

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 05.W.26.3

Wohngebiet „Obstplantage Evershagen“

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 27.01.1999

ausgefertigt am 09.03.1999


.....
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen	3
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Entwicklung aus anderen Bebauungsplänen	3
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
5. Angaben zum Bestand.....	4
5.1 Topographie	4
5.2 Gebäude	4
5.3 Landschaftliche / klimatische Einordnung	5
5.4 Boden und Wasser	5
5.5 Fauna und Flora	5
5.6 Vorbelastungen	6
5.7 Leitungen:	6
5.8 Soziale und technische Infrastruktur Anbindungen an soziale Einrichtungen, öffentliche und private Versorgung, Verkehrsanbindung	6
6. Inhalt des Bebauungsplanes	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3 Bauweise.....	8
7. Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
7.1. Festsetzungen zu Dächern	8
7.2. Festsetzungen zu Einfriedungen.....	9
8. Grünordnung/Grünausgleich	9
8.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	9
8.1.1 Schutz und Erhaltung vorhandener Landschaftselemente.....	9
8.1.2 Schutz von Boden, Oberflächen- und Grundwasser.....	9
8.2 Freiraumentwicklung	10
8.2.1 Öffentliche Freiräume.....	10
8.2.2 Private Freiräume	10
8.3 Ausgleich und Ersatz.....	10
8.3.1 Für die Baugrundstücke.....	10
8.3.2 Für die Erschließungsanlagen	11
9. Verkehrserschließung	11
10. Versorgungs- und Entsorgungerschließung	12
10.1 Wasserversorgung	12
10.2 Löschwasser/Brandschutz	12
10.3 Schmutzwasserableitung	12
10.4 Regenwasserableitung	12
10.5 Elektroenergieversorgung.....	13
10.6 Straßenbeleuchtung:	13
10.7 Heizung.....	13
10.8 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	13
11. Immissionsschutz.....	13
12. Hinweise	15
12.1 Bodendenkmale	15
12.2 Altlasten	15
13. Grobflächenübersicht.....	16
14. Anhang	17
14.1 Artenliste aus dem GOP	17
14.2 externer Ausgleich.....	18
14.2 Änderungen nach Auslegung infolge Abwägung	20

1. Ziel und Zweck der Planung

Die letzten Jahre in der Rostocker Stadtentwicklung waren dadurch gekennzeichnet, daß bauwillige Bürger überwiegend im Rostocker Umland preiswerten Baugrund für Einfamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser gefunden haben.

Mit der Ausweisung attraktiver Standorte im Rostocker Stadtgebiet will die Stadt Rostock dieser Entwicklung entgegensteuern.

Gleichzeitig sollen so die Ziele der Raumordnung im Ordnungsraum Rostock (Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock) erfüllt werden. So bleibt das Oberzentrum Rostock Schwerpunkt von Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Der Standort „Obstplantage Evershagen“ wurde ausgewählt, weil die vorhandene Siedlung des alten Evershagener Dorfes gute Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Die Stadtrandlage bietet Nähe zur Natur und weist gleichzeitig eine gute Anbindung an vorhandene Infrastrukturen auf.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I S. 132), das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Hauptausschusses vom 11. November 1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß ist im Städtischen Anzeiger vom 10. Dezember 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 27.07.1998 bis 28.08.1998 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Entwicklung aus anderen Bebauungsplänen

Der übergeleitete, als Flächennutzungsplan fortgeltende Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock, setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.W.26.3 „Obstplantage Evershagen“ die Nutzung „Obstplantage/Baumschule“ fest.

Diese Festsetzung steht im Widerspruch zur beabsichtigten Wohnnutzung. Deshalb ist die Herausnahme des Geltungsbereiches aus der Fortgeltung von der Bürgerschaft beschlossen und vom BLUM am 18.02.1998 genehmigt worden und seit dem 15.07.1998 wirksam.

Nach § 8 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 05.W.26.3 als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und aus den Festsetzungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.W.26.2, der einen Teil der Fläche einnimmt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 05.W.26.3 „Obstplantage Evershagen“ bei Eintritt der Rechtskraft ersetzt.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Rostock- Evershagen (Gemarkung Evershagen, Flur 1).

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Osten:	durch den Siedlungsrand des Dorfkernes Dorf Evershagen,
im Westen und Süden:	durch die ehemaligen Obstplantagen,
im Norden:	durch die Strassenrandbebauung und die nördliche Grenze der Dorfstrasse Evershagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke

88/2 bis 88/4 sowie, 87/3, 86/3, 85/3, 84/5, 81/23, 81/26 bis 81/28, 81/11, Teile von 81/13, 81/15, 81/25, sowie einen Teil der alten Dorfstraße

Das Gebiet umfaßt ca. 8,6 ha.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Topographie

Das Gelände weist ein sehr gering abfallendes Profil nach Nordosten auf. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 2,00 m. Es besteht überwiegend aus Plantagenflächen (Obstbäume), deren Bewirtschaftung vor einiger Zeit eingestellt wurde.

5.2 Gebäude

Im Nordwesten ist ein Teil mit einer Halle mit Handelsnutzung bebaut. Das Umfeld dort ist größtenteils versiegelt und wird zu einem kleinen Anteil z.Zt. von einem Gebrauch-KFZ-Handel genutzt. Im Grundbuch eingetragener Eigentümer des Flurstückes 88/2 ist die LPG „Vorwärts“ i.L.. Das Grundstück wird durch den RA Udo Springsklee, Lange Str. 11 in 18311 Ribnitz-Damgarten verwaltet (Stand 20.10.1998).

Die Betreiber wurden zu gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungen befragt. Die Fortführung des gegenwärtigen Betriebes (Grosshandel, Sonderpostenmarkt) und eine Erweiterung sind beabsichtigt.

Zwei einzelne Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut, für ein weiteres Grundstück besteht Baurecht nach § 34 BauGB über eine positive Bauvoranfrage.

5.3 Landschaftliche / klimatische Einordnung

Rostock gehört zur Großlandschaft „Küstengebiet“, im flachwelligen unteren Warnowtal. Die Stadt liegt im Mündungsbereich der Warnow.

Klimatisch befindet sich die Stadt in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Im küstennahen Bereich herrscht maritimes Klima. Es ist gekennzeichnet durch einen relativ ausgeglichenen Verlauf der Lufttemperatur, starke Luftbewegungen, häufige Bewölkung und hohe Luftfeuchte. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,3°C, die Jahressumme der Niederschläge 592 mm. Es gibt statistisch 51,2 Nebeltage bei einer Hauptwindrichtung von SW - W.

5.4 Boden und Wasser

Das B-Plangebiet befindet sich naturräumlich betrachtet im Gebiet der Sievershäger Lehmoräne, einer grundwassernahen, z.T. sandigen Lehmoräne entlang der Küste.

Es stehen pleistozäne Geschiebemergel an, der Boden ist als stark lehmiger Sand zu charakterisieren.

Ein Baugrundgutachten zur Einschätzung des Bodenaufbaues im Planungsgebiet liegt nicht vor.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich in Richtung Warnow. Die Fließgeschwindigkeit beträgt 0,25 - 1,00 m/d. Das Grundwasser ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte (M 1: 50.000 HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Es liegt im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten, der Flurabstand beträgt mehr als 10 m.

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone.

5.5 Fauna und Flora

Flora

Auf den Brachflächen haben sich spontane Vegetationsstrukturen entwickelt. Sie haben eine wichtige Funktion als Lebensraum, besonders für Kleinlebewesen. Allerdings ist ihr Bestand aufgrund der staten Nutzungsänderungen der Flächen meist zeitlich befristet.

Die Artenzusammensetzung und Ausprägung der Pflanzengesellschaften hängt wesentlich von der Vornutzung ab. So entwickeln sich auf den hier vorkommenden teilversiegelten Gewerbeflächen meist ruderal Hochstaudenfluren.

Der Großgehölzbestand im Plangebiet beschränkt sich auf die vorhandenen Birken- und Pappelreihen, die Obstplantage (Apfelbäume) und Einzelbäume.

Fauna

Flächen mit ruderaler Staudenvegetation sind Lebensraum für Wirbellose.

Darüber hinaus bilden Ruderalflächen innerhalb von Siedlungen wichtige Rückzugs-, Nahrungs- und Brutplätze, die aufgrund fehlender Nutzung eine relative Ungestörtheit aufweisen.

Die vorhandenen Bäume dienen als Nist- und Brutplatz für verschiedene Vogelarten.

Durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Zeitraum Mai/Juni 1998 eine detaillierte Kartierung der Brutvögel (sh. Anhang Begründung GOP) vorgenommen. Das Plangebiet ist als Lebensraum für diese Tiergruppe von besonderer Bedeutung.

Schutz von Natur und Landschaft

Die vorhandenen Baumreihen sind gemäß § 18 BNatSchG und § 4 1.NatSchGM-V geschützte Landschaftsbestandteile.
Auf dem Gebiet des B-Planes bestehen darüberhinaus keine Schutzgebiete.

5.6 Vorbelastungen

Die Untersuchungen hinsichtlich eventueller Belastungen aus der Nutzung als Obstplantage haben keine beachtenswerten Ergebnisse erbracht.
Durch das Umweltamt wurden oberflächliche Schürfungen durchgeführt, die ergaben, daß ein Altlastenverdacht nicht vorliegt.

5.7 Leitungen:

Im Nordwesten existiert eine Entwässerungsleitung in Form eines verrohrten Grabens (Nr. 2/6), in der Planstraße C eine flache Abwasserleitung.

5.8 Soziale und technische Infrastruktur Anbindungen an soziale Einrichtungen, öffentliche und private Versorgung, Verkehrsanbindung

Soziale Einrichtungen, öffentliche Versorgung

In direkter Nähe des Standortes, im Stadtteil Evershagen (600 m), befinden sich an der Thomas-Morus-Strasse Schulen und Kindergärten.

Öffentliche und private Versorgung

Das Stadtteilbüro des Ortsteiles Evershagen und mehrere Verbrauchermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zwei regional bedeutende Einkaufs- und Versorgungszentren (Ostseepark Sievershagen, Warnow-Center) befinden sich im weiteren Umkreis (5 km).

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Gegenwärtig wird der Stadtteil Evershagen durch Busse der Linien 29,32,34,36,39,89 und F2 des örtlichen Nahverkehrsunternehmens (Rostocker Straßenbahn AG) mit Haltepunkt an der Thomas-Morus Strasse angefahren. Die Haltestellen sind in ca. 800 m Entfernung.

Später (1999/2000) entsteht am vorgenannten Haltepunkt eine Strassenbahn-Haltestelle. Die Trasse ist derzeit in der Planfeststellung, bzw. bereits in Realisierung.

Über das Busnetz ist die Anbindung an örtliche, regionale (Stadtbahn, Straßenbahn) und überregionale Verkehrsmittel (Fernbahn) gewährleistet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Wohnungsbaustandort, im Dorf Evershagen gelegen, wurde ein früherer Bebauungsplan überarbeitet und zu einem besseren, neuen Ergebnis geführt.

Eine für die Sicherung der Lebensqualität und des Wohnimages Rostocks wichtige Ergänzung wird für die weitere Siedlungsentwicklung freigegeben. Das Angebot, den Bewohnern aller Rostocker Stadtteile auf dem Stadtgebiet Wohnbauland anzubieten ohne

daß ein Umfeldwechsel notwendig ist, wird durch diesen Standort für den Nordwesten erweitert.

Mehr als 80 Wohneinheiten, fast ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, können in einer attraktiven Lage in die Realisierung gehen. Notwendige infrastrukturelle Entwicklungen, auch für den alten Ortskern Evershagen Dorf, werden durch diese Planung mit eingeleitet. Existente Einrichtungen wie Schulen, Kitas und Horte aber auch gewerbliche und soziale Nahanbieter (auch ÖPNV) werden durch die Bevölkerungsverdichtung in ihrem Bestand gesichert.

Die städtische Verdichtung auf solchen Flächen mit relativ direktem Bezug zur Kernstadt oder Ihrer Satelliten erscheint nicht nur unter sozialen und wirtschaftlichen, sondern auch unter ökologischen Aspekten sinnvoll, bedenkt man die effektivere Nutzung der Infrastruktur und der kulturellen und sozialen Angebote der Großstadt oder die folgende geringere Baulandanspruchnahme in landschaftlich wertvollen Lagen im Umland Rostocks. Der Stadtrand wird schrittweise gestuft neugestaltet und sinnvoll genutzt.

Stadtränder sind Übergangsbereiche gegensätzlicher Nutzungen. Sie symbolisieren den Gegensatz zwischen Stadt und offener Landschaft bzw. wie im vorliegenden Fall, zwischen Stadt und intensivem Obstbau, der für die Landschaftswahrnehmung hier von entscheidender Bedeutung ist.

Mit dem B-Plan kann eine eindeutige Definition des Stadtgebietes in Richtung Westen erfolgen. Es wird ein lockerer, durchgrünter Stadtrand geschaffen, der mit ortstypischen baulichen und biotopischen Strukturen bestückt ist.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet soll vorrangig den Bedarf nach Wohnraum erfüllen. Daher erfolgt fast ausschließlich eine Ausweisung nach § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR).

In den Zonen zwischen bestehender Bebauung und neuen Strasse wird in drei Baufeldern als Übergang die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) getroffen. Zwischen dem dörflichen Charakter (ehem. Stallungen, Scheunen und Schuppen) der bestehenden Bebauung und der „ruhigeren“ Neubebauung (freistehende EFH) sollen diese Bereiche vermitteln.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs 3 BauNVO werden mit Ausnahme des WA1 ausgeschlossen, da von ihnen eine nicht erwünschte Störwirkung zu befürchten ist. Im WA1 soll dem bestehenden Handelsbetrieb im Rahmen des genehmigten Bestandes und des Planungsrechts ein Verbleib mit kanalisierten Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Den ausgeschlossenen Nutzungen stehen folgende Ausschlußgründe entgegen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sogenannte nichtstörende Gewerbebetriebe verursachen ein höheres Verkehrsaufkommen, Betriebsgeräusche und ziehen Verkehr an. Auch Anlagen für die Verwaltung verstärken den unerwünschten Publikums- und Suchverkehr.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssen aus betriebswirtschaftlichen Gründen i.d.R. so groß angelegt werden, dass die Anlagengrößen für diesen Standort nicht tolerierbar wären. Inwieweit zukünftige Erweiterungen des Betriebes im WA1 störend wirken könnten wäre im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den WR 2 bis WR 11 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Dies gewährleistet eine lockere Bebauung, die sich dem Stadtrand anpaßt. Die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird dadurch gering gehalten.

Mit Ausnahme des Gebietes WA 1 ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Auch das Dachgeschoß kann nach den Vorschriften der LBauO M-V zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Im WA 1 wird für die GRZ das Höchstmaß von 0,4 ausgeschöpft, da hier eine Verdichtung gewünscht wird und dem bestehenden Betrieb entsprechende Erweiterungen ermöglicht bleiben sollen. Die Möglichkeit der zweigeschossigen Bebauung verbessert die gewünschte Ausnutzung dieses Areals.

Da es städtebaulich beabsichtigt ist, dort, in welchem Zeitraum auch immer, eine Beruhigung und Abrundung der Dorflege Evershagen zu erreichen, bleibt die Festsetzung als WA mit der Zielstellung Wohnungsbau unumgänglich.

Aus stadt- und naturräumlicher Sicht wäre ein Ersatz der Gewerbehalle und der Grundstücksversiegelung durch Wohngebäude wünschenswert.

Die schon bebauten Grundstücke wurden in das Gesamtkonzept eingearbeitet. Gegenüber dem alten B-Plan wurden geringfügige Reduzierungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen, um unerwünschten, nicht standortgerechten städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen. Die Ausbildung der Übergänge an die benachbarte Bebauung soll zurückhaltend und unauffällig sein, um homogen an die bestehende Dorflege anzubinden.

Der Bebauungsplan untersagt die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen. Zum einen lag eine maximale Anzahl von Wohneinheiten der Verkehrs- und damit Lärmemissionsberechnung zugrunde und auch die Zahl der öffentliche Stellplätze wurde daher berechnet zum anderen soll verhindert werden, daß am Rand des Dorfes eine ungewollt hohe Verdichtung den Gedanken des Überganges in die freie Landschaft ad absurdum führt.

6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wurde ursprünglich die der umgebenden Bebauung angepaßte Form der offenen Bauweise gewählt. Aufgrund neuerer Kommentierung zur Rechtslage und zur Definition der Begriffe „Einzelhaus, Doppelhaus und Reihenhauses“ mußte dies in „abweichende Bauweise“ mit max. 16 m Gebäudelänge geändert werden um das Ziel der Anpassung der vertretenen Hausformen nicht zu verlieren. Die Zielstellung und die Inhalte des Bebauungsplanes werden davon nicht berührt.

7. Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Festsetzungen zu Dächern

Für alle Baugebiete sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 35 und 48 Grad betragen.

Die Festlegung lehnt sich an die örtlich vorherrschende Bautradition an und läßt einen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu.

Die Farbwahl des Daches ist durch eine breite Spanne von rot über braun bis anthrazit weit gefächert. Die Wahl von besonders auffälligen Farben (leuchtende, reine, stark reflektierende) soll damit verhindert werden. Dies unterstützt den regionalen Charakter.

Nebenanlagen fallen nicht unter diese Bestimmung, da die Eigentümer hier nicht unangemessen gemäßregelt werden sollen.

7.2. Festsetzungen zu Einfriedungen

Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 34 LBauO M-V sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2.0 m genehmigungsfrei.

Die Anwendung dieses Paragraphen bei der persönlichen Grundstücksgestaltung kann zu städtebaulich nachteiligen Strukturen führen.

Ecksituationen und schmalere Verkehrswege können dadurch unangemessen stark eingeengt werden.

Eine maximale Höhe von 1.0 m erhält den großzügigen und offenen Charakter der Gestaltungsidee.

7.3. Festsetzungen zu Außenwänden

Die Festsetzung der zu verwendenden Fassadenmaterialien, Putze, Holz, Sichtmauerwerk ist nur gering in die gestalterische Freiheit eingreifend. Lediglich Komplettfassaden mit bspw. Kunststoffen oder Metallen sind hier unerwünscht.

In einem derart kleinen Wohngebiet fallen einzelne Sonderbauweisen in der Regel negativer ins Gewicht als in einer größeren Siedlung.

Es gibt auch in der Hansestadt Rostock ausreichend Bauflächen wo derlei Bauprodukte verwendet werden können. Diese Bauweisen sind also nicht generell unmöglich.

8. Grünordnung/Grünausgleich

8.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

8.1.1 Schutz und Erhaltung vorhandener Landschaftselemente

Laut Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung sind Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig zu sichern.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern.

Alle Maßnahmen an Baumreihen sind vorher mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baumreihen sind zur Vernetzung mit der südlich angrenzenden Obstplantage sowie als gliedernde Gestaltungselemente zu erhalten.

Auf eine Unterpflanzung der Birken wird aufgrund des extrem flachen Wurzelwachstums und der Schönheit der freistehenden Baumreihen verzichtet.

Die östliche Pappelreihe soll durch einzelne Rodungen und Neupflanzungen in Verbindung mit Unterpflanzungen zu einer artenreichen Baumhecke verändert werden. Entsprechend Vitalität, Standfestigkeit und Habitus sind die zu fällenden Pappeln auszuwählen. Ein akzeptables Verhältnis von Fällung zu Erhalt wäre 2:1.

Die Reduzierung des Pappelanteils in der östlichen Pappelreihe stellt eine Wertsteigerung in ökologischer (Naturhaushalt) und ästhetischer (Landschaftsbild) Hinsicht dar.

Die ausgewiesenen Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist als naturnah gestaltete Grünfläche herzustellen. Sie ist mit lockeren Gehölzpflanzungen zu ergänzen.

8.1.2 Schutz von Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Mit dem Ziel der Senkung der Erosion und zur Erhöhung des Anteils an Niederschlagswasser, das dem Wasserhaushalt wieder auf natürliche Weise zugeführt wird, sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen biologisch aktiv auszubilden. Die Festsetzungen verlangen nicht zwingend eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche.

8.2 Freiraumentwicklung

8.2.1 Öffentliche Freiräume

Die Straßen werden einreihig mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt.

Ein- und Ausfahrten sind entsprechend den Festsetzungen zur Ausbildung von Sichtdreiecken zu gestalten.

In den Baumstreifen der Planstraße befinden sich, parallel zur Straße angeordnet, die öffentlichen Stellplätze.

Als gestaltendes Element verläuft etwa mittig im Plangebiet in Ost-West-Richtung eine Baumreihe, die den Verlauf eines erschließenden Gehweges kennzeichnet.

Um einen Teil des Niederschlagswassers dem natürlichen Haushalt wieder zuzuführen, sind die öffentlichen Stellplätze mit Drainpflastersteinen o.ä. anzulegen.

Die öffentlichen Grünräume dienen der Erholungsvorsorge und der Biotopvernetzung. Die Rasenflächen sind durch lockere Gehölzpflanzungen zu unterbrechen

8.2.2 Private Freiräume

Zur Erinnerung an die traditionelle Nutzung des Gebietes als Obstplantage und zum Erhalt bereits vorhandenen Großgrüns sind in der festgesetzten Fläche mindestens drei Reihen Obstbäume zu erhalten.

Als Abgrenzung der zukünftigen Wohnbebauung zur Obstplantage und zur vorhandenen Bebauung erfolgen Randheckenpflanzungen. Diese fungieren als Sichtschutz und Pufferzone zum intensiven Obstbau und prägen gleichzeitig den neuen Stadtrand.

Da benachbart weiterhin Erwerbsobstbau betrieben werden soll, ist die Artenliste für diese Hecke einzuschränken gewesen. Einige Strauch- und Heckenarten beherbergen verstärkt Obstschädlinge oder schädigen direkt selber Obstgehölze oder deren Frucht. Die Festsetzung der zu verwendenden Arten im B-Plan ist daher notwendig und strikt einzuhalten.

Aufgrund der geplanten Grundstückstiefe im Baufeld 6 wird in diesem Bereich die Randhecke mit Bäumen ergänzt.

8.3 Ausgleich und Ersatz

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plangebiet 05.W.26.3 selber, umfassen die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, das Straßenbegleitgrün und die Grünzonen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. GOP).

8.3.1 Für die Baugrundstücke

Die im Plangebiet vorgesehenen, mit der Planzeichnung dokumentierten Maßnahmen zur Wohnbebauung, stellen trotz sorgsamer Herangehensweise einen Eingriff in Natur und

Landschaft dar. Dieser Eingriff kann mit den Maßnahmen im B-Plangebiet, u.a. Anpflanzung einer Randhecke, selbst nicht ausgeglichen werden.

Es sind somit Flächen außerhalb des B-Plangebietes für Ausgleichsmaßnahmen zu suchen. Es werden Flächen im Bebauungsplan Evershagen-Süd (B-Plan Nr. 05.MI.82) ausgewiesen. Dieser hat gerade zum zweiten Male ausgelegt und wird voraussichtlich im Frühjahr 1999 für den Satzungsbeschluss vorbereitet.

Ein Lageplan (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan) und die Beschreibung der Maßnahmen dort findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Die Durchführung der externen Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

8.3.2 Für die Erschließungsanlagen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches können die Eingriffe durch die Erschließung ausgeglichen werden. Der Eingriff wird ausgeglichen durch die Anlage des Straßenbegleitgrüns, der Gehölzpflanzungen im Gebiet und die Realisierung der Fläche für Maßnahmen westlich der „Neptun Warenbörse“.

9. Verkehrserschließung

Die Anbindung der neuen Erschließung erfolgt über die bestehende Dorfstraße und die inzwischen vorbereitete Planstraße C (wie Querschnitt B).

Die Erschließung teilt sich auf in eine Hauptquerverbindung (Planstraße A) mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und in zwei angeschlossene Ringe (Planstraßen B) mit reduziertem Fahrbahnquerschnitt (4,75 m).

Die Fahrbahnen werden flankiert von Fußweg und Schutzstreifen einerseits (einschließlich Straßenbeleuchtung) sowie öffentlichen Parkflächen und Grünflächen mit Straßenbaumstandorten und Schutzstreifen andererseits.

In Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite soll nach EAE 85 für Besucher und Lieferanten je nach Struktur eines Gebietes in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung stehen.

Überschlägig wurde ein Bedarf von 15 Stellplätzen bei ca. 90 WE angenommen, die entlang der Fahrbahnen hergestellt werden können.

Die privaten Stellflächen müssen von den zukünftigen Nutzern gem. Landesrecht auf den Grundstücken nachgewiesen und hergestellt werden.

Die Planstraßen B werden verkehrsberuhigte Zonen. Zur Temporeduzierung der langen Geraden werden Verschwenkungen bzw. Rondelle hergestellt.

Fußläufige Querverbindungen ermöglichen kurze Wege innerhalb des Quartiers und schaffen eine Vernetzung der Fuß- und Fahrwege.

Die bestehende Dorfstraße (Planstraße D) soll mindestens bis zur neuen Nordeinfahrt in das geplante Wohngebiet, vorzugsweise jedoch bis zum Ende des Geltungsbereiches des B-Planes in gleicher Form wie die bereits ausgebaute Dorfstraße ausgebaut werden.

10. Versorgungs- und Entsorgungerschliessung

10.1 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser für das Bebauungsgebiet kann aus den vorhandenen öffentlichen Hauptleitungen erfolgen.

Im Bereich der Kreuzung im nord-östlichen Teil des Bebauungsplanes kann an die vorhandene Wasserleitung DN 150 angebunden werden und eine Versorgungsleitung DN 150 PEHD parallel zur Dorfstraße und im weiteren Trassenverlauf in der Planstraße C bis zur Anbindung an die vorhandene Wasserleitung DN 100 im Bereich Dorfstraße im Nordwesten des Bebauungsplangebietes geführt werden. Dafür sind geringe Anpassungen des Netzes erforderlich.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes erfolgt durch die Verlegung von Versorgungsleitungen in den Erschliessungsstraßen die Absicherung mit Trinkwasser.

10.2 Löschwasser/Brandschutz

An die in 10.1 genannten Leitungen kann ein Ring DN 150 angebunden werden, der den Feuerlöschbedarf von 48 m³/h bereitstellen kann.

10.3 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluß aller häuslichen Abwässer erfolgt an das öffentliche Entwässerungssystem der Hansestadt Rostock mit Reinigung in der zentralen Kläranlage Rostock-Bramow.

Die Anbindung an die vorhandene Gefälleleitung in der Planstraße C kann genutzt werden. Die Leitung liegt jedoch so flach, daß das gesamte Bebauungsplangebiet nicht im freien Gefälle an diese Leitung als Vorflutleitung angeschlossen werden kann. Es ist ein Abwasserpumpwerk am o.g. Einbindepunkt erforderlich. Von dort kann das Abwasser über eine Druckleitung in die Vorflut eingeleitet werden. Der Standort für das Abwasserpumpwerk ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

10.4 Regenwasserableitung

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken ist zu großen Teilen wegen der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Genaue Aussagen können erst nach Vorliegen von Baugrundgutachten getroffen werden.

Die Verkehrsflächen werden über Regenwassersammler im öffentlichen Straßenraum entwässert.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über Gefälleleitungen einem Retentionskörper nord-westlich im öffentlichen Grünbereich zuzuführen.

Über die Ablauffleitung kann das Niederschlagswasser an den hier verrohrten Graben 2/6 (Gewässer der II.Ordnung) abgegeben werden.

Die Einleitung in Gewässer bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Da weder die Untere Wasserbehörde noch der Unterhaltungsverband (Wasser- und Bodenverband) Kenntnis vom Zustand der Verrohrung hat, sind durch den Erschließungsträger hierzu Untersuchungen (Kamerabefahrung) vorzunehmen und der Wasserbehörde entsprechende Dokumente bei der Beantragung des Wasserrechts einzureichen.

Die zur Verfügung stehenden Grünflächen für die Einordnung von Retentionsbecken sind begrenzt, so daß die Einordnung von Regenwasserstaukanälen denkbar ist.

10.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann über das vorhandene Mittelspannungsnetz erfolgen. Ein gesonderter Trafostandort ist nicht notwendig und konnte entfallen.

10.6 Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung wird neu angelegt.

Es sollen insektenschonende Natriumdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen verwendet werden.

Die Beleuchtung erfolgt nach Standard DIN 5044 auf ausreichend breit dimensionierten Seitenschutzstreifen.

10.7 Heizung

Eine Fernwärmeversorgung des Gebiets erfolgt nicht.

Die Versorgung mit Gas aus den benachbarten Versorgungsleitungen ist gewährleistet. Die Erschließung wird in das Wohngebiet hinein erweitert.

10.8 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Stellflächen für feste Abfallbehältnisse sind auf dem Grund und Boden des jeweiligen Eigentümers zu errichten. Es ist der § 43 (Anlagen für feste Abfallstoffe) der LBauO M-V anzuwenden.

Es ist im Bebauungsplan eine Stellfläche für Sammelbehältnisse für Glas und Papier auf einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen (Richtwert: pro ca. 500 Einwohner ein Stellplatz).

11. Immissionsschutz

Auf das nördliche Baufeld WA 1 wirkt der Verkehrslärm der Dorfstraße ein. Weitere Lärmquellen sind für das Gebiet nicht relevant.

Es war zu prüfen, inwieweit aus der Verkehrslärmbelastung die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen resultiert. Dazu hat das Umweltamt eine überschlägliche Berechnung auf Grundlage der RLS 90 (Verfahren lange, gerade Fahrstreifen) vorgenommen.

Auf Grundlage einer Verkehrszählung/Prognose des Tiefbauamtes wurde unter Berücksichtigung eines Prognosefaktors (Verkehrszunahme bis 2010 um das 1,3-fach) ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 5.100 Kfz/d auf der Dorfstraße ermittelt. Der Lkw-Anteil wurde am Tage mit 5% und in der Nacht 3%, sowie die Geschwindigkeit mit 30 km/h angenommen, der Fahrbahnbelag ohne Korrekturzuschlag (Asphaltbeton o.ä., - tatsächlich ist er im Bereich des Baufeldes WA 1 schadhaft, wird jedoch im Zusammenhang mit erforderlichen Erschliessungsanlagen erneuert).

Für die nördliche Baugrenze (Abstand zur Fahrbahnmitte ca. 12 m) wurde ein Beurteilungspegel von 61,5 dB(A) am Tage ermittelt. Bei Berücksichtigung des Korrekturzuschlages von 3 dB(A) nach Punkt 5.5.2 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wurde der Lärmpegelbereich III ermittelt. Auch für die westliche und östliche Baugrenze wurde auf 20 m Länge der LBP II ermittelt. Folglich sind Maßnahmen des baulichen Schallschutzes erforderlich.

Die Außenbauteile von möglichen Wohn- und Aufenthaltsräumen an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 1, sowie an der westlichen und östlichen Baugrenze auf 20 m Länge (in Straßennähe), müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB(A) und in südlicher Richtung auf weiteren 20 m Länge von $R'_{w,res} = 30$ dB(A) haben. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung sind in Teil B (Text) aufgenommen worden.

Aussagen zu eventuellen Nutzungskonflikten zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung im zukünftigen Baufeld WA 1 und der heranrückenden Wohnbebauung wurden gefordert.

Die bestehende gewerbliche Nutzung wird aufgrund

- der derzeitigen kaum in der Nachbarschaft Geräusche verursachenden Nutzung (lediglich Anlieferung und PKW-Kundenverkehr,
- der ausschließlichen Betriebszeiten am Tage und werktags,
- der günstigen Lage der Kundenparkplätze (nördlich der Verkaufs- und Lagerhalle, also Ri. Wohngebiet abgeschirmt),
- der günstigen Lage des Anlieferungsbereiches (am westlichen Giebel der Verkaufs- und Lagerhalle, also Richtung Wohngebiet weitestgehend abgeschirmt),
- der nur extensiv genutzten südlichen Lagerfläche
- eines Mindestabstandes von 20 m von der Grundstücksgrenze des Gewergrundstückes und den Grenzen der Wohnbaufelder

zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in den heranrückenden WA-Baufeldern führen.

Insofern werden auch einschränkende Festsetzungen für nicht erforderlich erachtet.

Die Prüfung der Lärmimmissionen an der Planstraße C (z. Zt. wenig befahrene Sackgasse wird zu einer Erschließungsstraße ausgebaut) erfolgte unter folgenden Bedingungen durch schalltechnische Berechnung nach RLS 90 (Verfahren „lange, gerade Fahrstreifen“):

- in der Verkehrsprognose des Tiefbauamtes wird von einem Quell-/Zielverkehr des Wohngebietes von 195 Kfz/d ausgegangen / wir rechnen damit, daß davon 100 Kfz/d die Planstraße C passieren ($M_i = 6$ Kfz)
- wir gehen davon aus, daß LKW-Verkehr hier nur sporadisch stattfindet ($p=0$)
- zulässige Geschwindigkeit : 30 km/h
- ebene Fahrbahnoberfläche ($D_{Stro}=0$)
- minimaler Abstand Fahrbahnachse zum Wohnhaus $s = 11$ m
- minimaler Abstand Fahrbahnachse zur Grundstücksgrenze $s = 4$ m

Die Berechnung hat ergeben, daß an der Grundstücksgrenze tagsüber Immissionspegel von max. 47 und am Wohnhaus von max. 42 dB(A) zu erwarten sind. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 selbst für ein WR weit unterschritten. In der Nacht stellt sich die gleiche günstige Situation dar.

12. Hinweise

12.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

12.2 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

13. Grobflächenübersicht

Stand

21.10.1998

Flächenaufgliederung			Summe	
	in m2	in %	in m2	in %
1. Netto-Wohnbauland		104%	60.035	70%
Wohnbauland				
davon: WA1	5.186	9%		
WR2	5.355	9%		
WR3	4.962	9%		
WR4	3.721	6%		
WA5	5.989	10%		
WA6	6.540	11%		
WR7	2.684	5%		
WR8	5.143	9%		
WR9	5.438	9%		
WR10	5.288	9%		
WR11	9.728	17%		
		104%		
2. Öffentliche Verkehrsfläche			15.698	18%
davon: Verkehrsfläche Dorfstraße	1.550	10%		
Verkehrsfläche	3.236	21%		
VF m.bes.Zweckbestimmung				
Verkehrsberuhigter Bereich	10.264	65%		
Verkehrsber.Ber. - Gehweg	648	4%		
enthalten: 14 Stellplätze Gesamt	210			
		100%		
3. Fläche für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung			987	1%
davon: Elektrizität	449	45%		
Abwasser	538	55%		
		100%		
4. Öffentliche Grünflächen			9.249	11%
davon: Naturschutzrechtliche				
Ausgleichmaßnahmen (Hecken)	3785	41%		
Wiesen/Rasen	4.194	45%		
Erhaltung v.Plantagenbäumen	1.270	14%		
		100%		
5.				
Summenzusammenstellung	in m2	in %	in m2	in %
Gesamt			85.969	100%

14. Anhang

14.1 Artenliste aus dem GOP

Artenliste I

Landschaftstypische standortgerechte Gehölze zur Bepflanzung der als Grünflächen und Grünzonen ausgewiesenen Flächen sowie nicht überbauter Grundstücksflächen

Großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Betula pendula	- Birke
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	- Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus communis	- Holzbirne
Rhamnus catharticus	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose
Rosa rubiginosa	- Schottische Zaubrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Salix cinerea	- Aschweide
Salix repens	- Moorweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste II

Kletter- und Spaliergehölze zur Berankung von Fassaden, Pergolen, Carports u.ä. (nur teilweise heimische Gehölze)

Actinidia arguta	- Strahlengriffel
Akebia quinata	- Fingerblättrige Akebie
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Lonicera spec.	- Geißblatt
Wisteria sinensis	- Blauregen
Clematis spec.	- Waldrebe
Kletterrosen	
* Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Wilder Wein
* Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein
* Hedera helix	- Efeu
* Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

Hinweis. * - Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen.

Artenliste III

Solitiergehölze, die durch ihre Blüten, Blätter oder Früchte Grünflächen gestalterisch aufwerten, aber nicht heimisch sind

Laubgehölze:

Acer palmatum	- Fächerahorn
Aesculus parviflora	- Strauchkastanie
Amelanchier laevis	- Felsenbirne
Buddleja spec.	- Sommerflieder
Catalpa bignonioides	- Trompetenbaum
Cotoneaster spec.	- Felsenmispel
Forsythia spec.	- Forsythie
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Malus spec.	- Zierapfel
Pyracantha coccinea	- Feuerdorn

Nadelgehölze:

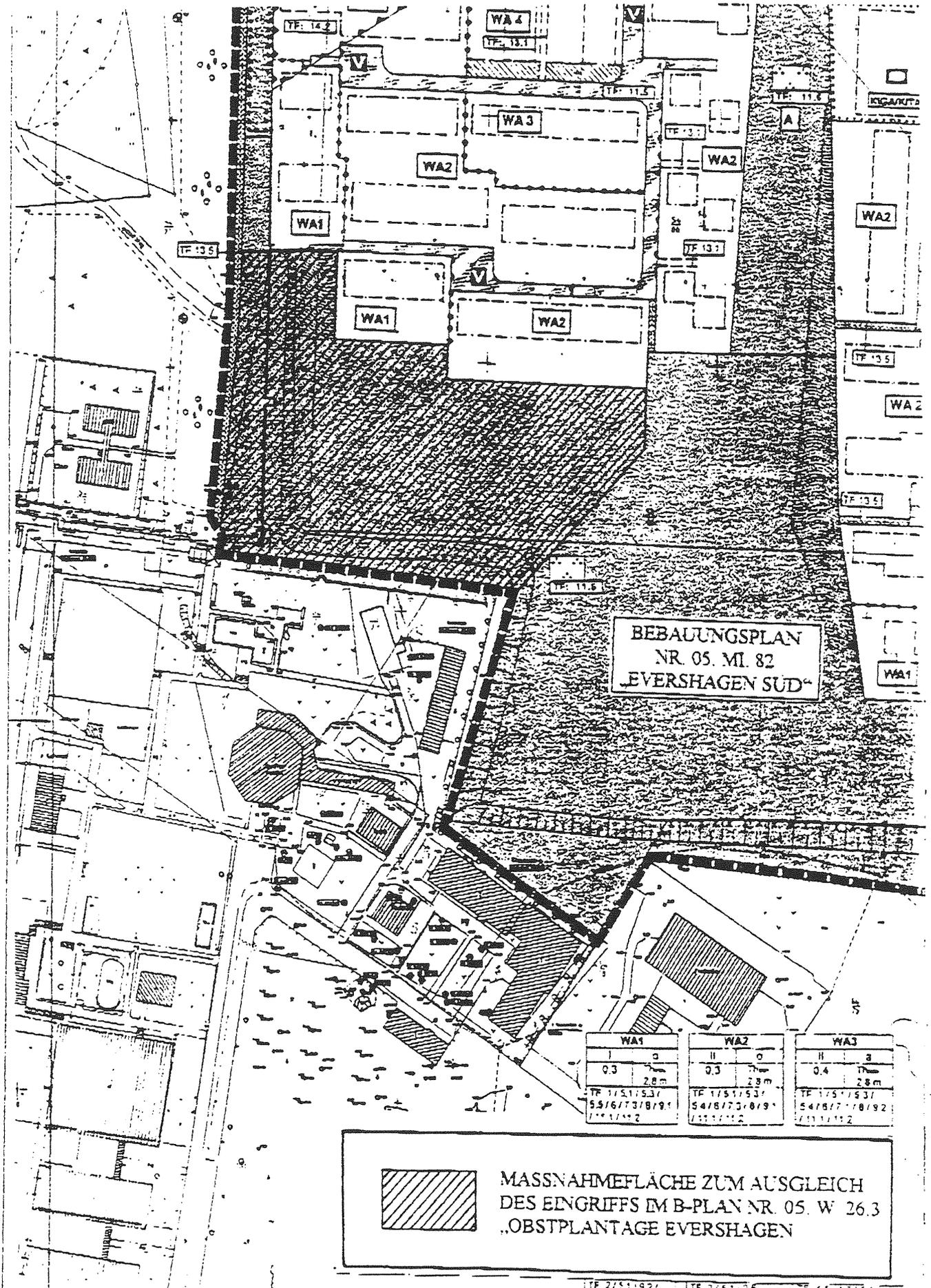
Juniperus spec.	- Wacholder
Pinus spec.	- Kiefer

14.2 externer Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich auf der im Plan gekennzeichneten Fläche im Mischgebiet 05.Ml.82 „Evershagen Süd“:

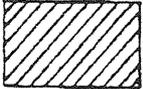
Die im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (ca. 15.000 m²) sind zu mindestens 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen (gemäß Artenliste). Die Pflanzdichte ist mit 1 Pflanze je 1,5 m² anzusetzen. Je 1.000 m² öffentlicher Grünfläche sind 3 Laubbäume (gemäß Artenliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese oder Rasen zu erhalten.

Lageplan, siehe umseitig



BEBAUUNGSPLAN
NR. 05. Ml. 82
„EVERSHAGEN SÜD“

WA1		WA2		WA3	
I	II	I	II	I	II
0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,4
2,8m	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m
TF 1/51/53/					
53/6/73/8/9/	54/8/73/8/9/	54/8/73/8/9/	54/8/73/8/9/	54/8/73/8/9/	54/8/73/8/9/
1/11/112	1/11/112	1/11/112	1/11/112	1/11/112	1/11/112

 MASSNAHMEFLÄCHE ZUM AUSGLEICH
DES EINGRIFFS IM B-PLAN NR. 05. W. 26.3
„OBSTPLANTAGE EVERSHAGEN“

TF 2/51/92/ TF 3/51/36 TF 4/51/51/

14.2 Änderungen nach Auslegung

Planzeichnung, Teil A

	Beteiligung nach Auslegung erfolgt	über Zustimmung des Fachamtes zum Satzungsbeschluss
Korrektur der Darstellung des Schalldämmmaßes im WA1	n.n.	ja
Verlagerung des Wertstoffcontainerplatzes	ja	ja
Änderung der Bauweise von „offen“ in „abweichend“	ja	
Entfallen des Trafostandes	n.n.	ja
Reduzierung der Fläche für Versorgungseinrichtungen zugunsten öffentlichen Grüns um zweidrittel		ja
Kennzeichnung der Leitung (Graben 2/6) mit dem entsprechenden Planzeichen	n.n.	
Aktualisierung der Präambel	n.n.	ja

Planzeichenerklärung

	Beteiligung nach Auslegung erfolgt	über Zustimmung des Fachamtes zum Satzungsbeschluss
Entfallen des Planzeichens „Elektrizität“	n.n.	ja
Aufnahme der „abweichenden Bauweise“	ja	
Aufnahme des Planzeichens „Hauptversorgungsleitung“	n.n.	
Entfallen der Zuordnungsfestsetzung		ja

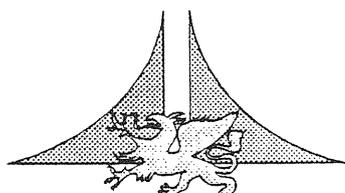
Textliche Festsetzungen, Teil B

	Beteiligung nach Auslegung erfolgt	über Zustimmung des Fachamtes zum Satzungsbeschluss
Änderung und Ergänzung der Nutzungsfestsetzung zum WA1 infolge der Abwägung	n.n.	
Überarbeitung der Festsetzungen zu wassergebundenen oder -durchlässigen Wegematerialien infolge der Abwägung		ja
Änderung der Bauweise von „offen“ in „abweichend“ bei gleichzeitiger Baulängenbeschränkung auf 16 m	ja	
Aufnahme einer Artenliste für die Randhecke in die Festsetzungen	ja	ja

Rostock, den 19.10.1998

Dipl.Ing. Carsten Nielsen
für **Bauprojekt Nord GmbH**

geändert und überarbeitet



HANSESTADT ROSTOCK

Amt für Stadtplanung, den 21.10.1998

Einige Textteile entstammen dem
Begründungstext zum GOP des Büros **haas consult**