

Planzeichenerklärung Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung de Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge setzes zur Erleichterung von Investitionen und der Aus weisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 2 April 1993 (BGBl, I S. 446) sowie die Verordnung übe die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO) ver Weg / Feldweg zur Kleingartenanlage / Kleingartenanlage "Am Dorfteich " / Gewerbegebiet / Institut für nachwachsende Rohstoffe / Feldweg / Damerower Weg"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 der BauNVO) (z.B. 0,4) als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse

Nur Einzel- und Vorgeschriebene Firstrichtung /erkehrsflächen (§ 9 (1)11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächer

Verkehrsberuhigter Berreich / Wertstoffcontainer

Grünflächen (§ 9 (1)15 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsbegleitgrün

Private Grünflächen

(§9(1)16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1)18 und Abs. 6 BauGB) § 9(1)18 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maß-

zur Entwicklung der Landschaf (§ 9(1)20 und Abs. 6 BauGB) Lfd Nummer der Maßnahmefläche nach § 9(1)20 u. (6) BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und Abs. 6 BauGB)

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

> Bäume, Sträucher und Hecken plätze (§9(1)4 und 22 BauGB)

Nachrichtliche Ubernahmen (§ 9(6) BauGB) Vorhandene 110 KV-Freileitung

> Denkmalgeschützter Dorfbereich Denkmalgeschützte Einzelanlage

(Sommer-Linde auf altem Friedhof) Geschützte Biotope gemäß § 2 1. NatG M-V Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 4 1. NatG M-V

Normcharakter

Künftig fortfallende Bebauung Vorhandene Bäume Vorhandene Freileitung Künftig fortfallende Freileitung

Brunnen (vorhanden) Löschwasser-Entnahmestelle (geplant)

(als Empfehlung) Maßangaben in Metern

•37.2 Höhenangaben in Metern ü.HN

stens 1 m tiefer als die Hauptfirsthöhe liegen.

Ausnahmen:

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.W.57 Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie des § 86 der Landesbau ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBI, M-V S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom .. 2.6.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.57 für die Dorflage Biestow (Bereich: "Biestower Damm / Am Dorfteich / Flurstück 0/28 / Wiesen am südöstlichen Dorfrand / Hoppenho ckerfläche zwischen Biestower Damm und Klein Sto-

Es wird auf folgendes hingewiesen 1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes befinden sich neben dem "Herrnteich" und dem "Dorfteich" noch zwei weitere Teiche für die offizielle Namen nich bekannt sind. Wegen des klaren Bezuges der text-lichen Festsetzungen wird deshalb der Teich westlich vom Herrnteich auf dem MBH-Gelände als "MBH 'eich" und der Teich südlich des "Hoppenhofes" als Mit dem im Text als "Bauernhaus" bezeichneten Ge-bäude ist das Gasthaus auf dem Flurstück Nr. 13 nördlich der Dorfkirche gemeint. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplanes gelten nachstehende textliche Festsetzungen 1. Ausgeschlossene Nutzungen (§ 1(5) BauNVO In den Reinen Wohngebieten (WR): Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, di zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner es Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; (§ 3(3)1 BauNVO) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedür nissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§ 3(3)2 BauNVO).

Sedum album

sige Anzahl von Gauben anzurechnen.

gen und Carports.

Umfassungswände

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitl che und sportliche Zwecke; (§ 4(2)3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen; (§ 4(3)3 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe; (§ 4(3)4 BauNVO)

- Tankstellen; (§ 4(3)5 BauNVO) Zulässige Materialien und Farben: Kunststoff in weiß. Unzulässige Elemente:
- stark reflektierende Elemente; gewölbte Fensterverglasungen stark reflektierende Glasarten; kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

1. Dachrinnen, Fallrohre, Zu- und Ableitungen sind so auszuführen, daß keine glänzenden und / oder re-flektierende Flächen entstehen. des Dorfteiches ist der vorhandene landwirtschaftli-2. Antennenanlagen, Satellitenschüsseln sind unauf che Betrieb weiterhin zulässig. Ausnahmsweise können auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänfällig anzubringen. Freiflächen und Nebenanlagen derungen und Erneuerungen zugelassen werden wenn dadurch eine wesentliche Störung des Wohner 1. Nebengebäude und Garagen sind mit Fenstern auszustatten sowie in Material und Farbe den Hauptnicht verursacht wird. (§ 1(10) BauNVO) gebäuden anzupassen. 3. In den WR- und WA-Gebieten, für die Einzelhäuser Ständige Müll- und Abfallbehälter sind auf der und Doppelhäuser festgesetzt sind (südwestlich von Frundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße die Anzahl der Wohnheiten wie folgt festgesetzt: aus nicht eingesehen werden können, oder sie sind durch Mauern / Rankgerüste / Pflanzungen vor Ein blicken abzuschirmen. Lebende Hecken;

2. Einliegerwohnungen als abgeschlossene eigenständige Wohneinheiten sind unzulässig. Auf Grund--Holzzäune mit senkrechter Lattung; Maschendrahtzäune nur in Zusammenhang n stücken mit einer Fläche von mind, 900 m², könner davor stehenden Hecken und nur bis zu einer Hö he von max. 1,2 m. Ausnahmsweise können be ausnahmsweise insgesamt zwei abgeschlossene Wohneinheiten zugelassen werden. (§ 9(1)6 BauGB) ner Höhe von max. 1,8 m zugelassen werden. 4. Reihenhäuser sind im gesamten B-Planbereich nicht Für die mit Sichtdreiecken gekennzeichneten Flä chen sowie für Einfriedungen an Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen ist eine maximale Höhe 5. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festge setzten GRZ gemäß § 19(4)2 BauNVO ist nur be von 80 cm vorgeschrieben. Doppelhäusern und nur bis max. 20 % zulässig. (§ 19(4)3 BauNVO) Grünplanerische Festsetzungen

6. Stellplätze und Garagen (§9(1) 11, 15, 16, 20 sowie 25 a u. b BauGB) 1. Geschlossene und offene Garagen/Kleingaragen i.S.v. § 1 GarV sind nur innerhalb der überbaubaren Sämtliche festgesetzten "Flächen mit Bindungen für ndstücksfläche sowie auf den Flächen zulässig die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von ie bei Verlängerung der vorderen und hinteren Bau grenze bis an die seitliche Grundstücksgrenze zwi Gewässern" sind in der Zusammensetzung ihres Bewuchses zu erhälten. Bei der Ergänzung oder dem Ersatz von Pflanzen sind ausschließlich gleiche schen den Baugrenzen liegen würden. Bei Eckgrundstücken gilt als vordere Grundstücksgrenze diejenige von der das Gebäude erschlossen ist. (§ 9(1)4 BauGB) bzw. gleichartige Gehölzarten zu verwende. 18. Festsetzungen für private Grundstücke: 2. Kleingaragen mit unverschließbaren Öffnungen in einer Größe von insgesamt mind. zwei Drittel der 1. Mindestens 60 % der Baugrundstücksflächen Gesamtfläche der Umfassungswände u. Carports sind auch auf den vorderen Grundstücksteilen zulässig, es sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten. st aber ein Mindestabstand von 5 m zur vordere Garagenzufahrten und nicht öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzuselien. 3. Innerhalb von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagn, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. (§ 9(1)4 BauGB u. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO) 2. Auf je 100 m² der nach Abs. 1 festgesetzten Vegetationsflächen ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise ein bstbaum in der u.g. Pflanzqualität zu pflanzen. 4. Bei Doppelhäusern ist maximal ein überdachter 3. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Stellplatz und bei Einzelhäusern sind max. 2 überdachte Stellplätze (Carports/Garagen) je Wohnein-Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der West- und Nordgrenze der Kleingartenanlage sind mit dreireihigen, freiwachsenden Strauchhecken zu heit zulässig. (§ 12(6) BauNVO) 7. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" (HG) sind Nebenanlagen unzu-ässig. Die Berücksichtigung dieser Flächen bei der Ermittlung des Maßes der zulässigen Bebaubarkeit Die Grenzen der Baugrundstücke sind gegenüber öffentlichen Grüuflächen, Verkehrsflächen, Flächer für die Landwirtschaft sowie Maßnahmeflächer (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vo Natur u. Landschaft) mindestens mit einreihige 8. Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbe-Hecken zu bepflanzen, die geschnitter werden dürreitung ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, ialls das Grundstück

Cornus mas 9. Geh- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB) Cornus sanguinea Corylus avellana 1. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Gelände der Kleingartenanlage umfaßt die Verpflichtung des dort ansässigen Kleingartenvereins den Weg für die All-gemeinheit curchgehend geoffnet zu halten und zu rataegus monogyna uonymus europaeus Lonicera xylostêum Heckenkirsche) Prunus spinosa nterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen Rosa spec. (Heckenrosc in Arten) können, sind unzulässig. Schnitthecken: 2. Das festgesetzte Gehrecht zwischen dem Klein Stover Weg und Biestower Kirchenweg umfaßt die Acer campestre Carpinus betulus efugnis der Hansestadt Rostock Wege und Wanderagus sylvatica pfade für die Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig. (Gemeiner Liguster) Ligustrum vulgare 4. Mindestens 30 % der Außenflächen baulicher Anlagen und Nebenanlagen sind mit Schling-Rank- oder Kletterpflanzen gem. folgender Liste zu 3. Das zwischen dem Kleinstover Weg und dem iestower Damm festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis des Ernergieversorgungsunternehmens, unter- oder oberirdische Leitungen zu verle gen und zu unterhalten. Lonicera x heckrottii (Duft-Geißblatt) (Immergrünes Geißblatt) Lonicera henryi 4. Geringfügige Abweichungen in der Lage der o.g. festgesetzten Gehrechte sind zulässig olygonum aubertii Wisteria sinensis (Großer Blauregen) 10. Lärmschutz (§ 9(1)24 BauGB) 1. Hinsichtlich der Anforderungen an die Luf Euonymus fortunei (Pfaffenhütchen)

Zulässige Gehölze / Straucharten:

Freiwachsende Hecken:

werden hiermit für nachfolgende Gebiete Einstufungen in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt: Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie) Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm nördlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte. 5. Die Eingrünung von Standplätzen für Müll- und llbehälter ist mit hochwachsenden Gehölzer folgender Arten vorzunehmen: Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm südlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte. Schnitthecken / Sträucher als Umfassung Acer campestre Carpinus betulus agus sylvatica Für vollständig vom Biestower Damm abgewandte Ligustrum vulgare Außenbauteile an den Gebäuderückseiten gelten die Gehölze zur Begrünung von Einhausungen:
- Clematis vitalba (Waldrebe) stgesetzten Lärmpegelbereiche nicht. 2. Die direkt und seitlich zum Biestower Damm orientierten Außenbauteile von Wohn- und Büroräu-Lonicera in Arten men in Neu-, An- und Ausbauten müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, Ta-Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie) olygonum aubertii 9. Für Anpflanzungen auf den Maßnahmeflächen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natu u. Landschaft) M2 und M3, sowie auf der dazwi Lärmpegelbereich (LPB) für Wohnräume Büroräume (u.ä.) - LPB III erf. $R'_{w, res} = 35 dB$ 30 dB schen liegenden öffentlichen Grünfläche, sind nur 3. In dem textlich festgesetzten Lärmpegelbereich III sind Außenflächen von Schlaf- und Kinderzimmern, nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden: 1. Baumarten (in u.a. Pflanzqualität) in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w, res berück-Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus

raxinus excelsior Malus sylvestris Prunus avium Prunus padus

Quercus robur Salix alba

2. Straucharten Cornus mas

Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos

(an feuchten Standorten)

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus

Prunus spinosa Rosa spec. Rubus fruticosus

Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus

3. Schling- und Kletterpflanzen - Clematis vitalba (Wald

senmischung zu verwenden.

Hedera helix (Efeu)
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm in 100 cm Höhe, mit Ballen, 3 x verpflanzt.

Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, in öffentlichen Verkehrsflächen und auf Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken.

1. Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweck

bestimmung "Dorfwiese" ist als Ansaat eine Wie-

2. Auf dem Wendeplatz in der öffentlichen Ve

kehrsfläche östlich vom "Herrnteich" ist eine Roß-

Kastanie (Aesculus hippocastanum) der o.g. Pflanz-qualität zu pflanzen.

20. Pflanzqualität für neu zu pflanzende Bäume:

(Gemeiner Liguster) (Heckenkirsche) (Traubenkirsche) (Schlehe) (Wildrosen)

Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V) Für alle "Reinen Wohngebiete" (WR), "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) und das "Dorfgebiet" (MD) gelten folgende Festsetzungen: Dächer 1. Es sind nur Steildächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt sind. Unzulässig sind:
Walmdächer mit rundum gleichen Traufhöhen;
Dächer mit abknickenden Firstlinien.

Zulässige Dachneigungen: mindestens 40° höchstens 50° bei Krüppelwalmen höchstens 70° Ausnahme: Für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist eine geringere Neigung als 40° zulässig. Eine geringere Neigung als 15° ist nur für begrünte Dächer zulässig. 3. Zulässige Traufhöhen mindestens 2,0 m; höchstens 3,5 m.

4. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur aufgrund denkmalpflegerischer Belange zulässig.

weder mit Fernwärme noch mit C s erschlossen ist.

Lärmpegelbereich III:

gegen Außenlärm genügen:

sichtigt werden müssen.

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude kann eine raufhöhe von max. 6 m zugelassen werden. Die Liegt die Straße, von der das Gebäude erschlossen wird, deutlich tiefer als das Baugrundstück, so kann die Überschreitung der u.a. Bezugshöhe um diesen Höhenunterschied zugelassen werden. 4. Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufbzw. Firsthöhen gilt die Mitte der Verkehrsfläche von der das Gebäude erschlossen ist. 5. Zulässige Traufhöhen von Krüppelwalmen:

6. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firstrichtungen gelten für die Firste der Hauptbaukörper. Ausnahmen sind nicht zugelassen. Firste von Erkern, Gauben und Nebengebäuden sind nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden. 7. Die Firsthöhen sind mit höchstens 10 m festgesetzt. Dies gilt auch für landwirtschaftlich genutzte Jebäude mit ausnahmsweise größeren Traufhöhen. Der First von Gauben und über Erkern muß minde-

8. Ausschließlich zulässige Materialien und Farben Tonziegel in roten Farbtönen; letonziegel in roten Farbtönen en folgende Baumarten festgesetzt: "Klein Stover Weg": Grasdächer mit Dachstauden und Gräsern; z - Salix alba.
"Biestower Kirchweg" Saxifraga incrustata Crataegus monogyna. "Biestower Damm":
- Tilia cordata (Abstand 12 - 15 m) Sempervivum tectorum (Dach-Hauswurz Festuca ovina (Schafschwingel Planstraße A: - Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'. Planstraße B: Für begrünte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ist eine mindestens 5 cm starke Sorbus aria. urchwurzelbare Überdeckung vorzusehen. Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'.
 "Am Dorfteich" (nördl. des Dorfteiches):
 Salix alba (Abstand 8 m). Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen, Gara Öffnungen und Einschnitte der Dachfläche (z.B Für ergänzende Anpflanzungen sind dem jeweilige für Loggien) sind nicht zulässig. Dies betrifft nicht Dachflächenfenster oder Gauben. Bestand entsprechende artengleiche Straßenbäume zu verwenden. 10. Bei Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von mindestens 0,5 m herzustellen. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt diese Festsetzung nicht. 4. Stellplatzflächen sind artengleich zu bepflanzen. Zusätzlich sind Sammelstellplätze auf den privaten Baugrundstücken mit mind. 10 StP mit einer trauchunterpflanzung gem. folgender Artenliste zu 1. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachgauben oder verglaste Erker zulässig. Ihre gemeinsame Breite darf 40 % der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Ihr seitlicher Mindestabstand zur Giebelwand in Arten und Sorten (Gemeiner Liguster) muß mindestens 1,5 m betragen. 2. Für Dächer von Schleppgauben gilt eine Mindestneigung von 25°. Die Wangen von Schleppgauben sind in senkrechter Bauweise durchzuführen. Mahonia aquifolium Spiraea in Sorten albus var. laevigatus Syringa vulgaris (Gemeiner Schneebeer (Gemeiner Flieder) 3. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,5 m können zusätzlich zu den Gauben zugelassen werden. Größere Dachflächenfenster sind auf die zuläs-

6. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu be-Ausschließlich zulässige Materialien, Konstruktionsarten und Farben von Fassaden und Umfassungswän-Strukturputz in hellen, weißbeigen oder weiß grauen Farbtönen; Holz in senkrechter Lattung (Boden/Deckel); Fachwerkfassaden sind zulässig, unter der Voraussetzung, daß es sich um ein "echtes" d.h. kon struktionsbedingtes Fachwerk handelt. Vorge Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen is Baumpflanzungen im Kreuzungs- bzw. Mündung bereich von Straßen der bei Straßenbaum-Pfla blendetes imitierendes Fachwerk ist unzulässig. Feldsteine sind für Gebäudesockel bis zu eine zungen übliche Mindestkronenansatz von 2,5 m zu Höhe von max. 0,5 m in ihrer natürlichen Farbe oder in weiß zulässig; Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig 8. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte ist bis zu 3 m aus folgenden Gründen zulässig:

Notwendige Ein- und Ausfahrten; wenn es sich nicht um monochrome Ziegel, son dern um "bunte" Materialien handelt. Die Farbka tegorie wie z.B. "rotbunt" oder "gelbbunt" mul dabei jedoch einheitlich sein. . Fenster- und Türelemente sind rechteckig und ste-

9 Auf den öffentlichen Grunflächen mit der Zweckhend auszuführen. Der Glasanteil bei Haustüren darf bestimmung "Spielplatz" sind nur Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre zulässig. Maßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB) . Die Maßnahmefläche 1 ("Hoppenhof-Teich") ist

in ihrem Bestand zu erhalten. Jegliche Art der Veriegelung oder Erschließung ist unzulässig. 2. Der Bereich der Maßnahmefläche 2 ("He eich" und MBH-Teich) ist zu entsiegeln. Die Ein ordnung einer neuen Löschwasserentnal isschließlich am südöstlichen Ufer zulässig. I ordufer mit seinem vorhandenen Uferbewuch and Flachwasserbereichen ist zu erhalten. Das Südufer des MBH-Teiches ist zu entsiegeln Die Entmüllung und Entschlammung des Gewässers ist durchzuführen. Neben der Entsiegelung sollen partiell Flachuferbereiche geschaffen werden. Der orhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Die genannten Teiche sind in das südlich anschlie-Bende Grabensystem einzubeziehen. 3. Alle anzulegenden Gräben sind grundsätzlich eidseitig zu bepflanzen. Eine nur einseitige B en unbedingt erforderlich ist. 4. Für Wiesenflächen auf den Maßnahmeflächen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft) M2 und M3, sowie auf der dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche, ist eine Wiesenmischung zu verwenden.

In öffentlichen Verkehrsflächen ist für je 4 Kfz

lität zu pflanzen.

stellplätze mindestens ein Baum der o.g. Pflanzqua-

weitgehend sich selbst zu überlassen und sind zur Förderung des Bodenlebens stets mit einer Mulchdecke zu versehen. Es sind ausreichend Bienen- und ogelnährgehölze einzubringen. 23. Wasserabfluß (§ 9(1)16 BauGB) 1. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte dies aufgrund er Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser dem geplanten Grabensystem 2. Zwischen dem "Herrnteich", dem MBH-Teich und dem in Maßnahmefläche 3 liegenden Einlauf zum "Rote-Purg-Graben" ist ein offenes Grabensy-stem zur Oberflächenwasserableitung und als Bio-24. Ausbau der Straße und Wege (§ 9(1)11 BauGB) 1. Die vorhandenen Kopfsteinpflasterwege zum Hoppenhof" und zur Kleingartenanlage sind in ihrem Aufbau zu erhalten.

25. Eine Geländeveränderung im Kronentraufbereich vorhandener Bäume ist unzulässig. (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 13(4) LNatG M-V) 26. Festsetzung nach § 3a BNatSchG für Ausgleichsund Ersatzmaßnahmen, die den Baugrundstücken südlich des Klein Stover Weges zugeordnet werden: Den Eingriffen auf dem Flurstück 123/4 werden der che 3) und der Ersatz auf den Fluistücken 7/6, 9/1, 99/2 und teilweise 7/4 (Maßnahmefläche 2) zugeord-

2. Mit Rücksicht auf Amphibienwanderungen sir

im Bereich westlich der Straße nach Groß Stove und der Straße "Am Dorfteich" nördlich des "Dorftei-

ches" nur abgerundete Bordsteine mit einer Höhe

von max. 3 cm zu verwenden.

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termir schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu ge währleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte d Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den darbeiten zugegen sein können und eventuell auftre tende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzö-gerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3) DSchG M-V i.d.F. v. 06.01.1998, GVOBI. M-V 2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärlungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 v. 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des andesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen ertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Ver antwortlich 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 An-3. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunrein ten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter A lagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer a durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl, I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. 4. Die Ausbringung des Schlammes aus den Teichen im Plangebiet auf Grünland ist nach BNatSchG grundsätzlich unzulässig. Die Ausbringung des Schlammes auf sonstigen landwirtschaftliche Nutzflächen ist nur nach einer Untersuchung auf Belastung mit Schadstoffen und Feststellung der Unbedenklichkeit zulässig. 5. Für den Geltungsbereich dieses B-Planes liegen Kriegsluftbilder vor. Diese weisen eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung für das Planungsgebiet aus. Vor Einleitung von Baumaßnahmen ist deshalb eine Sondierung dringend angeraten. Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum

Planungsbüro Dierk Brockmöller Architektur und Städtebau Grünordnerischer Teil Freie Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Anett Arnold (im Auftrage und im Einvernehmen mit der Hansestadt Rostock) Vermessungs- und Ingénieurbürd Dipl.-Ing. Andreas Golnik Biestower Damm 10 a • 18059 Rostock Telefon 0381 - 400 07 81 Telefax 0381 - 400 07 83 Stand der Vermessung: 08.02.1996

über sein Eigentum.

6. Für die als "Überschneidung mit B-Plan Nr. 09.W.28" gekennzeichnete Fläche wird der Bebauungsplan Nr. 09.W.28 durch diesen B-Plan ersetzt

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses 1029 / 39 / 1996 (H) der Bürgerschaft vom 16.04.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.05.1996 im "städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) erfolgt. enator für Bau- und Wohnungswesen) 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz BauGB beteiligt worden. Senator für Bau- und Wohnungswesen) Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteil der Auslegung am 19.05.1998 durchge Rostock, 07. 07. 1999 ator für Bau- und Wohnungswesen) 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden 5. Die Bürgerschaft der Hansestadt/Rostock hat am 01.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begrüß dung beschlossen und zur Auslegung bestimmt Der Entwurf des Bebauungsplands bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 04.05.1998 bis zum 05.06.1998 während der Dienst- und

daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.1998 im "städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1536 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Rostock, 29.06.99 (KV-Amt) Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie

Offnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis

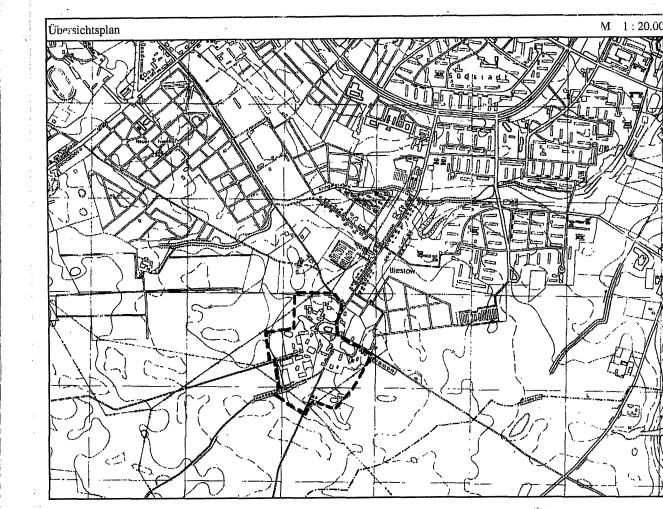
die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .92.05.1999...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt 9. Der Bebauungsplan, besiehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.05.1999 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschließ der Bürgerschaft vom .02.06.1999 gebilligt.

0. Die Genehmigung dieser Besauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 28.09.1999 Az: Yill 230-e-512-113, 03 (09.W.57) mit Nebenbestimmungen un-Hinweisen erteilt.

> Rostock, 09.12.1999 ator für Ban- und Wohnungswesen) 1. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsandernden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt crfullt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des

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

Restock, 10.12.17 13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Lienststunden von jedermaun eingreichen werder kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwitgung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eriöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 41 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.12.2000 in Kraft getreten.



HANSESTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.57 "DORFLAGE BIESTOW"

Biestower Damm / Am Dorfteich / Flurstück 110/28 / Wiesen am südöstlichen Dorfrand / Hoppenhof / Ackerfläche zwischen Biestower Damm und Klein Stover Weg / Feldweg zur Kleingartenanlage / Kleingartenanlage "Am Dorfteich " / Gewerbegebiet / Institut für nachwachsende Rohstoffe / Feldweg / Damerower Weg"

Jebilligt durch Beschluß-



Stand:

22.03.1999