

HANSESTADT ROSTOCK

Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 07.03.2012

ausgefertigt am 26.03.12



R. Müller
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Ziel	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Geltungsbereich	4
4. Planungsrechtliche Inhalte	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bau- grenzen, Stellung baulicher Anlagen, Dachform	4
4.3. Übernahme wasserrechtlicher Regelungen	6
4.4. Lärmschutz	7
4.5. Naturschutzrechtliche Regelungen	8
5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 DSchG M-V	10
6. Hinweise	11
Anhang: Übersichtslageplan Maßnahme A1	12

1. Anlass und Ziel

Nachdem im Jahr 2003 die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung als eine Form der Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB für den nördlichen Teil der Ortslage Dalwitzhof in Kraft getreten ist, soll nunmehr das selbe planungsrechtliche Instrument für den südlichen Teil von Dalwitzhof Anwendung finden. Bis zum Inkrafttreten dieser Innenbereichssatzung wurde Dalwitzhof-Süd bauplanungsrechtlich stets als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt, was seiner Festigung und Entwicklung als Wohnstandort entgegen stand.

Einen ersten Schritt zur Weiterentwicklung als Wohnlage auch des südlichen Ortsteils vollzog der 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“, indem er neben dem Nord- auch den Südteil von Dalwitzhof als „Wohnbaufläche“ darstellte. Die schmale rote Flächendarstellung zwischen den beiden Ortslagen soll darauf verweisen, dass sie zusammen genommen das „städtebauliche Gewicht“ eines Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch im Verhältnis zur Größe der gesamten Stadt erreichen. Eine parzellenscharfe Ableitung für den konkreten Geltungsbereich der vorliegenden Innenbereichssatzung kann aus dieser FNP-Darstellung nicht abgeleitet werden, was bei genauer Betrachtung der Topographie, insbesondere des Verlauf des Hellbachs, deutlich wird.

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Satzung stellt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB eine Verbindung zweier Innenbereichssatzungstypen dar, eine „Entwicklungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit einer „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, letztere wird in der Rechtsliteratur auch „Einbeziehungssatzung“ genannt.

Eine **Entwicklungssatzung** kann bereits **bebaute Bereiche** im bisherigen Außenbereich als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegen, so dass nach Rechtskraft der Satzung der entsprechende Bereich zum sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ wird und zukünftige Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein werden. Voraussetzung ist, wie hier bereits geschehen, eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche.

Eine **Ergänzungs- oder Einbeziehungssatzung** kann darüber hinaus weitere, also **noch unbebaute** bisherige Außenbereichsflächen mit in den Innenbereich einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Flächen der Einbeziehungssatzung, die einer Bebauung zugeführt werden und für die somit ein Ausgleich zu erbringen ist, sind zur Unterscheidung mit einer dünnen Schraffur in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Diese Unterscheidung ist nicht zuletzt deshalb sinnvoll, weil nur für diese Flächen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu erbringen ist.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Innenbereichssatzung umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Dalwitzhof:

5/2 (teilweise), 9/1 (teilw.), 9/2 (teilw.), 10/1 (teilw.), 11/1, 11/2 (teilw.), 12 (teilw.), 13/1 (teilw.), 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1, 20/1, 21/2, 21/3 (teilw.), 22/2, 22/3 (teilw.), 34/3, 34/4, 34/5 (teilw.), 35/3 (teilw.) und 36/1 (teilw.).

4. Planungsrechtliche Inhalte

Innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Sind darüber hinaus einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, wie es § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ermöglicht, so gelten diese.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird durch die Satzung keine Art der baulichen Nutzung ausdrücklich festgesetzt. Vorhaben beurteilen sich nach Inkrafttreten der Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB danach, ob sie nach der Art ihrer baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind. Grund für die Einstufung als allgemeines Wohngebiet ist die bestehende Eigenart der näheren Umgebung, die der eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht. So findet sich neben Wohnhäusern auch ein Handwerksbetrieb, womit sich das Gebiet von einem reinen Wohngebiet unterscheidet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen, Dachform

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Stellung baulicher Anlagen und zur Dachform lassen sich unmittelbar aus der Eigenart der näheren baulichen Umgebung, definiert als der durch das Hellbachtal abgetrennten südlichen Ortslage von Dalwitzhof, ableiten. Die neben den maßgeblichen Zulässigkeitskriterien des „Einfügungsgebots“ des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB sollen die Beurteilung von Vorhaben erleichtern und erfüllen gegenüber Bauherren und Grundstückeigentümern eine Klarstellungsfunktion.

Als Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die Höhe baulicher Anlagen in Form einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, mit HN als untere Bezugsebene, festgesetzt. Maßstabsprägend kann hier der Neubau Dalwitzhof 6c auf dem Flurstück 19/1 mit einer Traufhöhe von knapp 5 m und einer Firsthöhe von knapp 10 m, jeweils über über Geländeoberkante, wirken. Bei einer Geländehöhe von rund 5,5 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete ergeben sich daraus Festsetzungen der maximalen Traufhöhe von 10,5 m über HN und der maximalen Firsthöhe von 15,5 m über HN.

Ohne gesonderte Festsetzung ergibt sich aus dem Bestand eine maximal zulässige Grundfläche von Hauptanlagen von ca. 140 m² für Einzelhäuser, die sich vom größten Einzelwohnhaus im südlichen Ortsteilbereich Dalwitzhof 6c auf dem Flurstück 19/1 ableiten lässt.

Als Hausformen der offenen Bauweise werden entsprechend des Gebäudebestands in Dalwitzhof-Süd nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die durch Hauptanlagen, also z.B. Wohnhäuser, überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO. Nebenanlagen sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, z.B. Stellplätze und Garagen, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch jenseits der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hier besteht ein auf den Einzelfall bezogener Ermessensspielraum.

Eine gesonderte textliche Festsetzung der Satzung im Sinne der Bodenschutzgrundsätze des § 1 a Abs. 2 BauGB betrifft den Teil des Geltungsbereichs südwestlich der Straße Dalwitzhof. Hier sind Nebenanlagen und Garagen nur bis zur hinteren Grenze der bestehenden äußersten Nebenanlage auf dem Flurstück 19/1, also in einem 23 m breiten Streifen südwestlich der straßenabgewandten Baugrenze, zulässig. Hiermit soll eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden der hinteren Gartenbereiche vermieden werden.

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch eine parallel der Straße Dalwitzhof verlaufende Hauptfirstrichtung für Hauptanlagen festgesetzt. Da die Straße Dalwitzhof auf Höhe des Flurstücks 22/3 verschwenkt und ihren geraden Verlauf aufgibt, wurde dieses Flurstück durch eine „Perlschnur“ abgetrennt und von der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung ausgenommen.

Aus dem diesbezüglich durchweg einheitlichen Gebäudebestand in Dalwitzhof-Süd ergeben sich als zulässige Dachformen das Sattel- und das Krüppelwalmdach, ohne hier eine exakte Dachneigung vorzugeben.

4.3. Übernahme wasserrechtlicher Regelungen

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gelten drei wasserrechtliche Regelungen, die als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aus dem Wasserrecht in die Planzeichnung der Innenbereichssatzung übernommen wurden, weil sie für das Verständnis der Planung und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind, sowie dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit dienen.

a) Die erste nachrichtliche Übernahme betrifft die im gesamten Geltungsbereich der Innenbereichssatzung geltende Trinkwasserschutzzone II aus dem DDR-Wasserrecht, übergeleitet durch das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes. Entsprechend ist der gesamte Geltungsbereich mit dem Planzeichen 10.3. der Planzeichenverordnung („breite Wellenlinie“) umgrenzt. Aufgrund der Nähe zur Warnowniederung sind hier die Böden besonders vor schädlichen Einträgen zu schützen. Die genauen Regelungen und Schutzbestimmungen sind beim Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock als der Unteren Wasserbehörde sowie dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg als Fachbehörde zu erfahren.

b) Die zweite nachrichtliche Übernahme einer wasserrechtlich getroffenen Festsetzung betrifft das durch Rechtsverordnung des Landes festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ gemäß § 78 LWaG. Diese Festsetzung betrifft die beiden Flurstücke 21/3 und 22/3 komplett.

Damit Teile dieser beiden Flurstücke überhaupt bebaut werden können, wurden für die jeweiligen straßennahen Bereiche Anfragen auf Genehmigung einer Ausnahme vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Rostock, mittlerweile umbenannt in Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM); als die für Gewässer 1. Ordnung zuständige untere Wasserbehörde gestellt. Mit Schreiben vom 04.02.2010, bzw. vom 03.03.2010 wurde jeweils die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für eine straßennahe Bebauung der beiden Flurstücke bereits zumindest in Aussicht gestellt. Der eigentliche Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung steht jeweils noch aus und wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit eingeholt werden können. Die Kennzeichnung beider Flurstücke durch Umgrenzung mit dem Planzeichen 10.2. der Planzeichenverordnung („flache Wellenlinie“) als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB der Flächenauflistung der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet bleibt dessen ungeachtet bis auf weiteres bestehen.

c) Auf den Flurstücken 21/3 und 22/3 wurde zeichnerisch der Verlauf des zukünftig entrohrten, offengelegten Hellbachs aufgenommen als nachrichtlich übernommene Maßnahme zum Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft an einem außerhalb der Satzung gelegenen Ort. Weil es zum Verständnis der Satzung zweckmäßig sein kann, wurde in diesem Zusammenhang der erforderlich einzuhaltende „Gewässerschutzstreifen“ (GS) gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz als Abstand von 5 m zum projektierten Bachverlauf des Hellbachs, Planungsstand 08.10.2010, gemessen von dessen Böschungsoberkante, durch Verwendung des Planzeichens „breite Wellenlinie“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4.4. Lärmschutz

Das Satzungsgebiet wird durch den Schienenverkehr auf den westlich benachbarten Bahntrassen und den Verkehr auf dem Dalwitzhofer Weg beeinflusst. Die Höhe der Lärmpegel kann aus dem Verkehrslärmquellen 2006 für die Hansestadt Rostock entnommen werden. Es enthält neben den notwendigen Ausgangsdaten für die einzelnen Verkehrswege, wie Hauptstraßen, Straßenbahn und Schienenverkehr auf dem Streckennetz der Deutschen Bahn AG, auch Berechnungsergebnisse. Sie liegen für das Stadtgebiet im 10 m Raster für eine Höhe über 4m über Gelände vor. Lärmimmissionen vom Dalwitzhofer Weg sind darin nicht enthalten, weil hierfür keine Verkehrsmengen zur Erstellung des Modells vorlagen. Der Verkehr auf dieser Straße ist für die Lärmsituation nicht relevant, da die Wohndichte der dadurch erschlossenen Dörfer sehr gering ist. Die Berechnungsgrundlage ist die RLS 90 für den Straßenverkehr und die Schall 03 für den Schienenverkehr.

Im Plangebiet treten die höchsten Lärmpegel am westlichen Rand auf. Sie erreichen tags 56 dB(A) und nachts 52 dB(A). Sie liegen damit tags geringfügig über dem Orientierungsrichtwert des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) und nachts mit 7 dB(A) erheblich über dem Nacht-Orientierungswert von 45 dB(A) gegenüber Verkehrsgeräuschen.

Auf Grund der hohen nächtlichen Lärmpegel sollen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die einen erholsamen Schlaf ermöglichen. Dafür sind ein ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile und schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten für die Frischluftzufuhr geeignet. Das erforderliche Schalldämmmaß kann nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt werden, der sich aus der Taglärmimmission und einem 3 dB(A) Zuschlag ergibt. Hierdurch wird in der Regel auch der erforderliche Innenraumpegel für einen Schlafraum erreicht, wenn der Unterschied zwischen der Tag- und der Nachtlärmimmission nicht wesentlich geringer als 10 dB(A) ist. Ist diese Differenz, wie in diesem Gebiet, erheblich kleiner, kann der im Schlafraum erforderliche Innenpegel nicht mehr eingehalten werden. Deshalb wird die Nachtlärmimmission für die Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes zu Grunde gelegt. Für weite Teile des Gebietes, zwischen den Geltungsbereichsgrenzen im Westen und dem Planzeichen 15.6. der Planzeichenverordnung („Zackenlinie“), sind damit bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 entsprechen. In Abhängigkeit von der Raumnutzung wurden die mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile festgesetzt. Der Gebäudeschallschutz wirkt nur bei geschlossenen Fenstern. Deshalb sollen schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Übernachtungsräume errichtet werden, wenn diese nur in Richtung der Schienenstrecke eine Lüftungsmöglichkeit besitzen. Festsetzungen für niedrigere Lärmpegelbereiche (II) sind nicht gesondert erforderlich, weil hier die Anforderungen an den baulichen Schallschutz mit der in einem Wohngebiet üblichen Bauweise sichergestellt werden kann.

4.5. Naturschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den bislang unbebauten Flurstücken der Ergänzungssatzung, auf denen zukünftig eine Bebauung zulässig sein wird, in der Planzeichnung durch Schraffur gekennzeichnet, ein Ausgleich zu erbringen.

Es wurde daher für die Innenbereichssatzung ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der zunächst einige Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vorsieht. So werden wertvolle Einzelbäume und Flächen mit Gehölzgruppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Erhalt festgesetzt.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wurden darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB formuliert. Die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich befindet sich südlich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 32 der Flur 1, Gemarkung Dalwitzhof, unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze der Hansestadt Rostock gelegen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche im städtischen Eigentum, was die Zugriffsmöglichkeit auf die Fläche zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erleichtert. Der Übersichtslageplan im Anhang der Begründung verortet diese A1 genannte Maßnahmenfläche auf dem großflächigen Flurstück 32 deutlich. Auf den mit dem Planzeichen 13.1. der Planzeichenverordnung („T-Linie“) zur Verdeutlichung umgrenzten Fläche soll eine naturnahe Wiese mit Gehölzgruppen auf bisherigen Ackerflächen als Verbindung für zwei bereits vorhandene Biotope („HRO 836“ und „HRO 837“) entwickelt werden.

Die Eingriffsbewertung des Grünordnungsplans (GOP) hat für die schraffierten Flurstücke die Höhe des jeweiligen Eingriffs ermittelt als Kombination aus dem „Totalverlust“ durch Versiegelung mit baulichen Anlagen und „Funktionsverlust“ auf der restlichen Fläche des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflurstücks.

Der für den Eingriff erforderliche errechnete Ausgleich in einer Größe von insgesamt 3.665 m² wird den schraffiert dargestellten Flurstücken der Ergänzungssatzung gesammelt zugeordnet. Die Umsetzung des Ausgleichs wird als gesammelte Maßnahme einheitlich durch die Hansestadt Rostock auf dem o.g. Flurstück 32 durchgeführt. Der Verteilungsmaßstab der entstehenden Kosten der Gesamtausgleichsmaßnahme auf dem städtischen Flurstück ergibt sich aus § 135 b BauGB i.V.m. § 4 der kommunalen Kostenerstattungssatzung. Da die Innenbereichssatzung keine zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl (GRZ) explizit festsetzt, wird gemäß § 4 der Kostenerstattungssatzung die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO als Verteilungsmaßstab zugrunde gelegt.

Die mit dem Planzeichen 13.1. der Planzeichenverordnung („T-Linie“) umgrenzte Fläche auf dem Flurstück 21/3 ist die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme einer planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme eines Eingriffs außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und berührt nicht den Ausgleich des durch die Innenbereichssatzung verursachten Eingriffs. Es handelt sich hierbei um die Entrohrung und Renaturierung des Hellbachs als Kompensationsmaßnahme für einen durch die Deutsche Bahn AG verursachten Eingriff.

Für die textliche Festsetzung eines überwiegenden Anteils standortgerechter heimischer Laubgehölze für Grundstückseinfriedungen (Hecken) zur offenen Landschaft wird die folgende Auswahl als Empfehlung angegeben:

Wissensch. Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel, Holz-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 DSchG M-V

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Erdarbeiten ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit dem entsprechenden Planzeichen 14.2. der Planzeichenverordnung umgrenzten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

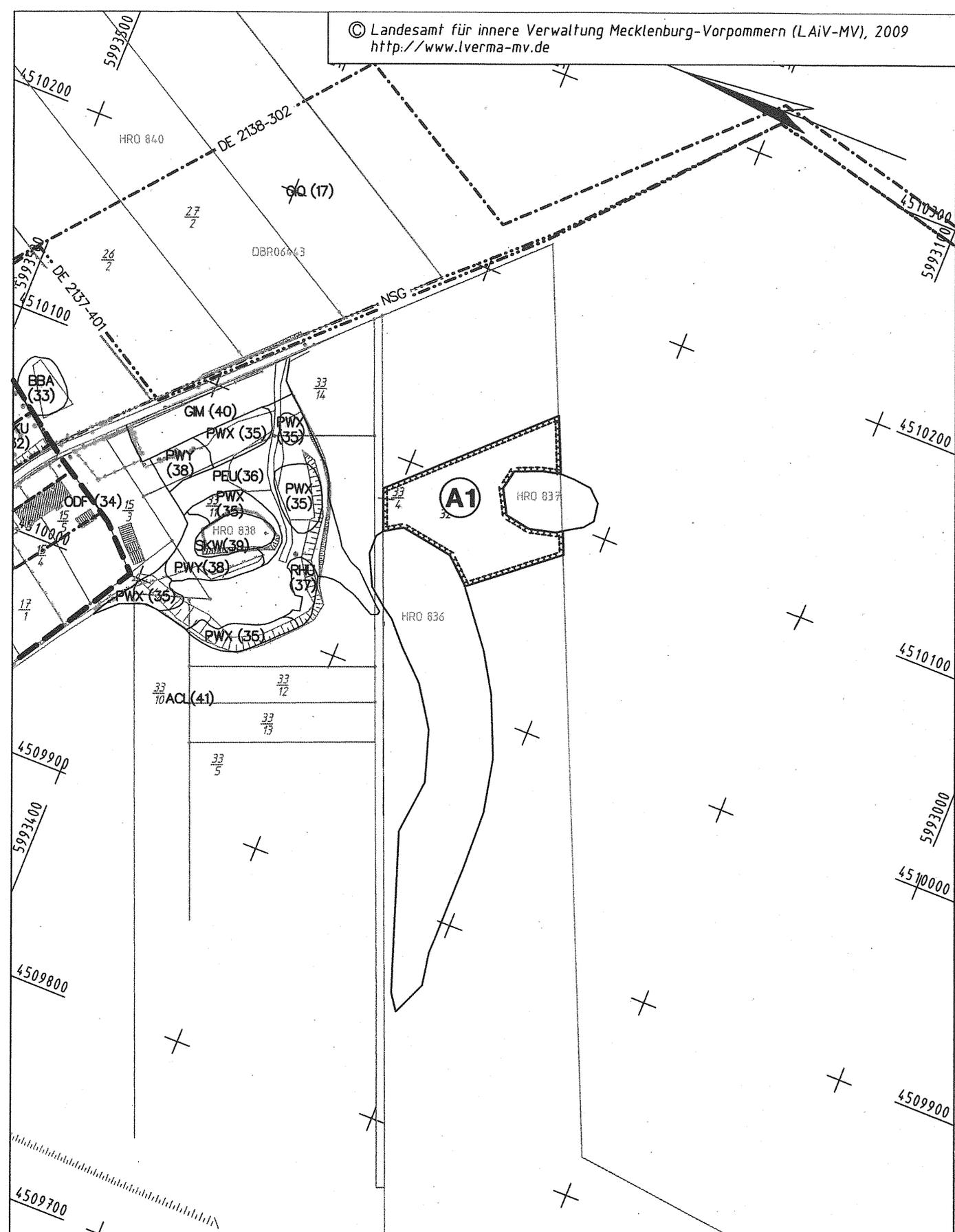
Hinweis: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

6. Hinweise

a) Aufgrund des Fehlens eines Regenwasser- oder Mischwasserkanals muss das anfallende, schadlose Niederschlagswasser nachweislich ortsnah auf den Baugrundstücken versickert werden. Da sich Dalwitzhof komplett in der Trinkwasserschutzzone II befindet, muss das zu versickernde Niederschlagswasser unbedingt von Schadstoffen frei gehalten werden.

b) Die vorhandene Trinkwasserleitung führt keine ausreichende Wassermenge und es besteht angesichts der Randlage von Dalwitzhof im Siedlungsgefüge Rostocks nicht das Erfordernis oder die Absicht, die Trinkwasserkapazitäten zu erweitern. Die Bereitstellung der geforderten ausreichenden Löschwassermenge ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern in die Wege geleitet worden, um für die zukünftigen Baugrundstücke die Löschwasserversorgung als Teil einer gesicherten Erschließung bereit zu halten. Dieses erfolgt derzeit durch die Entschlammung des Kleingewässers, durch das der Hellbach fließt, sowie nachfolgend durch die Einrichtung einer Löschwasserentnahmestelle einschließlich der erforderlichen Aufstellfläche für Löschfahrzeuge. Die Kosten für die bauliche Umsetzung der Löschwasserentnahmestelle und der Aufstellfläche für Löschfahrzeuge ist im Haushalt 2012 des Amtes für Umweltschutz eingestellt sowie durch einen Vorfinanzierungsvertrag abgesichert.



2363_LBP_LP_MN2_2500_01.PLT

(A1) KV, K1-5

Entwicklung einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen auf Ackerflächen

Unterlage	Blatt 4
Übersichtslageplan Maßnahme A1	
Innenbereichssatzung Dalwitzhof-Süd Hansestadt Rostock	
Maßstab 1 : 2.500 Aufgestellt Rostock, 09/2011	
Gesehen:	

5993100
001665