  |                                       |
|  | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind                 | (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)   |
|  | vorhandene Höhe nach DHHN 92   |                                       |
|  | Nummer des Baugebiets  |                                       |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze  |                                       |
|  | Flurstücksbezeichnung  |                                       |
|  | vorhandene hochbauliche Anlage   |                                       |
|  | Sichtdreiecke  |                                       |

### Altlastenverdacht

Für das Grundstück der "Gärtnerei Adenholz" bestehen nach einer Altlastenuntersuchung gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Grundsätzlich ist die Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus nicht gefährdet.

Da jedoch eine Nutzung als Spielplatzfläche oder Nutzgarten nicht zugelassen werden kann, ist ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen.

Die Art und der Umfang der Arbeiten erlauben z.B. den Wiedereinbau im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrologisch günstigen Gebieten.

Nach einer Entfernung der Böden ist eine gefahrlose Nutzung für alle mit dem Wohn verbundenen Zwecke möglich.

Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können dem Untersuchungsergebnis vom 25.11.1996 der Ingenieurgesellschaft AnalyTech entnommen werden.

Werden bei Bauarbeiten auf nicht gekennzeichneten Flächen Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse aller Abagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaustauschs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, zu benachrichtigen.

### Beleuchtungsanlagen

Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWRAG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausesseiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalles zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

### Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Daher ist mit Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

- Baumschutzsatzung**  
Die Satzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.
- Stellplatzsatzung**  
Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.
- Spielplatzsatzung**  
Die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.11.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .....2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 24.10.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 08.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom .....2018 bis zum .....2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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 und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abruch im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am .....2017 ortsbildlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltsprache abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .....2017 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

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

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, im Stadtteil Gehlsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 Abruch im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsbildlich 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 Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht", ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

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

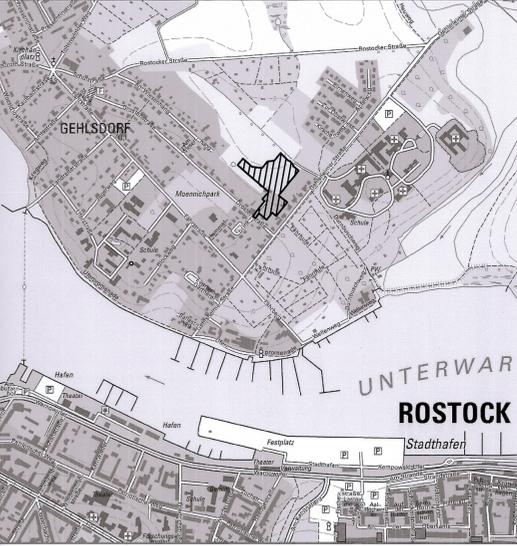
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

**Vorfasser Bauleitplanung:** TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Tübbelweg Str. 15, 18107 Rostock, Fax: (0381) 7703 450, E-MAIL: uw@tuv-nord.de

**Grünordnerischer Beitrag:** Büro für Landschaftsarchitektur Lärmel, Fahrensweg 1, 18059 Rostock, Fax: (0381) 450 89 82, E-MAIL: l@larmel.de

**Altenschutzrechtlicher Fachbeitrag:** IfaO GmbH, Carl-Hoppe-Str. 4a, 18069 Rostock, Fax: (0381) 25 23 12-06, E-MAIL: rostock@ifa-o.de

## Übersichtsplan



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht"**

auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, im Stadtteil Gehlsdorf

- Entwurf -

Rostock, September 2017  
Oberbürgermeister