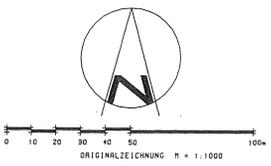


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.01.W.23

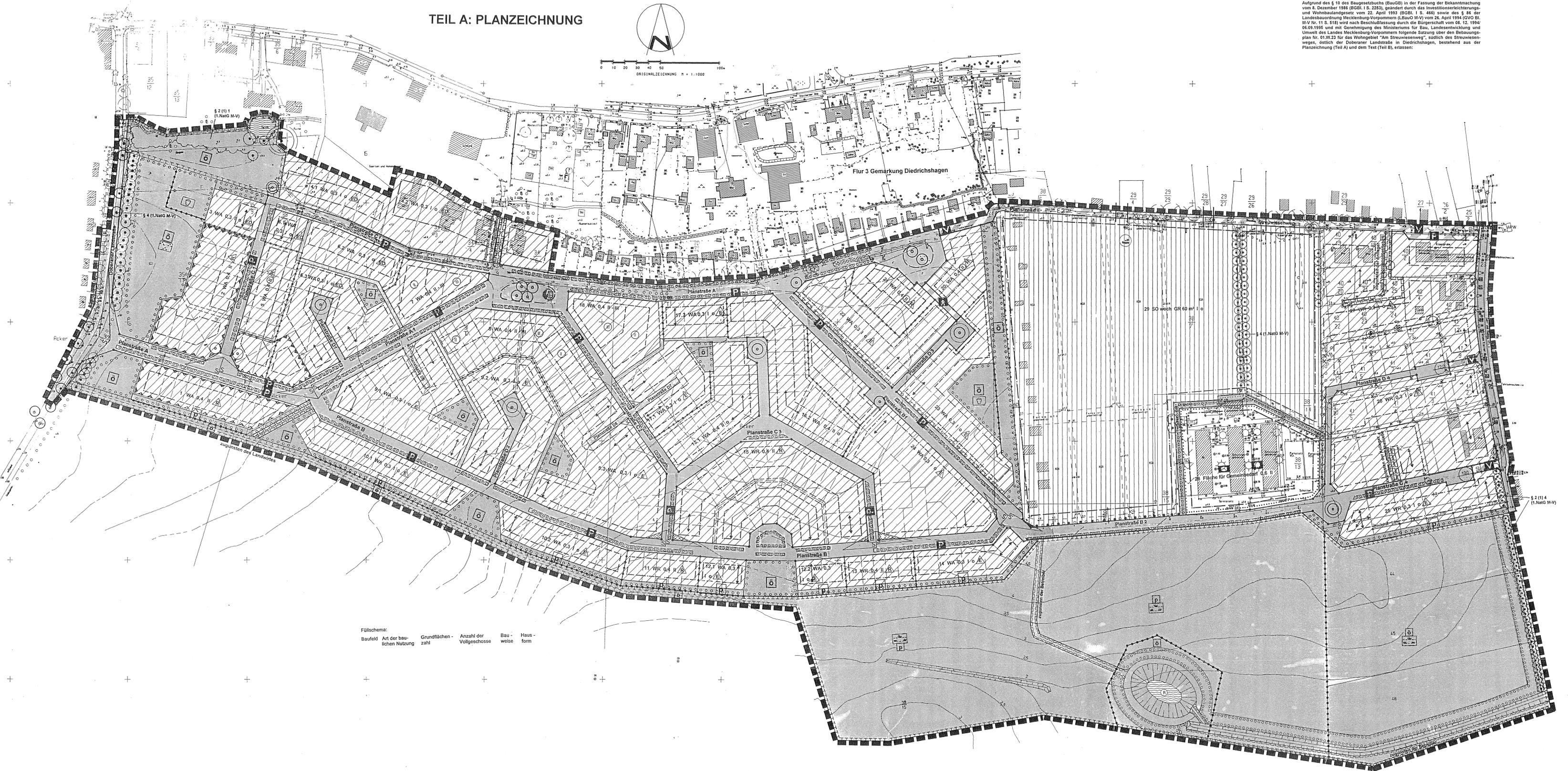
FÜR DAS WOHNGEBIET „AM STREUWIESENWEG“

SÜDLICH DES STREUWIESENWEGES, ÖSTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE IN DIEDRICHSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie des § 35 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 08. 12. 1994/ 05.09.1995 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.23 für das Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“, südlich des Streuwiesenweges, östlich der Doberaner Landstraße in Diedrichshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)

Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Wochenendhausgebiet SO woch

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

GR 60 m² Grundfläche, z.B. 60 m² als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN

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

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Reihenhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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 Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Trafo

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage Spielplatz

Extensive Wiese

Wasserflächen

Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Masnahmen und Flächen für Masnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

auf schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

Müllsammelstelle

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

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

Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

a) nicht störende Handwerksbetriebe

b) Anlagen für sportliche Zwecke

c) nicht störende Gewerbebetriebe

d) Anlagen für Verwaltungen

e) Gartenbaubetriebe

f) Tankstellen

Unzulässig sind im reinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschöß zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschöß zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE UND GARAGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen sowie von Garagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie in den Vorgärten wird in den Bereichen mit festgesetzter Einzel- und Doppelhausbebauung ausgeschlossen, ausgenommen sind Garagen bei Reihenhausbauung. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandsfläche sind Garagen zulässig, soweit die Belichtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen, die wie Gebäude wirken sind in diesem Sinne nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) entlang der Planstraßen sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten unter Beachtung des Pflanzgebots zulässig.

Je Grundstück mit festgesetzter Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung sind maximal 2 Garagenstellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäudegrundstück bei Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung wird auf zwei festgelegt, wobei im Einfamilienhaus die zweite Wohnung nur als Einliegerwohnung zulässig ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufsichtung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Erdgeschossoberkante ist bis zu 0,5 m über dem jeweils zugeordneten Gehweg im öffentlichen Bereich zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,8 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Fußbodenoberkante und dem Schnittpunkt der Außenkante der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der schrägen Dachfläche. (§ 16 und § 18 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche: (§ 23 BauNVO)

Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen wird mit 5 m festgelegt. Ausgenommen sind die Baufelder 4.1, 4.2, 25, 26, 27.

LÄRMSCHUTZ: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den für Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Flächen sind nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen usw.) in den Lärmpelbereich 3 gemäß DIN 4109, Tabelle 8, auszuführen.

An den Gebäudeseiten in den Baufeldern 1, 2 und in den Teilflächen 5 und 6.3, die parallel und dichter als 80 m zur Doberaner Landstraße angeordnet sind, sind Schlafräume und Kinderzimmer zugunsten, wenn Fenster dieser Räume nur in diese Richtung zeigen.

VERKEHRSLÄRM: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrsberuhigten Anbindebereiche zwischen den Wendeanlagen und Groß Kleiner Weg sind nur als Not-, Rettungs- und Entsorgungszufahrten zulässig.

GRÜNORDNUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a, b BauGB, § 86 LBauO M-V)

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken und Sträucher, auch im Falle baulicher Einfriedung, ausgenommen bei örtlichen Natursteinmauern, gegenüber öffentlichen Grünflächen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flächen sind freiwachsende Strauchhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe anzulegen.

Einfriedungen (Zäune) zum Straßenraum sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mit Gehölzen zu begrünen, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen.

In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von weniger als 12 m heimische, standortgerechte Laubbäume (Winter-Linde, Spitz-Ahorn oder Feld-Ahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 3 x 3 m groß bzw. durchgängige Grünstreifen in einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

Bei der Planstraße A 1 sind die zwei Baumstreifen als durchgehende Allee zu gestalten, wobei nur die Zufahrten zu den Grundstücken ausgespart werden dürfen.

Bei der Planstraße B 1 ist die mittlere Pflanzgebotfläche als durchgehende Baumreihe mit einem maximalen Pflanzabstand von 12 m zu realisieren, sofern die Zufahrten zu den Grundstücken dies zulassen. Zur Schaffung einer Allee mit Sommerweg wird auf den östlich angrenzenden privaten Grundstücken die Anpflanzung von Bäumen entsprechend der mittleren Baumreihe festgeschrieben. Die Einfriedung dieser Grundstücke sind hinter der Baumreihe auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Die Pflanzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Straßenverkehrsflächen und Zufahrten sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag.

Das Regenrückhaltebecken ist ökologisch und naturnah auszubauen, mit Absetzbecken im Einlauf (Schilfzone-Wasserrückhalte). Der Überbereich ist als Schilfrand oder Sumpfböschung auszubauen. Baumgruppen oder Einzelbäume wie Erle, Weiden und Traubenkirsche sind entlang des Überbereichs unter Berücksichtigung technischer funktionaler Vorgaben zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu versehen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume: Rot-Buche, Straucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffenbläue, Weißdorn, Hunds-Rose, Gemeiner Schneeball, Holunder

Zu verwendende Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verschult, 150 bis 200 cm, Sträucher: 2 x verschult, 100 bis 150 cm Die Pflanzdicke beträgt 50 Gehölze je 100 m².

Nicht bebaute Grundstücke sind zu begrünen. Ab 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.

Für alle fensterlosen Fassaden, Pergolen, Carports u.ä. sind Kletterpflanzen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Pflanzgebotflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt herzustellen:

- Die 7,5 m breite Pflanzgebotfläche im Südwesten wird mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Punkt 21 bepflanzt.

- Die 10,0 m breiten Pflanzgebotflächen um das Regenrückhaltebecken und im Norden des Grabens werden mit einer lockeren Initialpflanzung von unter Punkt 21 genannten Gehölzen bepflanzt. Ansonsten werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen.

Die sonstigen Flächen in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Südosten (außer Regenrückhaltebecken und Graben) sind als extensives Grünland anzulegen. Die extensive Grünlandfläche ist mit einem örtlichen Zaun von den Pflanzgebotflächen zu trennen. Innerhalb der Grünlandfläche im Nordwesten bleibt der Gehölzbestand erhalten; die übrigen Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 8a BNatSchG) für den Teil „West“ (Baufelder 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6.1, 6.2, 6.3, 7, 8, 9, 10.1, 10.2, 11, 12.1, 12.2, 13, 14, 15, 16.1, 16.2, 17.1, 17.2, 18, 18.1, 20, 21, 22, 23, 24) einschließlich anteiliger Straßenflächen

a) BAUFELDER: Die Baufelder teilen sich in die mögliche zusätzliche Bebauung des Bestandes (1,645 m²) und in die Flächen der neu zu bebauenden Bereiche mit der GRZ 0,3 (22,390 m²) und mit der GRZ 0,4 (34,476 m²)

Baufeldchen Bestand: Fläche / Ausgleichsbedarf: 1.645 m²

Der flächenhafte Ausgleich geschieht auf der Parzelle 45 mit 1,645 m². Baufeldchen GRZ 0,3: Fläche / Ausgleichsbedarf: 22.390 m²

Der Ausgleich erfolgt auf den Parzellen 45 mit 2.365 m² und 38/15 mit 20.025 m². Baufeldchen GRZ 0,4: Fläche / Ausgleichsbedarf: 34.476 m²

Der flächenhafte Ausgleich geschieht auf der Parzelle 38/15 mit 34.476 m².

b) VERKEHRSLÄRM: Fläche / Ausgleichsbedarf: 34.655 m²

Der flächenhafte Ausgleich geschieht auf der Parzelle 45 mit 5.550 m², im Bereich der Pflanzgebotflächen mit 19.500 m² und des Pflanzgebotes der Maßnahmenfläche im Südwesten mit 9.600 m².

27. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 8a BNatSchG) für den Teil „Ost“ (Baufelder 25, 26, 27, 28) einschließlich anteiliger Straßenflächen

a) WOHNBAUFÄCHEN: Fläche / Ausgleichsbedarf: 8.670 m²

Der flächenhafte Ausgleich geschieht auf den Restflächen der Parzelle 46 mit 8.670 m².

b) VERKEHRSLÄRM: Die Verkehrsflächen unterteilen sich in den Streuweisenweg und die restliche Verkehrsfläche. Streuweisenweg: Fläche / Ausgleichsbedarf: 680 m²

Der Ausgleich erfolgt auf der Parzelle 44 mit 680 m². Restliche Verkehrsfläche: Fläche / Ausgleichsbedarf: 8.205 m²

Der flächenhafte Ausgleich geschieht auf der Restfläche der Parzelle 44 mit 5.900 m² und zusätzlichen 2.305 m² der Parzelle 46.

c) GEMEINBEDARFSFLÄCHEN: Fläche / Ausgleichsbedarf: 3.330 m²

Der flächenhafte Ausgleich geschieht auf 1.880 m² der Parzelle 44 und mit 1.450 m² auf der Parzelle 45.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: (§ 86 LBauO M-V)

In den Wohngebieten sind als Dachform Sattel- oder Krüppelwäldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° festgesetzt. Begrünte Dächer können ausnahmsweise