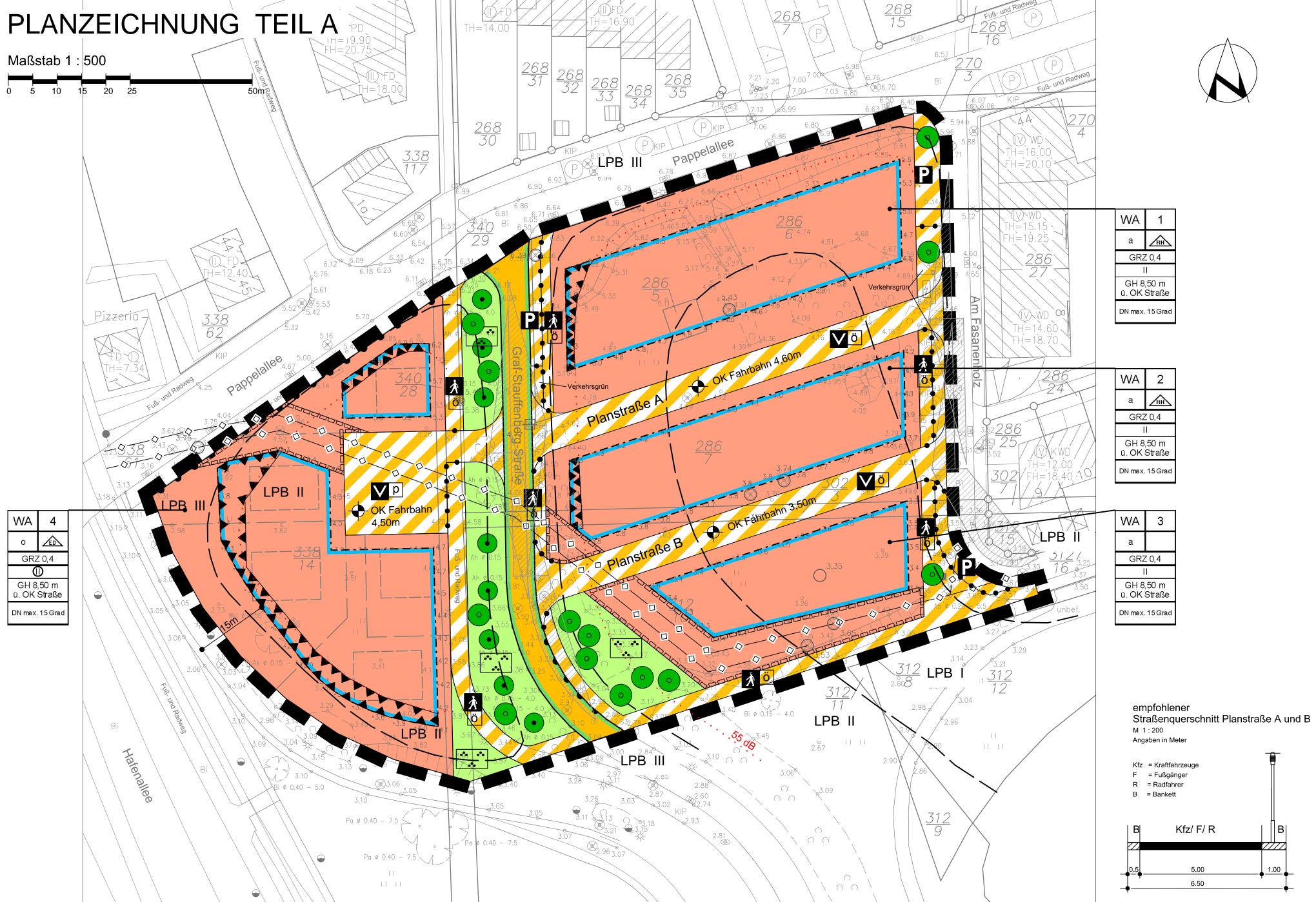
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnun -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510). Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage I. FEST SETZUNGEN Anpflanzen von Bäumen ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, zwingend GH 8,50 m ü. maximale Gebäudehöhe in m über Oberkante der zugehörigen OK Straße Erschließungsstraße DN max. 15° Maximale Dachneigung der Hauptgebäude BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig II. KENNZEICHNUNGEN abweichend Bauweise nur Reihenhäuser zulässig VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundeslmmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche I bis III

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

Höhenlage bei Festsetzungen, hier: Oberkante Fahrbahn der Straße in müber NHN (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

vorhandene Höhe nach NHN Nummer des Baugebietes vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung vorhandene hochbauliche Anlage

_—— vorhandene Hauptversorgungsleitungen

Verfasser

Grenze, von der an der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird

> TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (0381) 7703 446 (0381) 7703 450 relleborger Str. 15 E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de 18107 Rostock (0381) 7703 434

> > E-MAIL: urue ckwart @tuev-nord.de

TEIL B

TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen,

1.2 <u>Ausnahmsweise</u> zulässig sind die Arten der Nutzung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. 1.3 Die Arten der Nutzung

der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) 1.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt für das WA 1 die Pappelallee, für das WA 2 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn die Planstraße A, für das WA 3 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für das WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der geplante Wendeanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße, bei ansteigendem bzw. abfal-

gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. 1.5 Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollge-

lenden Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes,

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch flachgeneigte Böschungen mit maximaler Neigung 1 : 2 herzustellen.

Abweichend von Satz 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes der unbebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 bis max. 0,5 m Höhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

2.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc.) und ebenerdige, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von der Regelung nach Satz 1 unberührt. 2.3 Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen

Wohngebiet WA 1 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße B zulässig. 3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) In den dargestellten Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die

eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten.

Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass

ebenfalls eine Höhe von 0,70 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht

überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBI. M-V S. 590, 2016 S. 20), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 12.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee", begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die Parkanlage und die gedachte Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz in westliche Richtung im Süden und die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Entlang der Pappelallee im Baugebiet WA 4 sowie entlang der Graf-Stauffenberg-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung en und zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5.1 Entlang der Straße Am Fasanenholz sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 3 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhal-

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des "Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beiderseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrschutz zu versehen.

5.2 Am Übergang des Plangebiets zur südlichen angrenzenden Parkanlage sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Baumgruppen, bestehend aus 2 bzw. 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (Tilia tomentosa) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2). Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des "Merkblatts Baumpflanzungen in der Hanse-

stadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte

Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum

einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. 5.3 Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Platane (Platanus hispanica) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des "Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum

einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. 5.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5.5 Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 10 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen Februar 2010)

5.6 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Min-

die Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 18 - 20 in 1.00 m Höhe. die Sträucher: verpfl. Sträucher. 5 Triebe. 100-150

5.7 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5.8 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind öffentliche Beleuchtungsanlagen in Form von Natriumniederdruckdampflampen oder als warmweiße LEDs bzw. als mit Orangefiltern ausgestattete weiße Lampen auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

6.1 Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m²) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 2.887,50 m²) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeord-

6.2 Die Maßnahmen P 1, P 2 und P 3 sowie M 1.2 (anteilig mit 787,00 m²) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 8.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109*

(Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

Lärm- Maßgeblicher Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß

pegel- bereich	Außenlärmpegel [dB(A)]	des Außenbauteils R' _{W,res} [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
[bis 55	35	30	-
	56 - 60	35	30	30
[[]	61 - 65	40	35	30

8.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den gegenüber Straßenbahn- und Straßenverken lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

8.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

8.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.

8.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf den gegenüber Straßenbahnverkehr lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, -wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder

Balkone dienen.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder andere Maßnahmen vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen wer-

9. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V 9.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen

sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) 9.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) 9.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.

Weiterhin sind die Einfriedungen jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Die Hecken dürfen – mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen an der Pappelallee im WA 4 - durch Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO

9.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V) 9.6 Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die

Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht

am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Altenwohnungen

1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) 9.7 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

für die Dacheindeckungen der Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet - ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt, Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und

WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg überschreiten, oder höhere Einfriedungen errichtet, die sich vor der Baugrenze befinden, Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nicht als Laubholzhecke oder als

Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke gestaltet sind, Werbeanlagen und Warenautomaten in öffentlichen Grünflächen errichtet bzw. in den Baugebieten Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet.

Dachwerbeanlagen errichtet, - für Gebäude mit Altenwohnungen weniger als 1 bis 2 Stell plätze je Wohnung vorsieht.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1. **M 1** Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche. Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 4.989,50 m² anzulegen (M 1). Die einzelnen Be-- M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern

> Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Pflanzung der Überhälter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 10 Jahren ist Bestandteil der

Pflanzenliste 1: Überhälter, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 14-16

Alnus glutinosa Betula pendula (Hänge-Birke), (Trauben-Kirsche). Prunus padus (Stiel-Eiche), Quercus robur Sorbus aucuparia (Eberesche). Pflanzenliste 2: Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr, 100 - 150 cm

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), (Gewöhnliche Heckenkirsche), Lonicera xylosteum

Malus sylvestris Prunus spinosa (Schlehe). (Hunds-Rose) Rosa canina Rosa multiflora (Vielblütige Rose), Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

M 1.2 Anlage eines 32,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m².

Wildapfel).

Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle im Abstand von 3 – 5 m zu markieren.

Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme M1 sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.

*Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

Oktober 2001) zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

renpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungs-

satzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17.

zeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsat-

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebüh-

Baums chutzsatzung Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember

Fernwärmesatzung Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung) vom 11. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen

Stellplatzsatzung Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahr-

zung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger.

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DSchG M-V).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung "Erlaubnis "Geothermiefeld Rostock" zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme". Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG.

B auhöh enbeschrän kung Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine Bauhöhenbeschränkung. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.

Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windge-

schwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

Gren znaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, das auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der automatisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 13.02.2013 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.10.2014 durchgeführt

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 20.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 15.02.2016 bis zum 18.03.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von iedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur 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 "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 03.02.2016 ortsüblich In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten um-

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Bürgerschaft hat am 07.12.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur 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 "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock -

am 18.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

weltbezogener Informationen verfügbar sind.



9. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.01.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

10. Der katastermäßige Bestand am 16.05.2013 wird als richtig dargestellt bescheinig

Rostock, 07.08. 2017



licher Belange am 12.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 12. Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee" wurde am 12.07.2017 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde

mit Beschluss der Bürgerschaft vom 12.07.2017 ge bil ligt.



13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen

Rostock, 14.08, 6017

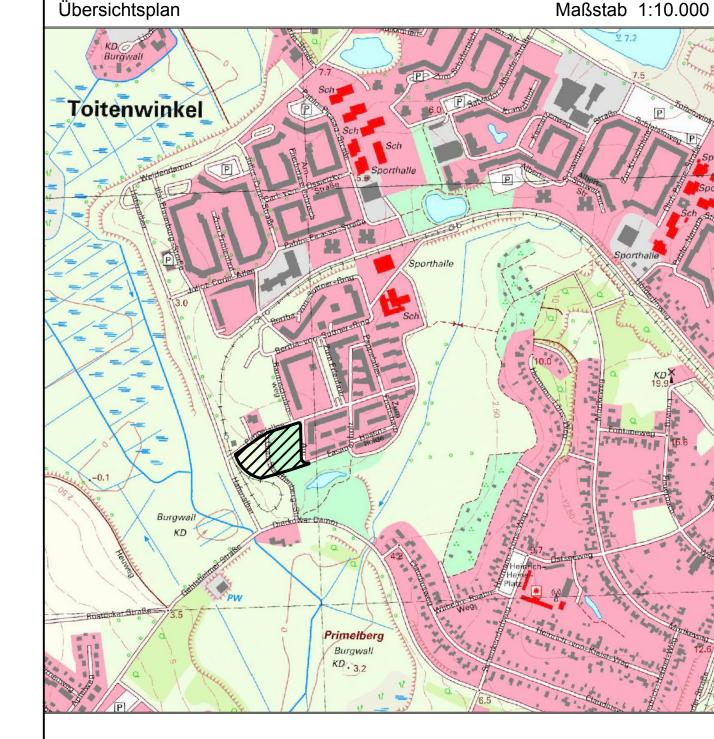


14. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel - Südlich der Pappelallee", begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee im Westen, 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 "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 24 05 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee" ist mit

Rostock, 25, 05, 2018





Hansestadt Rostock Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel - Südlich der Pappelallee"

begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straße nbahr wendeschleife Hafenallee im Westen

Rostock, 14.08.2017

Melle Oberbürgermeister