

Für das Mischgebiet "Weisses Kreuz" auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50 100 m



A. der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauVO:

- Wohngebiete,
 - die die Bedürfnisse des Gesamten dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, künstlerische, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, **allemöglic** zulässig,

Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:

- Bereiche des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

wobei ein **Zustand** des Bebauungsplans (§ 6 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)

2. Mischgebiete

In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauVO:

- Wohngebiete,
- Geschäfts- und Büroläden,
- Anlagen für kulturelle, künstlerische und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Die nach § 4 Abs. 3 BauVO als Art der Nutzung (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO) **sowohl** tie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten **allemöglic** zulässig sind in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, **allemöglic** zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung:

- Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets **wird nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 6 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)

3. Eingetragenes Gewerbegebiet

In eingetragenen Gewerbegebiet GE 1 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In eingetragenen Gewerbegebiet GE 2 sind die Arten der Nutzung:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Aufsichtsin- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsanbau und -einrichtung des vom Gewerbebetrieb zusammenhängend und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, **allemöglic** zulässig. (§ 6 Abs. 6 Nr. 2 BauVO)

In eingetragenen Gewerbegebiet GE 3 können die Arten der Nutzung:

 - Vergnügungsbetriebe,
 - Ausnahmestellen ausgespart werden.

[illegible]

3. Innerhalb der mit Erhaltungsgeländern § 9 Abs. 1 Nr. 25 bis BaUGl. festgesetzten Flächen ein Verbot der in den Baugebiet M 1 und GE 1 festgelegten "naturnahen" Tümpel und Bäche, die sich auch als Biotop eignen, zu errichten, mindestens 190 m von den Hausbauzonen vorzuziehen und zu Bäumeinschnitten zu schützen.

4. Während der Baueisen sind die Teil A -Planzungen, nachrichtlich übernommenen Naturzonen, die mindestens 180 m hohen Bäume zu einem Bereich ihrer Kronenoberfläche zuzüglich eines Schuttbereichs von 5 m Breite vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

5. Während der Baueisen ist der westlich an das Baugebiet angrenzende schützende Landschaftsbestandteil "Herrenwieze" durch einen mindestens 180 m hohen Baumzungen, der Breite des Baugebietes an der Baueisenlinie vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

6. Zum Schutz der Insekten sind für die Drahteneibeiung ausschließlich kunststofffreie Materialien zu verwenden.

9 Abs. 1 Nr. 25 bis BaUGl.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. In den Planzflächen A, B und C1 sowie strahlenförmig zu den öffentlichen Grünanlagen -Parkanlagen- sind wie in Teil A -Planzungen- standortsgerecht, großstämmige Laubbäume mit einer Stammumfang von 18-20 cm in einem Pflanzabstand von durchschnittlich 10 m zu pflanzen.

2. In den Planzflächen C, C2 und C3 sind Kleinkrokus Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

3. Bei Pflanzungen nach den vorstehenden Festsetzungen 8.1 und 8.2 kann in den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn Grundstücksfahnen, öffentliche Verkehrszeichen, Anlagen der öffentlichen Versorgung oder andere Anlagen der öffentlichen Versorgung zu berücksichtigen sind.

4. Im Kronenbereich ist zu pflanzen und zu unterhalten Bäume ist eine offene Vegetationsdecke von mind. 9 m² je Baupl anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

5. Tümpelgraben, soweit sie nicht überflutet werden, mit einer Mindestbedeckung von von 100 m² bedeckt und bis vollständig zu begrünen.

6. Mindestens 30 % der öffentlichen Grünflächen mit den Zweebesetzungs-Gelände- und Grünflächen mit einer Fläche von mind. 100 m² je Baupl mit Laubbäumen mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

7. Auf oberirdischen Grünflächen mit mehr als 3 Setzplätzen ist für je 4 Setzplätze mind. 100 m² mit mind. 14-16 cm zu pflanzen.

8. 25 % der nicht überbauten Grünflächen sind mit Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Auf 100 m² nicht überbauten Grünflächen sind mind. 1 Laubbäume oder 200 Stauden zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind auch heimische Arten zu verwenden.

9. Die geschützten Landschaftsbestandteile "Herrenwieze" ist in einer Breite von 6 m die Verwendung offener und unbaufer Gehölze wie Bauchweiden, Schilpappeln, Lebensbäume und andere Gehölze zu fördern.

10. Bei den festgesetzten Anpflanzungsplätzen auf privaten Grünflächen (Festsetzung 8.7 und 8.8) können die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in der Bepflanzung, Bewässerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 bis BaUGl. und bestehende Bäume angerechnet werden.

11. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 10 % der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu reservieren. Diese Flächen sind in der Baueisenlinie zu bepflanzen. Bei den Erhaltung- und Pflanzgebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 bis BaUGl. sind die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu reservieren. Diese Flächen sind in der Baueisenlinie zu bepflanzen. Bei der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Das gilt auch für die erhaltende Einzelbäume.

12. Für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die folgenden Entwicklungs- und Entwicklungsgepläne durchzuführen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

10. passive Schutzmaßnahmen in den Baugebieten
in den dafür in Teil A.1. Planzeichnung festgesetzten Baugebieten und Teilen von Baugebieten (WVA, V.3, WVA, M.1 - M.5 und GE), und bei der Errichtung von Gebäuden in Abhängigkeit von den genehmigten Lärmprognosen und der Raumung der erforderlichen erforderlichen Schutzmaßnahmen der Außenlärmkategorie (Lärm) nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmprognose) Ausgabe (Stand September 1988) in Verbindung mit § 2, 3 Abs. 2 Nr. 4 der Norm einzuhalten.

Sollräume und Kinderzimmer, die in Richtung Mühlentramen, Tessier Straße und Verbin-
dungsstraße orientiert sind, sind nur zulässig, wenn die erforderliche schalltechnische
geeignete Raumtönung aufweisen.

Ausnahmen hiervon zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die abschirmenden
Maßnahmen der erforderlichen Anforderungen an die baulichen Schutzmaßnahmen der betreffenden
Gebäude zu stellen sind.

10.2 Wertstoffoffenheit
in den in Teil A.1. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsbetriebe Zweibei-
setzung Wertstoffoffenheit, sind lammare Behälter nach Klasse 1 mit einem maximalen
Schallleistungspegel von < 82 dB (A) zulässig.

11. Öffentliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
11.1 Standards für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken
und in Freizeitanlagen oder baulichen Vorrichtungen vor Eintritt und dritter
Sonnenstrahlung zu schützen. **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

11.2 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen
sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig. **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

11.3 in öffentlichen Verkehrsbahnen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Weinberäue
zulässig. Ausnahmen zulässig sind, wenn Hinweisgeber, die Inhaber und Abgängerbetriebe im
Planungsbereich, weisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandelab-
ver, Weinberäue und Hinweisgeber an Gebäuden sind nur zur Trafozone des öffentlichen
Gebäude zulässig.
Gesonderte Werbemaße und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über jw
Zulässig.
Großtafelwerbung (Europamaf 3,80 x 2,00 m und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und
Gebäude zulässig.
Werbemaße mit Fernwirkung und Werbemaße sind nicht zulässig.

12. Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesverordnung **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 25 und 75 LNatG i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 25 und 75 LNatG
geschützte Bäume (Art 13 Abs. 1 Nr. 1) des Rates der Stadt Rostock vom 10.06.1981 geschützte
Baumdenkmale (Naturdenkmale). Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eiche) und Nr. 34
(Kiefer). Die weiterführenden Bestimmungen des § 25 LNatG sind zu beachten.

[illegible]

	Festsetzung	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTESETZUNGEN			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG			(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
	Allgemeine Wohngebiete		(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete		(§ 6 BauNVO)
	Eingeschränktes Gewerbegebiet		
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG			(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß		
GRZ	Grundflächenzahl		
III-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	hier: 2-3 Vollgeschosse	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 3 Vollgeschosse	
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß			
TH Traufhöhe			
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)			
o	Offene Bauweise		
g	Geschlossene Bauweise		
a	Abwechselnde Bauweise		
	Baulinie		
	Baugrenze		
			(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
VERKEHRSLINIEN			
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen	besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		Verkehrsberuhigter Bereich	

[illegible][illegible]