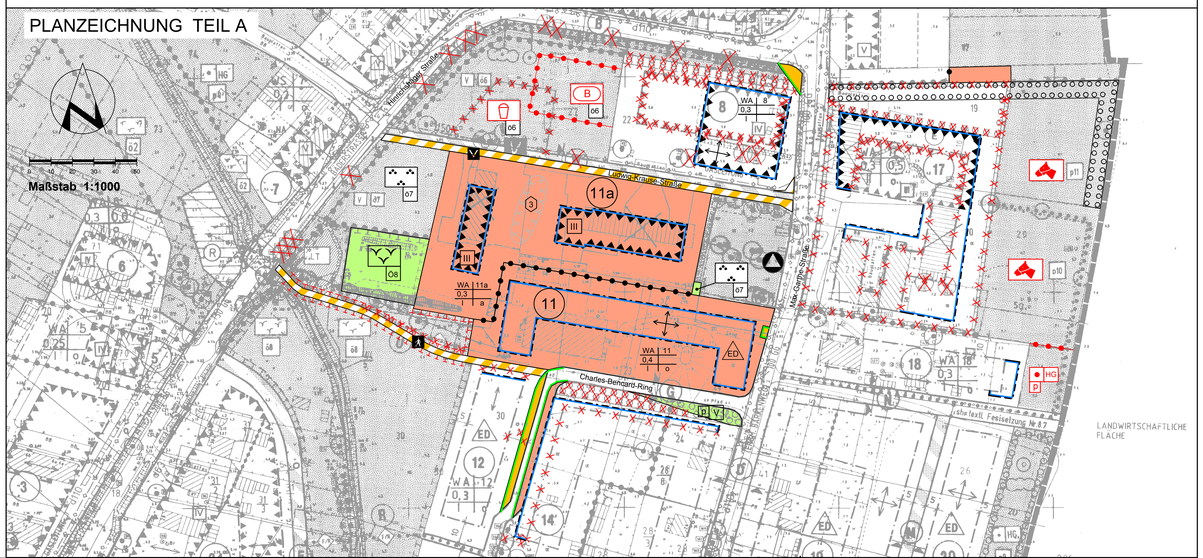
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16.W.43 "NIENHAGEN"

PLANZEICHNUNG TEIL A



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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 13.09.2000 bekanntgemachten Planfassung.

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Entfallende Baulinie
- Baugrenze
- Entfallende Baugrenze
- Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger Fuß- und Radweg
- Entfallender Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Abfall (Standort für ein Sammelsystem für Glas und Papier)

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

- Grünflächen
- ö öffentliche Grünflächen
- p private Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- HG Hausgärten
- Spielplatz
- B Bolzplatz
- Extensiv gepflegte Wiese
- V Verkehrsgrün
- Extensive Weide

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Erhaltung von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- III Lärmpegelbereich (gemäß DIN 4109)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Entfallende Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Entfallende Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 11 Baufeldnummer
- 1 Nummer der Altlastenverdachtsflächen
- Entfallende Abstandsangabe in m

TEXT TEIL B

1. Die Festsetzung Nr. 1.5 erhält folgende Fassung:
   "1.5 Im Baufeld 1 (GE_E) sind Gebäude, Anlagen und Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.
   Gebäude, Anlagen und Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
   Unzulässig sind Tankstellen."
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
2. Die Festsetzung 1.6 wird gestrichen. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
3. Die Festsetzung Nr. 2.4 erhält folgende Fassung:
   "2.4 Im Baufeld 11a sind nur Gebäude mit einer Mindestlänge von 25 m zulässig.
   § 22 Abs. 4 BauNVO"
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
4. In der Festsetzung 4.1 wird hinter Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:
   "Ausgenommen davon ist das Baufeld 8."
   § 12 und 14 BauNVO
5. Hinter der Festsetzung 5.2 wird folgende Festsetzung 5.3 eingefügt:
   "Am östlichen Rand der privaten Grünfläche 11 ist eine Hecke aus Sträuchern gemäß Artenliste 8.11 anzupflanzen.
   Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Waldrandbildung ermöglicht wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB)"
6. In der Festsetzung 6.8 erhält Satz 1 folgende Fassung:
   "Auf den Baufeldern 1, 8, 11, 11a und 17 sind Ortgang und Traufbereich der Gebäude so auszubilden, dass hier Mehlschwalben ihre Nester bauen können."
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Die Festsetzung 6.9 wird gestrichen. § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB
8. Die Festsetzung 6.10 erhält folgende Fassung:
   "Im Bereich des nachgewiesenen Brutvorkommens der Schleiereule ist vor Wegfall des bisherigen Brutplatzes Ersatz durch Einbau eines entsprechenden Nistkastens in eines der auf den Baufeldern 11a oder 17 neu zu errichtenden Gebäude zu schaffen."
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9. Hinter der Festsetzung 6.11 wird folgende Festsetzung 6.12 eingefügt:
   "6.12 Innerhalb des Baugebiets WA 11a sind der gesamte Unrat zu beräumen und die nicht für bauliche Nutzungen beanspruchten Flächen zu entsiegeln. Die Bepflanzung der Grundstücke hat mit für den Naturhaushalt hochwertigen Gehölzen gemäß Pflanzliste 8.11 und 8.12 zu erfolgen."
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10. In der Festsetzung 8.1 wird hinter Satz 2 folgender Satz 3 eingefügt:
    "Innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Hecke zwischen den privaten Grünflächen 10 und 11 (östlich Baufeld 17) ist die Freihaltung einer Lücke von 4 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)"
    § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
11. Die Festsetzung 10.2 wird gestrichen. § 9 Abs. 3 BauGB
12. In der 13.4 erhält Satz 1, 1. Halbsatz folgende Fassung:
    "Innerhalb des Baufeldes 1 "Eingeschränktes Gewerbegebiet" sind für die jeweilige Teilflächen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt:"
    § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
13. Die Festsetzung Nr. 14.1 erhält folgende Fassung:
    "14.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28°-48° zulässig. Ausgenommen davon sind:
    1. die Baufelder 7, 9, 10 und 18, in denen eine Dachneigung von 45°- 48° festgesetzt wird,
    2. die Baufelder 8 und 17, in denen Dachneigungen von 35°- 48° zulässig sind."
    § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
14. In der Festsetzung 14.10 erhält Satz 3 folgende Fassung:
    "Die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen bzw. Baulinien darf 1,20 m nicht überschreiten."
    § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
15. Die Festsetzung Nr. 15 wird gestrichen.
    § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und § 1 Abs. 2 Nr. 1 LBauO M-V

Hinweise:

In den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen erhalten die Nummern 6 und 7 folgende Fassung:

"6. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- M-V und untere Denkmalschutzbehörde.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl.M-V S. 383, 392) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- M-V oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- M-V bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden.

7. Altlasten

Solte bei Realisierung eines Vorhabens festgestellt werden, dass Altlasten eingelagert sind bzw. eine Beeinträchtigung durch Altlasten zu besorgen ist, ist die untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen.

Altlastenverdachtsfläche 1
Die vorhandene Tankstelle ist zurückzubauen und zu sanieren.
Der Rückbau und die Sanierung sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu begleiten. Dabei ist eine Abstimmung zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg und der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Rostock über die Sanierungsziele und ggfs. weitere Auflagen erforderlich.

Altlastenverdachtsfläche 2
Auf der gekennzeichneten Fläche im GE_E 1 wurden in der Vergangenheit punktuelle Belastungen mit Mineralölkohlerwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Diese Belastungen sind vermutlich bereits auf natürlichem Wege abgebaut. Bei der Inanspruchnahme der gekennzeichneten Fläche im GE_E 1 wird eine baubegleitende Analytik empfohlen. Die Nutzung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Eine Sanierung im Sinne einer akuten Gefahrenabwehr ist vorausichtlich nicht notwendig. Gegebenenfalls anfallender mineralölbelasteter Boden kann im Verlauf der Bauarbeiten beseitigt werden.

Altlastenverdachtsfläche 3
Auf der gekennzeichneten Fläche im WA 11a wurden in der Vergangenheit punktuelle Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Diese Belastungen sind vermutlich bereits auf natürlichem Wege abgebaut. Bei der Inanspruchnahme der gekennzeichneten Fläche im WA 11a wird eine baubegleitende Analytik empfohlen. Die Nutzung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Eine Sanierung im Sinne einer akuten Gefahrenabwehr ist grundsätzlich nicht notwendig. Gegebenenfalls anfallender mineralölbelasteter Boden kann im Verlauf der Bauarbeiten beseitigt werden."

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.03.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.W.43 für das Gebiet "Nienhagen", begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des ehem. Barkenweges, im Süden durch die Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40 und im Westen durch die geplante Neutrassierung der Ortsumgehung Nienhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2011.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 01.06.2011 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
4. Die Bürgerschaft hat am 18.05.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 16.06.2011 bis zum 18.07.2011 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 ausgelegen. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normerkontrolle 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 und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 01.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 17.06.2011 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.W.43 Nienhagen begrenzt - im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, - im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des ehem. Barkenweges, - im Süden durch die Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40 und - im Westen durch die geplante Neutrassierung der Ortsumgehung Nienhagen, wurde am 07.03.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.03.2012 gebilligt.

   Rostock, 23.03.12 (Hansestadt Rostock) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.W.43 Nienhagen begrenzt - im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, - im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des ehem. Barkenweges, - im Süden durch die Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40 und - im Westen durch die geplante Neutrassierung der Ortsumgehung Nienhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

   Rostock, 26.03.2012 (Hansestadt Rostock) Oberbürgermeister
10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.W.43 Nienhagen begrenzt - im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, - im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des ehem. Barkenweges, - im Süden durch die Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40 und - im Westen durch die geplante Neutrassierung der Ortsumgehung Nienhagen, 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 05.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.W.43 Nienhagen ist mit Ablauf des 03.05.2012 in Kraft getreten.

    Rostock, 04.05.12 (Hansestadt Rostock) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

HINWEIS AUF DIE LAGE IM HAFENENTWICKLUNGSRAUM

Am 22.08.2011 wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP) mit Verkündigung im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V (GVOBl. M-V 2011 S.938) für verbindlich erklärt. Im RREP sind im Raum Peez und im Bereich Krummendorf Flächen als Vorbehaltsflächen für die Gewerbe- und Industrieentwicklung ausgewiesen.
Die weitere Hafenentwicklung ist auch ein wichtiger Bestandteil der derzeitigen 1. Teilfortschreibung des RREP. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung wird die Möglichkeit der Umwandlung der 2010 beschlossenen Vorbehaltsgebiete (Grundsätze der Raumordnung) für die Gewerbe- und Industrieentwicklung im Umfeld des Seehafens Rostock in Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung) geprüft.

Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R

Vorbehaltsgebiete für Gewerbe und Industrie
- Rostock- Seehafen: Peez: 200 ha, Krummendorf: 121 ha

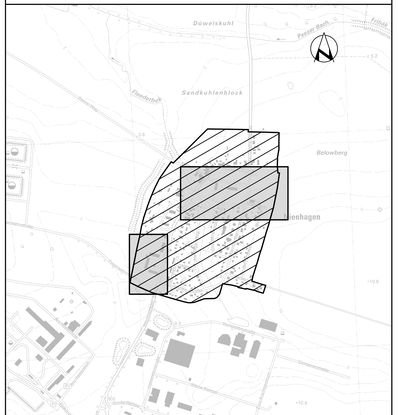
Vorranggebiete für Gewerbe und Industrie

VORBEHALTSGEBIET:
Als Vorbehaltsgebiete werden Gebiete festgelegt, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.
Vorbehaltsgebiete haben den **Rechtscharakter von GRUNDSÄTZEN der Raumordnung**.

VORRANGGEBIET:
Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.
Vorranggebiete haben den **Rechtscharakter von ZIELEN der Raumordnung.**

Verfasser:
TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Teilestorger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
TEL.: (0381) 770 3446
FAX: (0381) 770 3450
E-MAIL: wschulze@tuv-nord.de
TEL.: (0381) 770 3434
E-MAIL: urueckwart@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Hansestadt Rostock

Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 16.W.43 Nienhagen

In den Grenzen: Landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des Barkenweges / Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40, geplante Neutrassierung der Badestraße (Ortsumgehung Nienhagen)"

Rostock, 26.03.2012 (Hansestadt Rostock) Oberbürgermeister

HANSESTADT ROSTOCK

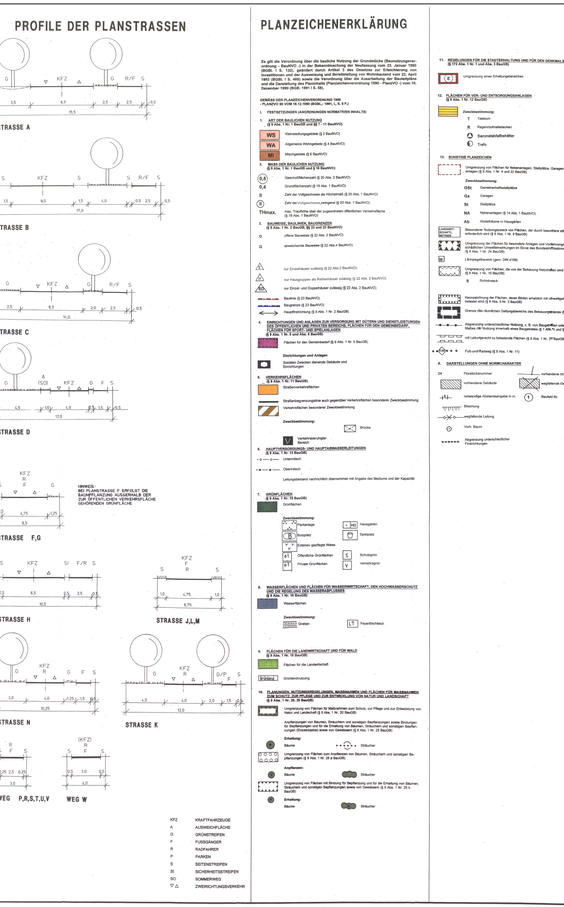
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.W.43 "NIENHAGEN"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 September 1998 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21 Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 26. April 1998 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 11.03.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.W.43 für das Gebiet „Nienhagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

N ≡ 1:1000

PROFILE DER PLANSTRASSEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anwendung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11 Juni 2013 und die Darstellung des Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichnung - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

ORDNUNG VON PLANUNGSBEREICHEN NR. 16W
- PLANUNG IN VOM 16.12.1986 (BGBL.- 1991, I, S. 8 F.)

1. FESTSETZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

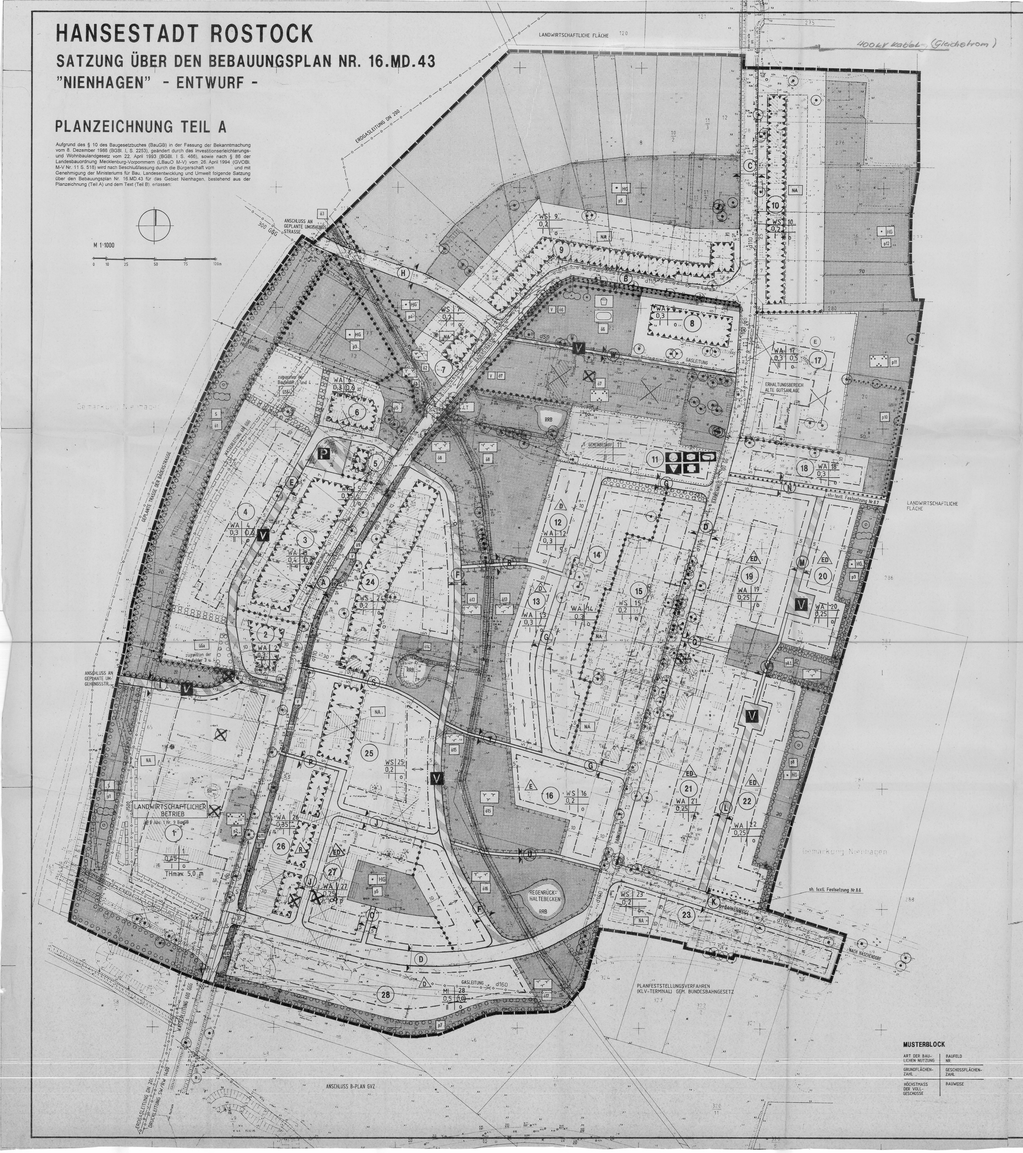
1.2 MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschossen als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschossen zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
(II) zwei Vollgeschosse, zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
(II) Zahl der Vollgeschossen als zwingendes Maß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II-III Vollgeschosse als Mindestmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II-III Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchst

HANSESTADT ROSTOCK

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.MD.43 "NIENHAGEN" - ENTWURF -

PLANZEICHNUNG TEIL A



PROFILE DER PLANSTRASSEN

STRASSE A

STRASSE B

STRASSE C

STRASSE D

STRASSE E,F,G

STRASSE H

STRASSE I

STRASSE J,L,M

STRASSE K

STRASSE N

STRASSE O,P,Q,R,S,T,U,V,W

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) v. vom 18. December 1990 (BGBl.1991 I S. 58).

1. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WS — Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO)

0,5 — Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

TH max. — max. Traufhöhe über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

DH — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

HD — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

EDH — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen
Öffentliche Verwaltungen — Besitzer Zweckbestimmung dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche
Brücke
V — Verkehrsberuhigter Bereich

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch

Unterirdisch

Leitungsbestand nachrichtlich Übernommen mit Angabe des Mediums und der Kapazität

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage — Hausgärten
SportplatzSpielplatz
Extensiv gepflegte Wiese
Öffentliche Grünflächen — Schutzgrün
Private Grünflächen — Versickerungsmulde

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Zweckbestimmung:
Graben — LT Feuerlöschteich

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
RRB — Regenrückhaltebecken

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

Flächen für die Landwirtschaft

10. 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 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen - Straucharten und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bewuchs (Grünordnerischer Ausgleich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung:
Baume — Strauscher

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

Anpflanzen:
Baume — Strauscher

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

Erhaltung:
Baume — Strauscher

11. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung eines Erhaltungsbereiches

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
GGa — Gemeinschaftsgaragen
St — Stellplätze
NA — Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

LANDSCHAFTS-SCHUTZ — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

S — Schrotweck

U — Uferschutzstreifen

Kennzeichnung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes) (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

24 — Firstdoppelmaße — vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude — weggefallene Gebäude

1 — notwendige Abstandsgrenze zu n. — 1 — geplante Nr.

Bruchung

weggefallene Leitung

TEXT TEIL B

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Die in den Kleinsiedlungsgebieten zulässigen Läden, Schänke- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

Die in den Kleinsiedlungsgebieten ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind allgemein zulässig. Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauNVO

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur auf den Baufeldern 8 und 17 bis zu einer Größe von insgesamt maximal 500 m² Geschoßfläche zulässig, im übrigen sind sie unzulässig.
§ 16 Abs. 5 BauNVO

1.4 In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Auf der als Jänderbetriebliche Betriebsleiterwohnung zulässigen Fläche sind die zugelassenen Wohnungen, die Anlagen der Landwirtschaft, Lagerplätze, Lagerhallen, Garagen, Stellplätze, Schuppen, Ställe, Gewächshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Auf einer der dem Betriebsleiter zugeschriebenen Wohnungen ist der Gesamtgeschoßfläche darf 20 % nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

1.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Auf den Baufeldern 16 und 17 sind die zulässigen Anlagen der sportlichen Zwecke sowie Anlagen der öffentlichen Verwaltung zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Im Baufeld 4 ist eine Mindestlänge von 45 m pro Gebäude einzuhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

2.2 Im Baufeld 26 ist eine Mindestlänge von 30 m für jedes Gebäude einzuhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

2.3 Im Baufeld 9 sind nur Gebäude mit einer Mindestlänge von 25 m als Mehrfamilienhäuser zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den Sichtbreichen 3° ab jeweiligen Bebauung und Bewuchs über 0,70 m gemessen von der Fahrbahnkrone der zugeordneten Straßenverkehrsfläche unzulässig.

4. Nebenanlagen — § 14 Abs. 2 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Anlagen für Abwasser ausnahmsweise zulässig.

5. Öffentliche und private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. In den Teilflächen 8 § 9 Ab und 2 15 sind Regenrückhaltebecken zulässig. Die erforderlichen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, Bepflanzung mit Gehölzen ist hier auch dann anzulegen, wenn Regenrückhaltebecken nicht oder nicht in ausgewiesenem Ausmaß erforderlich sind.

2. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind parkartig mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Die Wege sind so anzulegen, daß zweckmäßige Wahl pro jeder Gruppe und Gestaltung erfolgen. Durchgang und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet.

3. In Teilfläche 31 sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen zulässig. Vorgesehen ist eine Lärmschutzwand mit Bepflanzung, Bepflanzung mit Gehölzen ist hier Grünfläche vorzusehen. Der Rest der Fläche ist bis zur ersopiplan Kalkung des Trassenverlaufs der Straße für den Bau der Lärmschutzanmöhlung freizuhalten.

4. In den privaten Hausgärten sind als Nebenanlagen nur Gerätschaften bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Die Gerätschaften sind mit Gehölzen zu umpflanzen. In von der fernerer Grundstücksgrenze abzurücken und abzustellen.

5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten dürfen als Abgrenzung zur Ortsrandschaft nur mit Gehölzen der unter 8 § und 5 § aufgeführten Arteneisen bepflanzt werden. Zusätzlich können Obstbäume hochstämmig gepflanzt werden.

6. Die als Spielplatz gekennzeichneten Grünflächen werden mit Sandkasten, Klettergerüst und Kleinspielgeräten sowie einer Wiesenfläche Bepflanzung gestaltet.

7. Rad- und Fußwege in den öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Form auszubauen. Ein 0,80 m breiter Streifen kann im Bedarfsfall durch einen Pflasterstreifen befestigt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Der Graben der Fließgebiete ist auf maximal 20 % seiner Gesamtlänge wechselseitig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Auf allen exterior gepflegten Wiesen ist der Einsatz von Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln untersagt. Die exterior gepflegten Wiesenflächen entlang der Straßen sind nur zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist jeweils nach Fertigstellung, jeweiligen Rhythmus, zu mähen oder zu bewegen. Die reichen Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen oder zu bewegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muß für 3 Jahre gewährleistet werden.

6.3 Entlang aller offenen Gräben muß einseitig ein 7 m breiter Streifen zur Grabenunterhaltung freigehalten werden.

6.4 Die Ufer des Fließgewässers sind beidseitig aufzuweisen. Dabei sind in den vorgesehenen Bereichen Ufer mit Steinschüttung, Ufer mit Gehölzen und Ufer mit Röhrichten zu verbreitern. An diesen äußeren Ufersäumen sollen eine Ufer (Prallufer) und an den Innenseiten der Kurven sein flache Ufer (Gleitufer) entstehen. In den geraden Abschnitten ist das gesamte Profil so zu verändern, daß sich eine flache Grabensohle von mind. 1 m Breite ergibt und die anschließenden Böschungen maximal eine Steigung von 30 % erreichen.

6.5 Die Ufer des vorhandenen Dorfteiches und des Gewässers in Fläche 5 / 14 sind abzuflachen. Die Wasserflächen des Gewässers in Fläche 1 / 14 ist zu vergrößern.

6.6 Die neu gestalteten Ufer der vorhandenen Gewässer und die Ufer der Regenrückhaltebecken sind mit mikrohabitanzgen aus gewässerspezifischen Sträuchern und sonstigen Bäumen zu versehen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für artgleiche Pflanzungen muß für 3 Jahre gewährleistet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu ersetzen bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.

6.7 Innerhalb der Grünflächen vorhandene Gebäude sind abzureißen. Davon nicht betroffen sind notwendige technische Anlagen.

6.8 In der Grünfläche 65 ist die nachträgliche Anlage von Sitzplätzen zulässig.

7. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen, zur Versickerung zu bringen oder in die Regenrückhaltebecken einzuleiten.

8. 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

A. Erhaltungsgebote

8.1 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.

8.2 Zum Schutz des mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Baumbestandes sind im Kronenraubereich Baumscheiben von mindestens 10 m², Überbauungen, Flächenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen etc. unzulässig. Baumarbeiten in zukünftigen Verkehrsflächen sind gegen Gefahren durch KFZ zu sichern. Wo dies nicht möglich ist, sind die Baumscheiben durch Baumkreise zu schützen. Für die jüngen Bäume ist einen Stammdurchmesser von 10 cm gemessen in 1,3 m Höhe, kann die Fällgenehmigung gegen das 1 - bis 10-fache Ersatzerteilung (5 Baumersatzpflanzung) bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

8.3 Entfallende Gehölze dürfen erst kurz vor Baubeginn gefällt werden. Vorher ist eine Verpflanzung zu prüfen.

8.4 Für zu entfernende Bäume sind bei Bauarbeiten in Traufbereich Befüllungs- und Wurzelraumschutzzone in die Gefr-Rodelge einzusaeen.

8.5 An der abgestorbenen Robpuhle weeiten des Gutshauses ist die Krone zu entfernen und der Stamm ist als Tiphöhlbaum so lange wie möglich zu erhalten.

8.6 Das solitäre Grundstück des Bauhofes 22 ist zum Schutz der vorhandenen Hecke nur von seiner Westseite aus zu erschließen.

8.7 Der zerbrochene Teil der Planstraße N ist zur Sicherung der vorhandenen Hecke mit wassergebundener Decke zu befestigen.

B. Anpflanzungsgebote

Anpflanzungen von Bäumen und Straucharten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.8 Für die zu anpflanzenden Straßenbäume und Sträucher sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Sind in den für Anpflanzungen maßgeblichen Flächen bereits Gehölze vorhanden, sind sie in die Neuanlage zu integrieren.

8.9 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Flächenhafte Bepflanzung: auf 100 m² 1 Baum 18 - 20 cm Stammumfang, 3 Sträucher, 1 - 1,4 m Strmg, 3 Heister 150/175 cm hoch und 40 Strauscher 2 x verpflanzt, 60 - 100 - 150 cm hoch. Einzelbäume und Baumgruppen: Straßenbäume: Hochstamm, 4 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, mit Ballen oder Drahtkorb, Straßenbäume: Hochstamme, 2 x verpflanzt, 20 - 25 Stammmfang. Die Pflanzqualität muß der Gütebestimmung des Bundes deutscher Baumschule (BdB) entsprechen.

8.10 Für den Grünzug im Niederungsbereich sind für Pflanzungen im Bereich des Feeder-Grabens und des Fließgewässers sowie Dorfteiches folgende Arten zu verwenden:

- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior);
- Stiel-Eiche (Quercus robur);
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa);
- Weide (Salix spec.);
- Zitter-Pappel (Populus tremula);
- Grau-Pappel (Populus x canescens).

8.11 Für die Grünanlagen außerhalb der Grabenränder sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

- Rot-Buche (Fagus sylvatica);
- Trauben-Eiche (Quercus petraea);
- Hänge-Birke (Betula pendula);
- Hainbuche (Carpinus betulus);
- Hasel (Corylus avellana);
- Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus);
- Faulbaum (Frangula alnus);
- Grau-Weide (Salix cinerea);
- Berberitze (Berberis vulgaris);
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea);
- Weißdorn (Crataegus monogyna u. C. oxyacantha);
- Wild-Rose (Rosa canina);
- Holzapfel (Malus silvestris);
- Holzbirne (Pyrus pyraster);
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus);
- Schlehe (Prunus spinosa);
- Vogel-Kirsche (Prunus avium);
- Hundsrose (Rosa canina);
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra);
- Eberesche (Sorbus aucuparia);
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus);
- Wildrosche (Prunus avium).

Die Auswahl berücksichtig: mit Ausnahme der Grau-Pappel: ausschließlich Arten der Empfehlungsliste für die Gehölzverwendung der Pflanzmaßnahmen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Sinne § 18 BauNVO: (ART FÜR STADTGRÜN, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HANSESTADT ROSTOCK 1994).

8.12 In den öffentlichen Grünflächen in Gebäudenähe und auf Parkplätzen können außerdem folgende Zierstraucher gepflanzt werden:

- Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris);
- Bauern-Jasmin (Philadelphus coronarius);
- verschiedene Rosenarten (Rosa spec.);
- Raingerbiche;
- Buddleia / Sommerflieder (Buddleia alternifolia);
- Sträuchern (Spiraea spec.).

8.13 Als Alleebäume sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Linde - Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde;
- Holzbirne - Pyrus pyraster;
- Vogel-Kirsche - Prunus avium
- Stieleiche - Quercus robur
- Robbiom - Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
- Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata
- Baumhasel - Corylus colurna

8.14 Entlang der Baderstraße und der neuen Haubersmühlenzugstraßen (Planstraßen A, B, C, K) ist der vorhandene Baumbestand zu einer Allee zu vervollständigen. Die Lücken sind mit Bäumen der Arten Linde, Hainbuche, Eberesche, Robbiom und durch die gleichen Arten zu ersetzen, sofern im Abstand zu vorhandenen Bäumen den vorgesehenen Abständen von 12 bis 15 m einsetzbar. Die Bäume sind wechselseitig versetzt zu pflanzen.

8.15 Entlang der neuen neuen Straßenzugsstraßen sind einseitig Baumreihen zu pflanzen. Bei den Planstraßen E, G, J, L, M, N erfolgen die Pflanzungen innerhalb der Vorgärten der angrenzenden Grundstücke; bei der Planstraße P in der dabei eingezeichneten Grünfläche. Die Pflanzabstände sollen 12 m betragen.

8.16 Zu pflanzende Bäume in pflanzbaren Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu versehen; die als offene vegetationsfähige anzusagen und gegen Überfahren durch KFZ oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu schützen ist.

8.17 Sämtliche Pflanzungen sind mit Pfähle zu muzlen; fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der zweiten nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege muß für 3 Jahre gewährleistet werden.

9. Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 2 BauGB

9.1 Die Oberkante von Erdgeschoßfußboden in Wohngebäuden darf nicht höher als 0,6 m über dem zugeordneten Gehweg oder der zugeordneten Straßenkrone liegen.

9.2 Die zulässige Traufhöhe im angeschrankenen Gewerbegebiet darf 5,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der angrenzende Straßen- bzw. Gehwegbereich.
§ 18 Abs. 1 BauNVO

9.3 Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand der aufgehenden Wand und Unterkante des aufliegenden Sparrens.

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind zugunsten der Baufelder 3 plus 4 zu errichten.

11. Flächen für Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsbetriebe der Hansestadt Rostock, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

12. Schallschutzmaßnahmen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12.1 In den Baufeldern 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 24, 25 und 26 sind wegen der hohen Verkehrsbelastung der Bäderstraße durch geeignete Grundrißgestaltung an den den Straßenverkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten baulche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzusehen (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau).

12.2 Im Baufeld 8 sind zusätzlich an der dem Sportplatz zugewandten Seite baulche Lärmschutzmaßnahmen entsprechend PKt 12.1 vorzusehen.

12.3 Im Baufeld 28 sind ausschließlich Nutzungen oberhalb Ebe 2, Vollgeschosses in südlicher Richtung unzulässig.

II. Festsetzungen nach Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

1. Gestaltung Baulicher Anlagen — § 86 Abs. 1, 2 LBauO M-V

13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig. Ausgenommen davon sind

1. die Baufelder 7, 8, 9, 10, 17 und 18, in denen eine Dachneigung von 45° - 48° festgesetzt sind;
2. das Baufeld 1 (landwirtschaftlicher Betrieb), in dem Dachneigungen von 15° - 30° zulässig sind.

13.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 m² Grundfläche und Einzelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen, die mindestens 15° Dachneigung aufweisen.

13.3 Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Materialien, ausgenommen Glas sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016 1026 2005 2007 3024 3026 9003 9006 9007) nicht zulässig.

13.4 Werbeanlagen mit Fernsehtung sowie Großwerbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

13.5 Die Außenwände der Gebäude in den Baufeldern 7, 8, 9 und 10 sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Teilflächen sind als Putzflächen zulässig.

13.6 In den Baufeldern 7, 9 sind steinerne Fensterformate zu verwenden.

13.7 Gemeinschaftsgaragen sind in einheitlicher Bauart zu errichten. Die Fassaden sind mit hellem Putz zu versehen. Das Dach ist als Pultdach mit einer Neigung von max. 16° auszubilden. Der beim Pultdach der Dachneigung ist die der Garagenanfahrt gegenüberliegende Dachseite.

13.8 Geschlossene Wandflächen ab 4 m Länge sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

13.9 Mindestens 10 % der nichtüberbauten Grundstücksflächen müssen zu 1/3 mit Bäumen und zu 2/3 mit Sträuchern bepflanzt werden.

13.10 In den, in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen, wobei folgende Arten zu verwenden sind: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Berberitze (Berberis vulgaris), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Pfaffenhut (Euonymus vulgaris), Hainbuche (Carpinus betulus), Schneeeibe (Symphoricarpos albus), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Johannisbeere (Ribes alpinum), Eibe (Taxus baccata);
- Holzlattenzaun mit seitwärts stehenden Holzlatten;
- Drahtzäune als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angeordnet werden und diese nicht überragen;
- In Ortslandlagen sind Sichtschutzzäune nur zulässig, wenn sie mind. 1 m von der Außengrenze abgerückt und abgeurbtarf werden.

Die Höhe von Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind die bestehenden Hecken südlich der Baufelder 16 und 22.

14. Verkehrsflächen — § 86 Abs. 1 LBauO M-V

14.1 Auf den festgesetzten Fahrbahnen ist ein wetdichtiges Pflaster zu verwenden: sowie auch andere geeignete Bestimmungen entgegenstehen.

14.2 Straßenbegleitend Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässiger Belagen zu, versehen oder als wassergebundene Decke zu errichten.

14.1 Die Wege G, P, Q, R, S, T, U, V, W sind als wassergebundene Decke zu errichten.

15. Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

Pro Einzelhaus sind zwei Stellplätze / Garagen auf dem Grundstück zu errichten.

Pro Doppel- oder Reihenhaus ist auf dem Grundstück 1 Stellplatz / Garage zu errichten.

16. Schutz gegen schädliche Einflüsse — § 12 Abs. 1 LBauO M-V

Vor einer Nutzungsänderung oder Bebauung muß auf dem sensifizierten Baugrundstück eine Bebauung der Kontamination oder Fundgegenstand eines ingenieurtechnisch erfolgen, gab das Grundstück für die Bebauung geeignet ist. Der Ausbauschutzwert ist mit Mineralölkohlenwasserstoffen < 1000 mg / kg TS Boden festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.07.1992. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Hansestadt Rostock mit Amtlichen Anzeiger, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 16.08.1992 erfolgt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGV beteiligt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Anzeige der Satzungen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Die Anhörung erfolgt mit Schreiben vom ... Aufgefordert.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am ... den Beschluß zur Durchführung der Bebauungsplanverfahrens mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung sind mit den Begründungen in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zur Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger Amtsblatt der Hansestadt Rostock, rechtzeitig bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katasternäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Unrichtige Darstellungen können nicht abgeleitet werden.

Rostock, Siegel des KV Amtes ... Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbeschlossenen Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom ... erfüllt. die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom ... Az: ... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ist am ... ortsüblich bekannt gemacht. Auf den Inhalt kraftvoll zu ersetzen ist und in der Zeit von ... bis zum ... durch Bekanntmachung im Stadtanzeiger Amtsblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden,

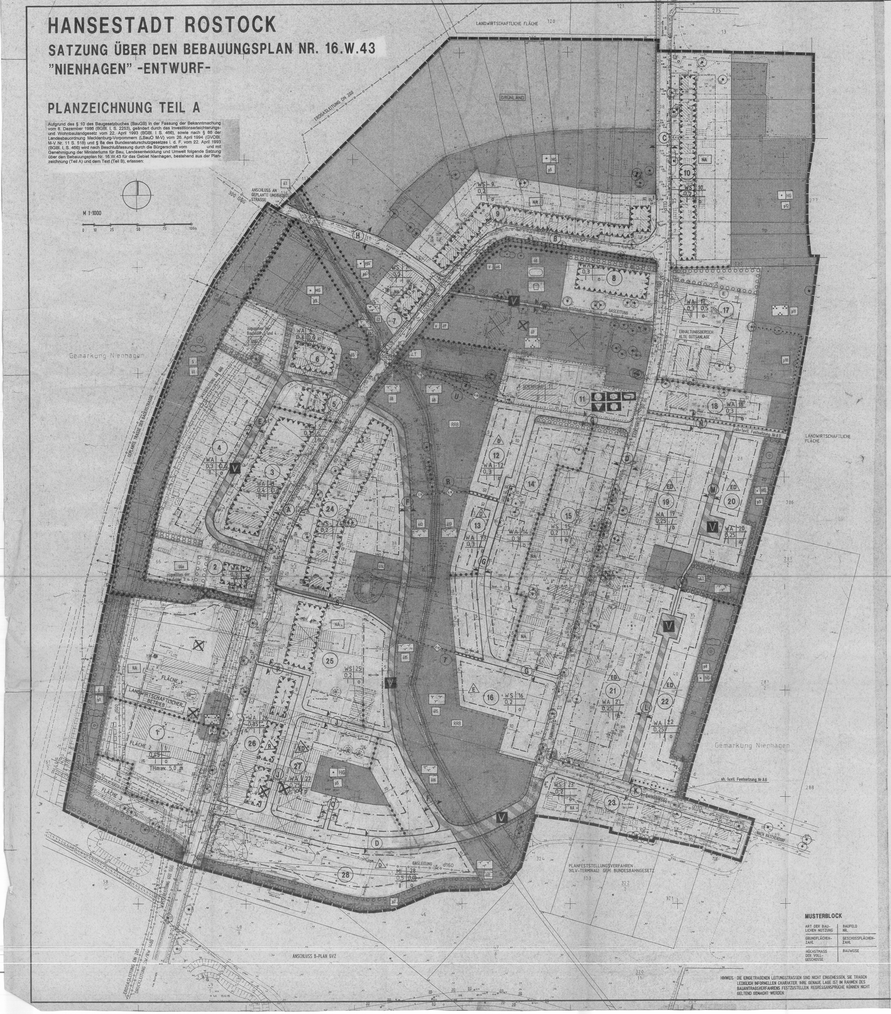
HANSESTADT ROSTOCK

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.W.43 "NIENHAGEN" -ENTWURF-

PLANZEICHNUNG TEIL A

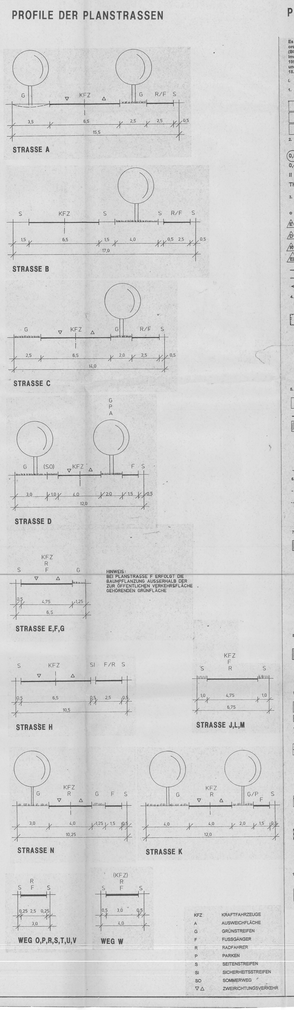
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26. April 1993 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) und § 9a des Bundesnaturschutzgesetzes i. d. F. vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ..... und mit Genehmigung der Senatorin für Bau und Wohnungswesen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.W.43 für das Gebiet Nienhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

M 1:1000



HINWEIS: DIE EINGETRAGENEN LEITUNGSDATEN SIND NICHT ERGÄNZENDE, SIE TRAGEN LEDIGLICH INFORMATIVEN CHARAKTER MIT, GENAUE LAGE IST IN RAHMEN EIGENBAUMASSNAHMEN FESTZUSTELLEN. REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT GELTEND GEMACHT WERDEN.

PROFILE DER PLANSTRASSEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Bundesnaturschutzgesetz vom 12. Februar 1993 (BGBl. I S. 267) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 26. Juni 1993 (BGBl. I S. 465) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV) 2. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. FESTSETZUNGEN (ABGRENZUNGEN MIT INHALTSTEXTEN)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

II Geschoßflächenzahl (z. B. II = 2 Vollgeschosse)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

THmax. max. Traufhöhe über der ungeänderten öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

U nur Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Hauptfirichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4 FLÄCHEN DIE NACH LAGE, ZUR VERWENDUNG MIT ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BAUTEN, ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FläCHEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHE ODER ÖFFENTLICHE ZWECKE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:
- öffentliche Verwaltungen
- soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.6 VERKEHRSFläCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkplatz

V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Wasserleitung

Unterirdisch

Leitungsbestand (nachrichtlich übernommen mit Angabe des Mediums und der Kapazität)

1.8 GRÜNE ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- Extensiv geschorene Wiese
- Öffentliches Grünflächen
- Private Grünflächen
- Hecke
- Baumreihe
- Baumgruppe
- Einzelbaum
- Sukzession
- Verlandungszone

1.9 WASSERFläCHEN UND FläCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ SOWIE DIE RÜCKHALTUNG NIEDERSCHLAGSWASSERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

Zweckbestimmung:
- Graben
- Feuerlöschteich

1.10 FläCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Grünordnung

1.11 FläCHENDES, NUTZUNGSRECHTE UND/ODER 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 Arten und Lebensräumen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Einzelbaum

Baume

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

Anpflanzen:

Baume

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Einzelbaum

Baume

11. REGELUNGEN FÜR DIE STAATSERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung eines Einzelkulturdenkmales

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ § Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
- GGr Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- NA Nutzungsrecht (§ § Abs. 1 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die durch besonders erstellbare/zulässige Grenzen anzubinden sind (§ § Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ § Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

S Schutzstreifen

U Uferschutzstreifen

Wasserschutzzone (Flächen, deren Bröden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ § Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Bauzeiten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ § Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ § Abs. 1 N. 21 BauGB)

F + R Fuß- und Radweg (§ § Abs. 2 N. 3)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

24 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

vorhandener Grundstücksgrenzen

eingetragene Gebäude

1 Bauteil M

notwendiger Abstandsgrenze in m

Straßenhöhe

Gebäudehöhe

vorhandene Leitung

vorh. Baum

STEFAN P. PUKENHAIN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Radio Rostock 20, 18146 Rostock
Tel. 0381/6 70 70 Fax 0381/6 70 71 20

ARCHITEKTEN LOUPER
HANSEMann + GRUNDL + PARTNER
Architekten und Stadtplaner
Wismarsche Straße 180, D, Jahnsfelder Str. 120, 18059

Planverfasser: Rostock, 5. Mai 1994
Stadtplanungsamt
Im Auftrag: Dipl.-Ing. Jochen Schmidt

Entwurf:	5.5.94		
Vorgeprüft:	5.5.94		
Stellungnahmen:			
Satzung:			
Genehmigung:			
Bekanntmachung:			
Rechtsverbindlich:			

Blatt 1

TEXT TEIL B

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1.2 Die in den Kleinsiedlungsgebieten zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.3 Im Bereich der Kleinsiedlungsgebiete ausnahmsweise zulässiger Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind nur Einzelhäuser zulässig. Als weiterer ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sind nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauNVO

1.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur auf den Bauflächen II und 17 bis zur Gesamtgröße von maximal 500 m² Geschoßfläche zulässig, die übrigen sind nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.5 In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Auf der als „Landwirtschaftlicher Bereich" festgesetzten Fläche sind nur nach wasserrechtlichen Genehmigung und Anlagen der Land- und Forstwirtschaft, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Bauten sowie Geschäfte, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. Die Grundfläche der Büro- und Verwaltungsgebäude ist auf 20 % nicht überdeckt. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3 In der Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen der öffentlichen Verwaltung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.3.7 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zur Errichtung der Wohnung und einer ungeeiften Garagenzufahrt ausnahmsweise zulässig.

1.4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Im Baufeld 4 ist eine Mindestlänge von 45 m pro Gebäude einzuhalten. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.2 Im Baufeld 26 ist eine Mindestlänge von 30 m für jedes Gebäude einzuhalten. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.3 Im Baufeld 8 sind nur Gebäude mit einer Mindestlänge von 25 m als Mehrfamilien-Neuer zulässig.

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

In dem Bereichsstreifen „S" ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m, gemessen von der Fahrbahnkrone der sugestimmten Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

4. Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Anlagen für Abwasser ausnahmsweise zulässig.

5. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 In den öffentlichen Grünflächen sind Regenrückhaltebecken zulässig. Die empfohlene Lage ist anhand einer detaillierten Vorhabenplanung festzulegen. Die Gewässer sind auch dann anzulegen, wenn Regenrückhaltebecken nicht, oder nicht in dem vorgesehenen Ausmaß erforderlich sind.

5.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind parkartig mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mindestens 3 Jahre nach Ende des jeweiligen Baujahr plus jahr oder ohne Bewerbung erfolgt. Dürftig und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet.

5.3 In Teilfläche 41 sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmission zulässig. Von den Bau der Bäsestraße sind Anpflanzungen wegen entlang des nördlichen Randes der Fläche mit einer Breite von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie des Trassenverlaufs der Straße für den Bau der Lärmschutzwandung freizuhalten.

5.4 In den privaten Hausgärten sind als Nebenanlagen nur Gartenschuppen bis zu einer Größe von je 5 m² zulässig. In Verbindung mit solche Schuppen mind. 1 m von der hinteren Grundstücksgrenze abzurücken und abzupflanzen.

5.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten dürfen als Abgrenzung zur Öffentlichkeit hat mit Gebäuden der unter 8.10 und 8.11 aufgeführten Arten eien zaelfarbl weiten. Zulässig können Drahtgeflechte verwendet werden.

5.6 Die als Spielplatz gekennzeichneten Grünflächen werden mit Sandkasten, Klettergerüsten und Klettergerüsten sowie einer vorläufigen Bestimmung gestaltet.

5.7 Rasen und Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Ein 0,30 m breiter planter km Seitenfeld zum einen Pflanzenrasen bei beteiligt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Der Graben die Planstraße 10 auf mindest 20 % seiner Gesamtlänge wechselseitig zu bepflanzen und Gräsuchen zu bepflanzen.

6.2 Auf allen anfallen gleichgelen Wiesen ist der Einsatz von Düngemitteln und von Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig. Die anfallen gleichgelen Wiesenflächen entlang der Planstraßen sind mit Ausnahme der Randstreifen bis zu 5 m Breite, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Fahrbahn bis mähen oder zu beweiden. Die mähfähen Wiesen sind 2 x jährlich zu mähen oder zu beweiden. Das Mähgut ist abzuführen. Der Pflanzbestand und Einsaatvorgaben muß für 3 Jahre gewährleistet werden.

6.3 Erdhang aller offenen Gräben muß einseitig ab 7 m breiter Straßen zur Grabenunterhaltung freigehalten werden.

6.4 Die Ufer der Planentwässerungsgräben sind beidseitig auszubauen. Dabei sind in den vorhandenen Ufer Ausbauten zu beachten und die Profile auf Böschungen zu verbreitern. An diesen Bäuten Uferstreifen sollen stets Ufer (Pfadbel) und an Gewässern 2. Ordnung 5 m breite Ufer (Pfadbel) und an Gewässern 2. Ordnung 5 m breite Ufer (Pfadbel) und an den Innenseiten der Kurve Profil die zu weitrunen, daß sich eine hohe Grabenerosion ergibt. Im Bereich wigbt und die anschließenden Böschungen maximal eine Steigung von 50 % erreichen.

6.5 Die Ufer des vorhandenen Dorfteiches und des Geeskeses in Fläche 5.14 sind abschnittsweise, Die Wasserfläche des Geeskeses in Fläche 5.14 ist zu vergrößern.

6.6 Die neu gestalteten Ufer der vorhandenen Geeskeser und die Ufer von Regenrückhaltebecken sind mit Initialbepflanzungen aus gebietsgerechten bzw. heimischen Gehölzen zu versehen. Die Fertigstellung und Einsaatvorgaben für jegliche Pflanzungen ist spätestens 3 Jahre nach Ende des jeweiligen Bauabschnitts und anschließend zu erhalten bzw. bei Ausfallgrößer zu ersetzen.

6.7 Innerhalb der Dörfflächen vorhandene Bodenaufschüttungen sind abzutragen. Ausnahmsweise von Mut und zu bepflanzen.

7. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Rückhalte des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7.1 Die anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen, der Verwendung zu bringen oder in Regenrückhaltebecken einzuleiten.

8. Planungen, Nutzungsvereinbarungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB

8. Erhaltungsgebiete

8.1 Für die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Gebäude sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Stämme 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.

8.2 Zum Schutz des mit Erhaltungsgebiet gekennzeichneten Baumbestandes sind im Kronentraufbereich Überlaufungen, Fäkalienversickerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Versiegelungen und Verdichtungen unzulässig. Auf der als „Landwirtschaftlicher Bereich" festgesetzten Fläche sind keine Bäume/Sträucher mit einer Stammhöhe von 60 cm, gemessen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist. Baumschnitte in zulässigen Vorbereitungen sind nicht zulässig. Bei Ausfall ist der Ersatz mit Bäumen der Art und Qualität wie vorhanden durch Baumreihe zu ziehen. Für die dadgen Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, kann die Fällgenehmigung gegen Ersatzpflanzung erteilt werden. Bestandsbäumsicherung bei der Unterm Nebenschutzbäume beantragt werden.

8.3 Entfallende Gebäude dürfen erst kurz vor Baubeginn gefällt werden. Vorher ist eine Verpflanzung zu prüfen.

8.4 Für zu entfallende Bäume sind bei Bauarbeiten im Traufbereich Beilöhnge und Wurzelraumschäfte in die Gen-Rieteage einzubauen.

8.5 An der abgestellenen Rotbuche westlich des Gutshauses ist die Krone zu entfernen und die Wunen ist ab Trittrobbaum an bis zum Kopf zu entfernen.

8.6 Die sichtrhine Grundstück des Bauteiles 22 ist zum Schutz der vorhandenen Hecke vor von seiner Westseite aus zu anzöhlaben.

8.7 Der beitrte Teil der Planstraße B ist zur Sicherung der vorhandenen Hecke mit vorgelagerbarer Decke zu beflegen. Die Hecke darf nur durch eine Zufahrt unterbrochen werden.

8. Anpflanzungsgebote

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Für die zum Anpflanzen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Sind in den für Anpflanzungen markierten Flächen keine Gehölze vorhanden, sind sie in der Neuanlage zu integrieren.

8.8 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Pflanzen für Bepflanzung: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, Sträucher: 2 x verpflanzt, 100/125 cm hoch, und 40 Sträucher 2 x verpflanzt, 80 - 100 / 100 - 125 cm hoch. Einzelbäume und Straßenbäume, Straßenbäume, Hochstämme, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, Alleebäume in Wohngebieten, Hochstämme, 3 x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang, Alleebäume in Gewerbegebieten, Hochstämme, 3 x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang. Die Gehölzpflanzungen sind mit Gehölzsetzmaßnahmen des Bundes naturnah durchzuführen. Gehölze sind entsprechend

8.10 Für den Grünzug im Niederungsbereich sind für Pflanzungen im Bereich des Flexeiberdamm-Grabens und des neuen Grabens beibgt das Oertfeiches folgende Arten zu verwenden:

- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior),
- Stieb-Eiche (Quercus robur),
- Stieb-Eiche (Quercus pedunculata),
- Winter Eiche (Ulmus),
- Zitter-Pappel (Populus tremula),
- Grau-Pappel (Populus x canescens),

8.11 Für die Schwelleset entlang der Grabenränder sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

- Rot-Buche (Fagus sylvatica),
- Trauben-Eiche (Quercus petraea),
- Stieb-Eiche (Quercus robur),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Hasel (Corylus avellana),
- Pfaffenhütchen (Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),
- Sal-Weide (Salix caprea),
- Grau-Weide (Salix cinerea),
- Öhrchen-Weide (Salix aurita),
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Wildbirn (Crataegus monogyna + C. oxyacantha),
- Pfaffenhütchen (Euonymus),
- Holzapfel (Malus sylvestris),
- Holzbirne (Pyrus pyraster),
- Gemeiner Schneeball (Viburnus opulus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Faulbaum (Rhamnus frangula),
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
- Stieleiche (Sorbus aucuparia),
- Wild-Apfel (Malus sylvestris),
- Wildkirsche (Prunus avium),

8.12 In den öffentlichen Grünflächen, in Gebäudehöhe und auf Parkplätzen können außerdem folgende Ziersträucher pflanzt werden:

- Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris),
- Sträuch-Jasmin (Philadelphus coronarius),
- Gemeiner Pfeifenstrauch (Rose spec.),
- Ranzenpfeife (Rose),
- Sträuche / Sommerflieder (Buddleja alternifolia),
- Spiere (Spiraea spec.)

8.13 Als Alleebäume sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Linde - Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde,
- Holzpirne - Pyrus pyraster,
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Stieleiche - Quercus robur,
- Rotdorn - Crataegus lavigata 'Paul Scarlet'
- Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Baumhasel - Corylus colurna

8.14 Erfahrung der Baüstelzeiteiß und der neuen Hausanschlußgrundstücken (Pflanzeiaten A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z) ist eine Vielzahl von Bäumen und Sträuchern zu verwendeten. Die Abstände zwischen den Bäumen sollen 12 - 15 m betragen. Sträucher Bäume sind durch die genannten Arten zu ersetzen, sofern ihr Abstand zu vorhandenen Bäumen mindestens 6 Meter beträgt. Die Bäume sind verteilt zu pflanzen. Die Bäume sind wechselweise zwei verteilt zu pflanzen.

8.15 Erfahrung der Planstraße F sind die Pflanzungen breitwalig die Gebäude angrenzenden Grünflächen in Gruppen entsprechend Gebäudeabgängen zu setzen.

8.16 Zu pflanzende Bäume in zukünftig bestehenden Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ oder als offene Vegetationsfläche mit Bauteinsen von Verdichtung zu sichern ist.

8.17 Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen auf privaten Gebäuden gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Fertigstellungs- und Einsatzfungsfrage muß für 2 Jahre gewährleistet werden.

8.18 Auf den mit Pflanzgebot belegten Fläche zu Baufeld 17 mit 30% der Fläche mit Obstbäumen zu bepflanzen, die übrige Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und 2x im Jahr zu mähen.

9. Zuordnung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 bis 3 BNatSchG)

9.1 Den Eingriffen auf Bauflächen werden die öffentlichen und privaten Grünflächen - mit Ausnahme der Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen - sowie die Flächen, die durch wasserrechtlichen Bauantrag zur Fläche zur Ausgleichung von Natur und Landschaft wieder nach Maßgabe der jeweiligen Grünfestsetzung auf die Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche zur Bereich der Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 15, 16, 18, 21, 23 und 24. Den Ersatzmaßnahmen werden die straßen- und wegbegleitenden Grünstreifen und die Fläche 11 bigesetzt.

10. Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

10.1 Die Oberkante von Erdgeschoßfußböden in Wohngebäuden darf nicht höher als 0,3 m über den zugeordneten Gehweg oder der zugeordneten Straße liegen.

10.2 Die zulässige Traufhöhe innerhalb der Fläche „Landwirtschaftlicher Bereich" darf 5,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die angrenzende Straßen- bzw. -bahnkrone.

10.3 Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite der aufgehenden Wand und Unterseite des aufgelegten Sparrens.

11. Fläche für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind garagen- und zugunsten der Bauteiler 3 und 4 zu errichten.

12. Flächen für Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsbetriebe der Hansestadt Rostock, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu betreiben.

13. Schallschutzmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13.1 In den Baufeldern 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 24, 25 und 26 sind wegen der hohen Verkehrsbelastung der Straßen Bäsestraße und Parkstraße Schlafräume mit Fenstern in den Straßen zugewandten Gebäudeseiten Schallschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzusehen (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau").

13.2 Im Baufeld 8 sind zusätzlich an den den Spielplatz zugewandten Seite bauliche Lärmschutzmaßnahmen entsprechend Pkt. 13.1 vorzusehen.

13.3 Im Baufeldes 23 sind schlafzimmerfähige Nutzungen oberhalb des 2. Vollgeschosses in südlicher Richtung unzulässig.

13.4 Innerhalb der Baufläche 1 „Landwirtschaftlicher Bereich" sind für die jeweilige Tätigkeit die folgenden Bewertungen Schallleistungspegel festgesetzt:

	Tag	Nacht
Fläche 1	60dB(A)	45dB(A)
Fläche 2	54dB(A)	39dB(A)
Fläche 3	63dB(A)	37dB(A)

(§1 Abs. 5 BauNVO)

Bei Anwendung des flächenbezogenen Schallleistungspegels sind folgende Auswahlkriterien zulässig:

- Schallleistungsmessungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschlußmessung erwacht werden, können zur Ermittlung des Schallleistungspegels herangezogen werden, dann trivial die flächenbezogenen Schallleistungspegel zugunsten werden.

- Erhöhte Luftabsorbtion und Bodendämpfungsmaße ohnhiert seitliche Begrenzungen der Emission können, bezogen zur meßgebenden Aufpunkte, dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugunsten werden.

14. Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1, 2 LBauO M-V

14.1 Im Dorfgebiet sind Bebauungsplanes und Satzbäuten, Wohnbäuten und Kniepsiedlerhäuser mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig. Ausgenommen davon sind

- die Baufelder 7, 8, 9, 10, 17 und 18, in denen eine Dachneigung von 45° - 48° festgesetzt wird
- die Baufelder 1 (landwirtschaftlicher Betrieb), in den Dachneigungen von 15° - 50° zulässig sind.

14.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind bei 15 m Grundtiefe und Einzelgaragen und mit Pultdächern (bei Satteldächern, die mindestens 10° Dachneigung aufweisen, zu verwahren.

14.3 Für die Fassaden und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Materialien - ausgenommen Glas sowie Anstriche in Leuchtfarben (Rot, 1016, 1028, 2020, 2007, 3024, 3026, 6003, 6006, 6007) nicht zulässig.

14.4 Vorbemerkungen mit Fensterfläche sowie Gebäudeseitenwand sind unzulässig. Vorbemerkungen dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

14.5 Die Außenwände der Gebäude in den Baufeldern 7, 8, 9 und 10 sind in Sichtmauerwerk auszuführen, Teilflächen sind als Putzflächen zulässig.

14.6 In den Baufeldern 7 und 9 sind zeitweise Fertigbetonteile zu verwenden.

14.7 Gemeinschaftsgaragen sind in einheitlicher Bauart zu errichten. Die Fassaden sind mit hellem Putz zu versehen. Das Dach ist als Pultdach mit einer Neigung von max. 15,7° auszubilden. Der tiefste Punkt der Dachneigung ist der der Garagenwandseite gegenüberliegende Dachkante.

14.8 Geschlossene Wandflächen ab 4 m Länge sind mit sieterndem und rankenden Pflanzen zu begrünen.

14.9 Mindestens 10 % der nichtüberbauten Grundstücksflächen müssen bp 15 mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

14.10 In den, in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen wie folgt zulässig:

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen, wobei folgende Arten zu verwenden sind: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gemeiner Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeiner Geißblatt (Lonicera periclymenum), Hundsrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Wildrose (Rosa arvensis),
- Drahtzäune als Einfriedungen entweg öffentlicher Verkehrsflächen und nur in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig. Die Drahtzäune sind mit angrenzenden Verkehrsflächen, hinter dieser angelegtnt werden und diese nicht überragen.
- Mauern
- Ortsmäuergen und Sichtschutzzäune nur zulässig, wenn sie mind. 1 m von der Außengrenze eingerückt und angepflanzt werden.

Die Höhe von Einfriedungen mit 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind die bestehenden Hecken sowie die Baufläche 18 und 22.

15. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 LBauO M-V

15.1 Auf den im öffentlichen Verkehrsraum zu errichtenden Parkplätzen ist ein wetterfestes Pflaster mit Fugen zu verwenden, soweit dem nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

15.2 Straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind mit bleiferhaltenden Belägen zu versehen oder als wasserdurchlässige Decke zu errichten.

15.3 Die Wege O, P, R, S, T, U, V, W sind als wasserdurchlässige Decke zu errichten.

16. Stellplätze und Garagen § 13 BauNVO i.V.m. § 48 Abs. 1 LBauO M-V

Pro Einzelhaus wird eine Stellplatz / Garage für den Grundstück zu errichten.

Pro Doppel- oder Reihenhaus ist auf den Grundstück 1 Stellplatz / Garage zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 18.06.1992 und der Hauptsatzung der Hansestadt Rostock vom 17.06.1992 und der Bekanntmachung im Einblattblatt Anzeiger, Amtliches Amtsblatt für die Hansestadt Rostock vom 16.06.1992 erfolgt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 5 BauGB beteiligt worden.

Rostock (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB(Modell) eine Erörterung während der Auslegung am ..... durchgeführt.

Rostock (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungn