SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.W.131 für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“ südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturm, westlich der Rennbahnallee und der Satower Straße, 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 Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 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-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- S — Sport

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (in Metern)

- TH<5,70 — Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- TH=5,70-6,70 — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- OK — Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 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 BauGB)

- Flächen für Sportanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Veloroute

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- bzw. Ausfahrten

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

Zweckbestimmung:

- T — Telekommunikation
- Abwasserbeseitigung (hier: Regenwasserversickerung)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Hausgärten
- Hundesportplatz
- Siedlungsgehölz
- naturbelassene Grünfläche, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Grünverbindung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Maßnahme (sh. Teil B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen
- 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 b BauGB)
- Erhaltung von Sträuchern
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Zweckbestimmung: St — Stellplätze

- LPB III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften

- 42°- 45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
- Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
- SD — Dachform; hier: Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LWaldG M-V)
- B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 20 LNatG M-V)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. KENNZEICHNUNGEN

- 2 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen; hier: Trinkwasser, DN 900, Abwasser DN 600, Telekommunikation
- unterirdische Versorgungsleitungen, fortfallend (hier: Telekommunikation und Trinkwasser DN 600)
- W — vorgesehene Führung örtlicher Hauptwege
- Standorte für Anlagen der Elektroenergieversorgung
- Standorte für die Abfallentsorgung; hier: Wertstoffcontainerstellplatz
- Vormerkung Flurstücksgrenzen, Sportplatzbegrenzung, Parkstände
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- für kleine Flächen

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Arten der Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.1.2 Die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Im Baugebiet 20 dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. (§ 9 (7) BauGB)

1.2 Sondergebiet Sport (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet Sport dient dem Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung von Gebäuden, die für die angrenzenden Flächen für Sportanlagen benötigt werden.

1.2.2 Zulässig sind
- Gebäude und Anlagen, die dem Vereins- und Freizeitsport dienen;
- sonstige Räume für den Vereinsbetrieb
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Baugebietes sowie der angrenzenden Sportanlagen und Wohnbaugebiete dienen;
- die für die Nutzung des Baugebietes und des angrenzenden Sportplatzes notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

1.2.3. Im Baugebiet 16, SO ‚Sport‘, sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Abweichungen hiervon können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Fläche für Stellplätze vollständig entsprechend der Zweckbestimmung ausgenutzt ist und wenn die Belange des Lärmschutzes der benachbarten Baugebiete (WA 4, 5) gewahrt sind. (§ 12 (6) BauNVO)

1.3 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB)

1.3.1 Zulässig sind Sportanlagen jeglicher Art, die keine Gebäude sind, und die ihnen zuzuordnenden Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit diese aufgrund des unmittelbaren räumlichen Nutzungszusammenhangs nicht in dem Sondergebiet ‚Sport‘ untergebracht werden können.

1.4 Grünfläche ‚Hundesportplatz‘ (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Zulässig sind Anlagen, die dem Hundesport und der Hundeausbildung dienen, einschließlich der ihnen zuzuordnenden Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nicht überdachten Stellplätze. Eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes ‚Schiessstand‘ ist im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig. Unzulässig sind Gebäude und Anlagen für jegliche Kleintier- und Hundehaltung.

1.5. Höhe baulicher Anlagen
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.
Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind hinter der rückwärtigen (bezüglich der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) Baugrenze des jeweiligen Baufeldes unzulässig. Abweichend hiervon können an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geräte- oder Fahrradabstellschuppen mit einer Grundfläche bis zu 10,0 m² und einer Höhe bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Baugebiete 6, 7, 16, 19-21. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2a Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

2a.1. Im Baugebiet WA 20 dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1. Pkw-Stellplätze und Parkstände mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen sind außerhalb der Straßenräume mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.1.2 Die als örtliche Hauptwege gekennzeichneten Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen und des Waldes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.1.3 Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu einem naturnahen Waldrand zu entwickeln. Die Flächen sind in einem gestuften Aufbau einmalig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung zu bestocken.

3.1.4 Die mit Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind durch eine einmalige Mahd im Oktober des jeweiligen Jahres langfristig in ihrem Zustand zu erhalten. Die Mahd ist in zeitlich versetzten Etappen durchzuführen. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen. Dies gilt nicht für die Spielplatzfläche, soweit sie von Spielanlagen und -geräten beansprucht wird.
Anpflanzungen von Gehölzen sind in einer maximalen Breite von 5 m im Randbereich dieser Flächen zulässig. Dabei sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

3.1.5 An geeigneten Standorten der mit Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind Ersatzquartiere für Wildbienen zu schaffen (mit Lehm bzw. Löß gefüllte Kästen, unbehandeltes Hartholz mit entsprechenden Löchern, Bambusbündel o.ä.). Darüber hinaus sind auf diesen Flächen an geeigneten, vorhandenen Hügeln südexponiert 0,2 m bis 0,5 m hohe Abbruchkanten – ebenfalls als Ersatzquartiere für Wildbienen – anzulegen.
Innerhalb der Spielplatzfläche und der naturbelassenen Grünfläche östlich der Planstraße A ist eine Fläche von 1.265 m² zu entsiegeln.

3.1.6 Die mit Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu Halbtrockenrasen zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Auf diesen Flächen ist ein mageres Substrat aufzutragen und einmalig eine heimische Gräser - Kräuter - Mischung für magere Standorte anzusäen. Die Aussaatmenge darf 2 g/m² nicht übersteigen. Ein Auftrag von Mutterboden ist zu unterlassen. Die Pflege ist entsprechend Punkt 3.1.4. durchzuführen.

3.1.7 In den mit der Nr. 4 (in einer Raute)gekennzeichneten Abschnitten der Erhaltungsgebotsfläche ist die Rohdung von Gro0bäumen zulässig, jedoch mit Ausnahme der Arten Ahorn (Acer spec.), Eiche (Quercus spec.), Hainbuche (Carpinus spec.), Weide(Salix spec.).. Nach Umsetzung der Rohdungsarbeiten muss dabei auf je 40 m² der Erhaltungsgebotsfläche mind. 1 Großbaum erhalten bleiben. Die entstehenden oder vorhandenen Lücken sind mit Bäumen und Sträuchern in den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² mind. 1 Kleinstrauch, je 5 m² mind. 1 Großstrauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.1.8 Die Fläche für Regenwasserversickerung ist naturnah zu gestalten. Die Böschungsprofile sind unregelmäßig zu modellieren. Die nord- und ostexponierten Böschungen sind mit Böschungsneigungen auszubilden, die nicht steiler als 1:2 sind. Die süd- und westexponierten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden. Der Abschnitt der Fläche an der Westseite der Sickermulde ist bis zur Böschungsmitte mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (sh. Nr. 3.3.6). Auf der Ost- und Nordseite der Sickermulde ist auf flächige Pflanzungen zu verzichten. Die Pflege der Fläche ist extensiv zu gestalten.

3.2. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.2.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Ausnahmen vom Erhaltungsgebot können im Zuge der Satower Straße und der Planstraße E zugelassen werden, wenn dies zum verkehrsgerechten Ausbau der Anbindungen der Planstraßen D und E erforderlich ist.

3.2.2 Innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen nördlich des Weges ‚Am Richtfunkturm‘ ist das vorhandene Siedlungsgehölz vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine teilweise Rohdung zum Zwecke der Anlage eines rückwärtigen Grundstückszuganges bis zu einer Breite von je 1,0 m kann in den Baugebieten 5, 13 – 15 als Ausnahme zugelassen werden. Benachbarte Grundstückszugänge sollen dabei paarweise zusammengefasst werden (s.a. Nr. 3.1.7.).

3.2.3. Die vorhandenen Gehölze im Bereich der Verkehrsfläche ‚Am Richtfunkturm‘ sind zu erhalten.

3.3 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3.1 In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind Baumreihen aus jeweils einer Baumart pro Straße anzulegen. Dabei sind die Baumarten aus der Pflanzenliste 1 in der entsprechenden Qualität zu verwenden. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Oberflächen der Baumscheiben sind bei Einzelpflanzungen jeweils auf mind. 12 m² wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Dieses Mindestmaß kann auf 9 m² reduziert werden, wenn weitere 3 m² als befahrbare Baumscheibe (Wurzelbrücke) angelegt werden. Die Breite der Baumscheibe im Straßenraum muss mind. 2,5 m betragen. Als Ausnahme kann das Anpflanzgebot in den Planstraßen H, L auf Sträucher aus der Pflanzenliste 1 beschränkt werden, wenn vorhandene Leitungen die Anpflanzung von Bäumen behindern.
Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

3.3.2 Bei öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Parkstände bzw. Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mind. 12 m² aufweisen. Dieses Mindestmaß kann auf 9 m² reduziert werden, wenn weitere 3 m² als befahrbare Baumscheibe (Wurzelbrücke) angelegt werden.

3.3.3 Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten Grünfläche ist eine freiwachsende Hecke mit Krautsaum anzulegen. Auf der Fläche sind je 200 m² ein Baum sowie 100 Sträucher aus der Pflanzenliste 1 in der entsprechenden Qualität zu pflanzen.

3.3.4 Im Baugebiet 16 sind öffnungslose Außenwandflächen mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m² mit Kletter- oder Klimmpflanzen zu begrünen.

3.3.5 Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

3.3.6. Auf der Versickerungsfläche sind östlich und westlich der Sickermulde bis zur Böschungsmitte Bäume und Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Dabei sind je 100 m² ein Baum und 50 Sträucher zu pflanzen.

3.4. Pflanzenlisten:

3.4.1 Pflanzenliste 1:
Bäume (Hochstamm; 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Grau-Erle (Alnus incana), Gemeine Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus exelsior), Holz-Apfel (Malus silvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche Sorbus aucuparia), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia), Winter-Linde (Tilia cordata).
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sanddorn (Hippohae rhamnoides), Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Schwarze Johannisbeere (Rubus idaeus), Ohr-Weide (Salix aurita), Sand-Kriechweide (Salix arenaria), Sal-Weide (Salix caprea), Knack-Weide (Salix fragilis), Korb-Weide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heidekraut (Caluna vulgaris), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).

Pflanzenliste 2:
Bäume (Hochstamm; 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Holz-Apfel (Malus silvestris), Vogelkirsche (Prunus avium).
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Sal-Weide (Salix caprea), Grau-Weide (Salix cinerea), Ohr-Weide (Salix aurita), Silber-Weide (Salix alba), Sand-Kriechweide (Salix arenaria), Gewöhnliche Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Heidekraut (Caluna vulgaris), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).

Pflanzenliste 3:
Bäume (Solitärbäume oder Solitärstammbüsche, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Gesamthöhe 300-350 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Kornelkirsche (Cornund mas), Einfriffliger Weißdorn (Ceataegus monogyna), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Birne (Pyrus communis);
Großsträucher (3 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm): Roter hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevignata), Schlehe (Prunus spinosa), Sal-Weide (Salix caprea), Grau-Weide (Salix cinerea), Ohr-Weide (Salix aurita), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus);
Kleinsträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm): Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Ackerrose (Rosa agrestis), Hundsrose (Rosa canina), Heckenrose (Rosa corybifea), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), Preißelbeere (Vaccinium vitis-idaea)

3.5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

3.5.1 Die mit der Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Maßnahmen sind den Baugebieten WA 1-15 zugeordnet. Die mit der Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Maßnahmen sind dem Baugebiet SO 16 und den Flächen für Sportanlagen zugeordnet. Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichnete Maßnahme auf der Grünfläche nördlich des Baugebietes WA 21 ist den Baugebieten WA 19-21 zugeordnet. Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichnete Maßnahme auf der Grünfläche östlich der Planstraße C ist dem Südabschnitt des Baugebietes WA 5 zugeordnet.
Die Maßnahme und die Anpflanzungen auf der Versickerungsfläche (Nr. 3.1.8, 3.3.6) und die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichnete Maßnahme auf der Grünfläche nördlich der Planstraße D sind den Verkehrsflächen zugeordnet.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärms) die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tab. 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1 In den Bereichen, für die als Dachform ein Satteldach festgesetzt ist (beidseitig der Planstraße B) sind für die Dächer der Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit der festgesetzten Neigung zulässig. Die Sonderformen Walm- und Krüppelwalmdach sind unzulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

5.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

6.1 Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig (Waldabstand). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung des Waldabstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

HINWEISE

A Voraussetzung für die Anlage des Parkplatzes südöstlich des Baugebietes WA 21 ist eine Genehmigung nach § 15 LWaldG M-V zur Umwandlung von Wald.

B Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06. 09. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27. 09. 2000 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04. 04. 2000 durchgeführt worden.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. 09. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 06. 09. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09. 10. 2000 bis zum 10. 11. 2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27. 09. 2000 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ....26.08.99.... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ....1000.... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 19.03.02 Siegel des KVL-Amtes Möller Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06. 03. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rostock, 22.03.2003 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06. 03. 2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06. 03. 2002 gebilligt.

   Rostock, 22.03.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..13.05.2002.. AZ: ..VIII 230e-512.113-03000 (08.W.131).... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Rostock, 27.11.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Bürgerschaft vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom .... AZ: .... bestätigt.~~

   ~~Rostock, (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen~~

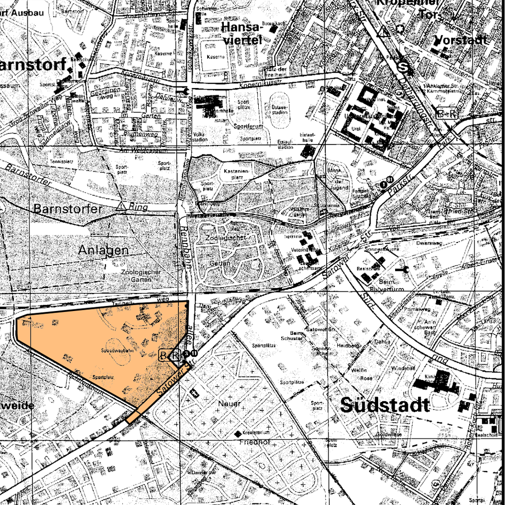
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Rostock, 29.11.02 (Siegel) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..11.12.2002.. im „Städtischen Anzeiger„, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des ..11.12.2002.. in Kraft getreten.

   Rostock, 11.12.2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Übersichtsplan M. 1 : 10 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 08.W.131

für den

„Wohn- und Sportpark Tannenweg“

südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturm, westlich der Rennbahnallee und der Satower Straße.

Rostock, 29.11.02 — Der Oberbürgermeister