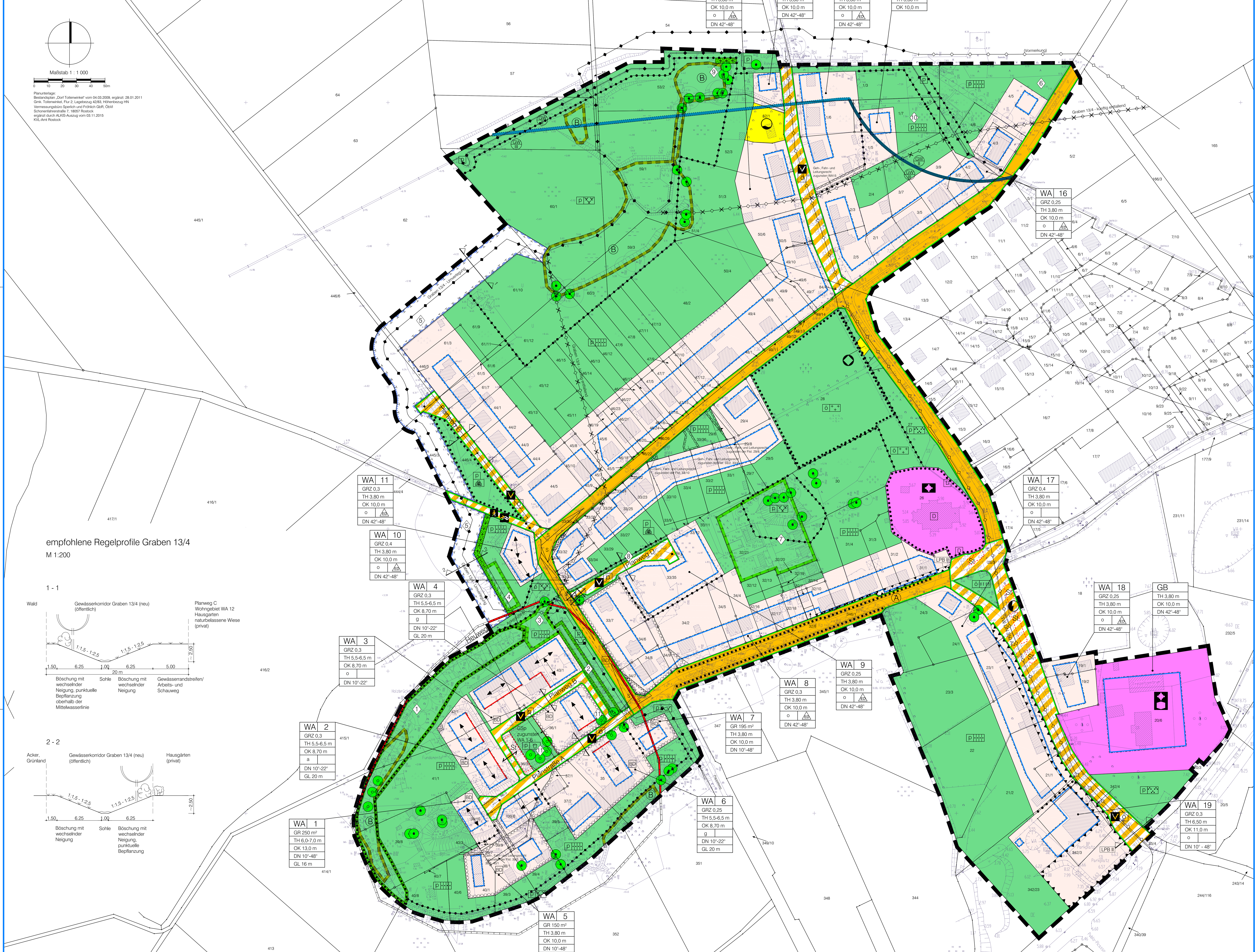
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA.155 FÜR DAS GEBIET "DORF TOITENWINKEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 06.04.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 für das Gebiet „Dorf Toitenwinkel", östlich des Toitenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Weidendamms und des Ostabschnitts des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße (Teilabschnitt Weidendamm - Marienroggenweg) und südlich der Fernwärmeleitung, einschließlich der Flurstücke. 4/3, 4/5, 4/6 an der Nordseite des Marienroggenweges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

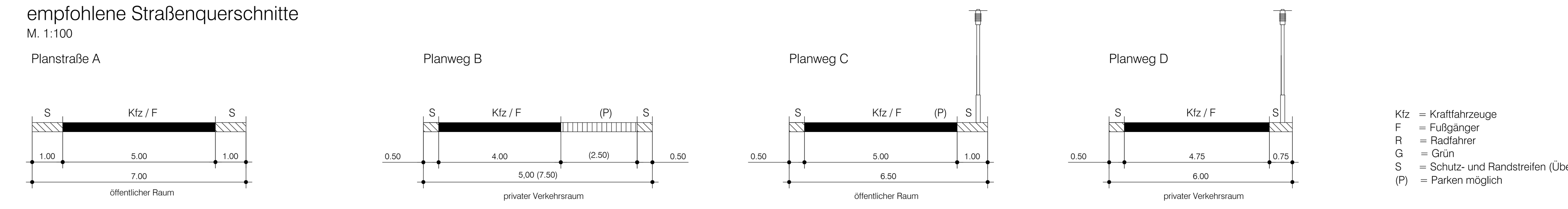
HANSESTADT ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



Hinweise:

A Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

B Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 anzuwenden.

C Zur Sicherung der Wasserqualität der Brunnengallerie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb der als Trinkwasserschutzgebiet vorgemerkten Fläche (WA 13-16) Nutzungsbeschränkungen einzuhalten, die einer Trinkwasserschutzzone II entsprechen. Nach einer gutachterlichen Bewertung (Prof. Busse, Uni Rostock,1987) sind in der durch den Gutachter abgegrenzten engeren Schutzzone II (sh. Teil A, Vormerkung) Ölheizungen und Erdwärmesonden auszuschließen sowie Nutzungen, die starken Besucherverkehr anziehen, zu vermeiden. Die Abwasserentsorgung muss auch in der weiteren Schutzzone III über die zentrale Kläranlage erfolgen.

D Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.6, 4.9, 4.10 sind auf den Grundstücken festgesetzt, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie sind diesen Grundstücken gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.
Die Maßnahmen gem. Nr. 4.1, 4.5 (Raute 1, 5) sind keinen im Plangebiet festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Diese Maßnahmen können sonstigen Grundstücken außerhalb des Plangeltungsbereichs zugeordnet werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

E Für alle Veränderungen an den Baudenkmalen (Bereich Kirche) und dem Bodendenkmal (WA 1 - 7) und in deren Umgebung besteht ein Genehmigungsvorbehalt gem. § 7 DSchG M-V.
Bei Bodeneingriffen im Bereich des Bodendenkmals (WA 1 - 7) muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 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.

F Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 2.5).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	zulässige Grundfläche je Baugrundstück	
Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil B Nr. 1.2)		
TH 3,8 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m	
TH 5,5-6,6 m	Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in m	
OK 10,0 m	Oberkante als Höchstmaß in m	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise (vgl. Teil B Nr. 2.4)	
	Baulinie	
	Baugrenze	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
GB	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ö / p	öffentliche / private Verkehrsflächen	
Zweckbestimmung:		
	Verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Versorgungsflächen	
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität; Wasser	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Abfall - hier: Standort für Recycling-Container	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Oberirdisch (hier Fernwärme, Vorflut)	künftig entfallend
	Unterirdisch (hier: Trinkwasser, Vorflut)	künftig entfallend
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö / p	öffentliche / private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Spielplatz für die Altersgruppe 6-12 Jahre	
	Friedhof	
	Hausgärten	
	Entwässerungsgraben	
	Gehölzpflanzung / Schutzgrün	
	Naturbelassene Grünfläche	
	Straßenbegleitgrün	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Vorflut, Graben 13/4	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4.1 - 4.11)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	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)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB, §§ 19, 20 NatSchAG M-V)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
A	Geschützte Allee	
B	Geschütztes Biotop	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	Baudenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderungen auch in der Umgebung	
BD	Bodendenkmal - Genehmigungsvorbehalt bei Veränderung oder Überbauung	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
GSp	Gemeinschaftsspielplatz (vgl. Teil B Nr. 3.2)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB II	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8 (sh. TF 2.5)	
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfelder nach 6.3.9.3 RASt 06	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
DN	zulässige Dachneigung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
	Firstrichtung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
GL 16 m	Mindestlänge von Gebäuden, Doppelhäusern oder Hausgruppen in Metern	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs-maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BHW 2,9 m ü.NHN)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
GW II	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwasserschutzanforderungen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Toitenwinkel Vormerkung Grundwasserschutzzone II, III (vgl. Hinweis C)	
	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 NatSchAG / § 5 (2) Baumschutzsatzung; Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass v. 15.10.2007 / § 6 (2) Baumschutzsatzung im Rahmen der zu erteilenden Ausnahmegenehmigung zu regeln)	
S	Kennzeichnung von Sichtfeldern nach 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten WA 1 - WA 19 sind Tankstellen unzulässig.
In den Baugebieten WA 1 - WA 10 und WA 14 - WA 16 und WA 18 sind Gartenbaubetriebe unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

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

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten:
Innerhalb der als überflutungsgefährdete Bereiche gekennzeichneten Flächen der Baugebiete WA 4 bis 8 muss die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m ü.NHN (3,05 HN) betragen (BHW = 2,9 m ü. NHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. (§ 16 Abs. 3,5 BauNVO, § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Sicherung von Rettungswegen:
Im Baugebiet WA 1 sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Soweit der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, darf die Brüstungshöhe von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 m über Straßenniveau (vgl. TF 1.2) liegen. (§ 16 Abs. 3, 5 BauNVO)

1.5 Zulässige Grundfläche
Der Grundstücksfläche des Baugebietes WA 2 im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind die in Teil A zugeordneten Flächenanteile für Stellplätze hinzuzurechnen. (§§ 19 (3), 21a (2) BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)

2.1 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, die der jeweiligen Hauptnutzung zuzurechnen sind (angebaute Terrassen), dürfen die an der jeweils straßenabgewandten Gebäudeseite festgesetzte Baugrenze um max. 3 m überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebengebäude, Garagen/Carports usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt nicht für ebenerdige, allseitig offene Stellplätze. (§§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Mindestgröße eines Baugrundstücks mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und 400 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
Ausnahmen können zugelassen werden für Baugrundstücke, die vor Inkrafttreten dieses B-Plans bebaut waren bzw. für die bis zu diesem Zeitpunkt eine Baugenehmigung vorgelegen hat.

2.4 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne gegenseitigen seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend davon können die Gebäude auch mit einem Abstand von max. 3,5 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn an diese gemeinsame Grundstücksgrenze beidseitig jeweils mit einem eingeschossigen Nebengebäude oder einer eingeschossigen Garage in der Breite der Abstandsfläche angebaut wird. (§ 22 (4) BauNVO)

2.5 Im Baugebiet WA 9 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.6 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (WA 8, 17 - 19) sind bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass das nach DIN 4109, Tab. 8 bis 10 erforderliche resultierende Luftschalldämmmaß von 30 dB (Lärmpegelbereich II) mindestens eingehalten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" dient der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Grünstrukturen sowie der Erholung. Die Anlage von Fußwegen sowie Möblierungselemente sind zulässig.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" dient der Unterbringung notwendiger Spielflächen i.S.v. § 8 (2) LBauO M-V.

3.3 Die naturbelassenen Grünflächen und die Gehölzflächen dienen der Freiraumsicherung, der Erhaltung und Lebensraumsicherung gefährdeter Tierarten sowie der Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bodennutzungen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

4.1 In der mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und an den festgesetzten 3 Einzelstandorten durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind jeweils durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzungen sind folgende Arten der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 zu verwenden: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Fagus sylvatica - Rot-Buche, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.2 In der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch die Anpflanzung von 8 Stück Betula pendula - Sand-Birke in der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 linear zu ergänzen.

4.3 In der mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu entfernen. Die umgebrochenen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen und als Hausgarten anzulegen.

4.4 Auf den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist nach Entfernung aller baulichen Anlagen und Versiegelungen eine durchgängige zweireihige freiwachsende Laubholzhecke mit Überhältern anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten in gemischter Auswahl zu verwenden:
Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus colurna - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weiß-Dorn, Prunus spinosa - Schlehe, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder.
Überhälter: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.
Es sind folgende Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften zu beachten:
Sträucher: verpfl. Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150, Reihenabstand: 1,00 m; Pflanzabstand: 1,50 m versetzt auf Lücke.
Überhälter: Hochstamm, 3xv.mDb, StU 14-16, Pflanzabstand 6 m

4.5 Auf der mit Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist als Ersatz für einen ca. 235 m langen verrohrten Abschnitt des Vorfluters 13/4 ein offenes Fließgewässer nach dem Leitbild des ökologischen Gewässerausbaus anzulegen: Profilierung einer naturnahen Sohle, variierende Böschungsneigungen 1:1,5 bis 1:2,5.

4.6 Auf der mit Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Fläche des Flurstücks 4/5 der Flur 2 sind zwei Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, StU 18-20 anzupflanzen. Aus folgenden Arten ist dabei zu wählen: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.7 In der mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind der Uferbereich und die nähere Umgebung des temporären Kleingewässers von Müll und Unrat zu bereinigen; das temporäre Kleingewässer ist zu renaturieren; der Rotfichten-Bestand ist zu erhalten.
Innerhalb der bezeichneten Maßnahmefläche sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu entfernen. Die umgebrochenen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen und als Hausgarten bzw. im 10 m-Abstandsbereich zur Böschungsoberkante des temporären Kleingewässers als naturbelassene Fläche anzulegen. Außerhalb des vg. 10 m-Abstandsbereiches sind 3 Bäume der Art Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia platyphyllos - Sommerlinde oder Quercus robur - Stiel-Eiche in der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 In der mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine bis ca. 0,60 m hohe bodendeckende Gehölzpflanzung anzulegen. Folgende Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind zu beachten:
Pflanzengröße: Topf 11cm/P1 30 - 40 bzw. 2+ mehr Triebe.
Empfohlene Artenauswahl:
Cotoneaster salicifolius „Parkteppich" - Immergrüne Felsmispel „Parkteppich" , 5-8 Stck/m²
Cotoneaster salicifolius „Repens" - Immergrüne Felsmispel „Repens", 6-8 Stck/m²
Bodendeckerrose „Bingo Meidiland" - 3 Stck/m²
Bodendeckerrose „Heidetraum" - 3 Stck/m²
Bodendeckerrose „Magic Meidiland" - 2 Stck/m²

4.9 Auf den mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist eine durchgängige zweireihige freiwachsende Laubholzhecke mit Überhältern anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten in gemischter Auswahl zu verwenden:
Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus colurna - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weiß-Dorn, Prunus spinosa - Schlehe, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder.
Überhälter: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.
Es sind folgende Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften zu beachten:
Sträucher: verpfl. Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150, Reihenabstand: 1,00 m; Pflanzabstand: 1,50 m versetzt auf Lücke.
Überhälter: Hochstamm, 3xv.mDb, StU 14-16, Pflanzabstand 6 m

4.10 Auf der mit Nr. 10 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche der Flurstücke 1/5, 1/7 der Flur 2 sind drei Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, StU 18-20 anzupflanzen. Aus folgenden Arten ist dabei zu wählen: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.11 Raute 11: An der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Planstraße A' sowie in der Grünfläche ‚Spielplatz' sind an den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen Stadt-Linden (Tilia cordata "Greenspire") fachgerecht anzupflanzen. Als Pflanzware sind Hochstämme 3xv.mDb, StU 18-20 zu verwenden.
Im Bereich des Grabendurchlasses der Planstraße A kann ein Baumpaar auch durch eine baulich gestaltete Torsituation ersetzt werden.

4.12 Die festgesetzten Anpflanzgebote sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 fachgerecht auszuführen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss jeweils den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.
Die Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Pflanzqualität zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzungen ist jeweils eine 10-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

5. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135b BauGB)

5.1 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.2, 4.3 und 4.11 (Raute 2, 3, 11) werden den Baugebieten WA 2 - 4 sowie der auf Flst. 39/4 festgesetzten Baugrundstücksfläche gesammelt zugeordnet.

5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.4 (Raute 4) werden dem Baugebiet WA 11 gesammelt zugeordnet.

5.3 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.7 (Raute 7) werden dem Baugebiet WA 9 gesammelt zugeordnet.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

6.1 Die Festsetzungen über die zulässige Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften für Gebäude der Hauptnutzung in den Baugebieten WA 1 - 6

6.2.1 Der trauf- und giebelseitige Dachüberstand vor die Normalfassadenebene (ohne Berücksichtigung der Regenrinne) muss 0,50 bis 0,60 m betragen. Die Sparrenköpfe sind zimmermannsmäßig zu verzieren und sichtbar zu belassen; alternativ ist auch eine horizontale Verschalung der Sparrenuntersicht mit Holz zulässig.

6.2.2 Fensteröffnungen müssen innerhalb eines Geschosses gleiche Sturzhöhen aufweisen. Sie müssen ein stehendes Rechteckformat haben. Zwischen Fensteröffnungen ist eine geschlossene, mindestens 0,10 m breite Wandfläche (Pfeiler) auszubilden. Der Gebäuderand ist durch eine geschlossene Wandfläche von mindestens 0,5 m Breite zu bilden.

6.2.3 Die Fassaden einschließlich ihrer Gliederungs- und Zierelemente dürfen nur in homogen ausgeriebenem Glattputz (Körnung bis zu 4 mm) oder als Sichtmauerwerk in gelblichen oder rötlichen Ziegeltönen ausgeführt werden. Die Fassaden sind durch Versätze oder Materialwechsel (z.B. Pfeilervorlagen, zurückgesetzte Putzspiegel, Holzverschalung von Fassadenteilen) zu gliedern.

6.2.4 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ist auch für Gebäude mit Altenwohnungen mind. 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

6.3 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig i.S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der örtlichen Bauvorschriften über Dachneigungen und Mindestgebäudelängen errichtet bzw. verändert oder wer in den Baugebieten WA 1 - 6 Gebäude der Hauptnutzung errichtet, die ohne Dachüberstand sind, deren Öffnungsformat von TF 6.2.2 abweicht oder deren Fassadenmaterialien von TF 6.2.3. abweichen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 11.02.2009 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.04.2011, 24.05.2012 und am 24.04.2014 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.03.2011 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 14.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.07.2014 bis zum 14.08.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 02.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a (3) S. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2015 sowie am 04.09.2015 und am 06.09.15 beteiligt.

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2016 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.04.2016 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 06.09.2016 (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Der katastermäßige Bestand am 03.11.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, 11.08.2016 (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

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

Hansestadt Rostock, 15.09.2016 (Siegel) Oberbürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht 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 28.09.2016............... in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, 29.09.2016 (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock

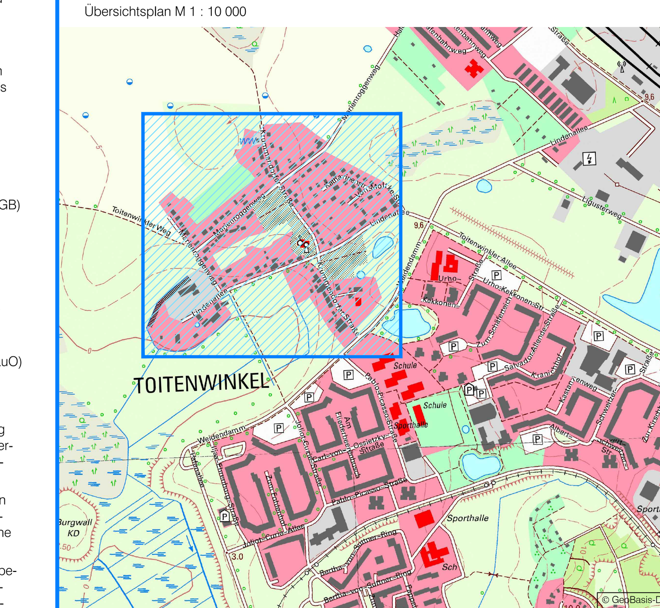
über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155

für das Gebiet "Dorf Toitenwinkel"

östlich des Toitenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Weidendamms und des Ostabschnitts des Marien-Roggen-Weges und südlich der Fernwärmeleitung, einschließlich der Flurstücke. 4/3, 4/5, 4/6 an der Nordseite des Marien-Roggen-Weges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße

Bearbeitungsstand: 02.02.2016

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock, 15.09.2016 (Siegel) Oberbürgermeister