

TEIL B

I. TEXTLICHE FESTSETZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. nach Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen:

- Ferienwohnungen in Form von sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, und 20 BauNVO)

In den Baugebieten 1.1 – 1.4, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2, 2.4 und 2.5 darf die zulässige Grundflächenzahl durch unterirdische überdachte Geschosse mit Kellern oder Tiefgaragen ohne Aufenthaltsräume um bis zu 100 von 100 überschritten werden, wenn diese unterirdischen Geschosse außerhalb der Außenmaße des darüberliegenden Vollgeschosses zu mindestens 50 % ihrer Dachfläche begrünt sind.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 von 100 überschritten werden.

1.2.2 Geschosse und Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Ermittlung der Geschosshöhe ist die in Planteil A angegebene Geländehöhe des Baugrundstückes. Ist auf dem Baugrundstück keine Geländehöhe angegeben, so ist der Bezugspunkt die dem Baugrundstück nächstgelegene angegebene Geländehöhe des Baugebietes.

Aufenthaltsräume, in anderen als Vollgeschossen, sind einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Fassungs-wände auf die Geschossflächen anzurechnen.

In den Baugebieten WA 2.1 bis 2.6 darf die Geschossfläche des vierten Geschosses 2/3 der Geschossfläche des dritten Geschosses nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.10, sowie WA 5.1 und 5.2 darf die Geschossfläche des dritten Geschosses 2/3 der Geschossfläche des zweiten Geschosses nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA 3 und 6 darf die Geschossfläche des zweiten Geschosses 2/3 der Geschossfläche des ersten Geschosses nicht überschreiten.

Garagengeschosse sind auf die Geschosszahl nicht anzurechnen.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist HN.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausschließlich für notwendige Dachaufbauten von Aufzügen, Kaminen und sonstigen haustechnischen Anlagen auf einem Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu 2,5 m zulässig, sofern deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhe erfordert.

In den Baugebieten WA 1.1-1.10, WA 2.1 bis 2.6 und WA 5.1 und 5.2 gilt dies auch für Dachaustritte mit einer überbauten Grundfläche von bis zu 8 m². Für transparente lichtdurchlässige Geländer von Dachterrassen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschritten werden.

Im Übrigen gilt Nr. 1.2.2. Sätze 1 und 2.

1.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

1.3.1. In den Baugebieten WA 1.8, 1.9, 1.10, 2.6 ist ausnahmsweise Grenzbebauung zulässig, sofern das Hauptgebäude komplett in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wird.

1.3.2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für nicht überdachte Terrassen um maximal 3 m überschritten werden.

Für die Tiefgaragen und Kellerräume dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m überschritten werden. Im Übrigen gilt 1.4. Satz 3.

1.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.10, WA 2.1 bis 2.6 sowie WA 5.1, und 5.2 sind ausschließlich Garagen einschließlich Tiefgaragen zulässig.

In den Baugebieten WA 1.1. bis 1.7, WA 2.1 bis 2.5, WA 5.1 und 5.2 sind Tiefgaragen und Garagen sowie deren Zufahrten ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Baugebieten WA 1.8, 1.9, 1.10 und 2.6 Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie der Zweckbestimmung dienenden Spiel- und baulichen Nebenanlagen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 1 Abs. 7 und 9 i.v.m. §14 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1.1-1.10, WA 2.1-2.6 sowie WA 5.1 und 5.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Gebäude darstellen und solche mit Überdachungen nicht zulässig.

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich Kleintierhaltungszucht, sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter, Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 LWaldG M-V)

Auf der festgesetzten Fläche (Waldabstand) sind im Bereich der dort bestehenden Baugebiete zulässig:

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen
 - oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Kleinkraftanlagen und Antennenmasten,
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie außerhalb von Dachflächen von Nebengebäuden
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich Kleintierzucht,

Im Bereich der Baugebiete WA1.1 und WA 1.2 sind zusätzlich folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen:

- Nebenanlagen, die Gebäude darstellen,
- Nebenanlagen mit Überdachung.

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.2 sind die nach § 14 BauNVO zulässigen Anlagen auf Fußgängerzuwegungen und Plätze für bewegliche Abfallbehälter beschränkt.

1.8 Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von dem festgesetzten Verlauf des Uferwanderweges im Bereich des Waldes kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies aus Rücksicht auf den Baumbestand erforderlich ist.

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

Die Wohngrünfläche mit Spielplatz P1 ist vorrangig als Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen (reine Spielfläche ca. 500 m²) für die Altersklasse 7-13 Jahre bedarfsgerecht herzustellen. Versiegelte Bereiche sind zu entsiegeln und zu lockern. Für die standörtlich festgesetzten 9 Bäume sind Gehölze aus der Pflanzliste 1 in der dort vorgeschriebenen Qualität und mit einem Stammumfang von 18-20cm zu verwenden. Die mit Anpflanzgebot festgesetzte Fläche ist mit niedrigwüchsigen, nichtgiftigen Zier- und Obstgehölzen zu bepflanzen. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem Merkblatt „Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock“ zu erfüllen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches, Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 In Gehölzbeständen der näheren Umgebung sind insgesamt 4 Stück Nistkästen für Blaumeise aufzuhängen. Es sind handelsübliche langlebige Holzbetonnistkästen der Fa. Schwegler (oder gleichwertig) zu verwenden (Maßnahme E2-CEF):

- 4 Stück Schwegler-Nisthöhle 2GR (oder gleichwertig) für Meisen und Haussperlinge, Holzbeton, Flugloch 30 mm, mit Drahtaufhängung, mardersicher.

Die Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 3,5 m mit einer Fluglochausrichtung nach Ost oder Südost anzubringen.

Die Maßnahme ist vor Beginn der auf die Baumfällung folgenden Brutzeit durchzuführen, z.B. bei einer Fällung im Januar/Februar 2023 somit Maßnahmendurchführung spätestens im Februar 2023.

Die Anbringung hat fachgerecht zu erfolgen und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.10.2 Wird bei Abbruch- oder Fällarbeiten durch die zu beauftragende ökologische Baubegleitung (ÖBB) eine Betroffenheit von Fledermausquartieren festgestellt, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen einzuleiten und es ist Ersatz zu leisten. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der Ersatzumfang sind durch die ÖBB festzulegen. Eine Auswahl aus langlebigen Kastenmodellen aus Holzbeton (z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt) ist zu treffen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) hat die Anbringung in einer Höhe von >4m in südlicher bis südwestlicher Exposition zu erfolgen. Eine gute Anflugmöglichkeit und eine lange Hangzeit (>10 Jahre) ist zu gewährleisten. Wird durch die ÖBB eine Betroffenheit von Höhlen- oder Gebäudebrütern oder des Waldlaubsängers festgestellt, sind durch die ÖBB artenschutzrechtliche Maßnahmen zu veranlassen und der artgerechte Ersatz festzulegen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) hat zu erfolgen.

- 1.10.3 Bauzeitenregelung: Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Gehölzeingriffe für die Baufeldfreimachung, wie Schnitt-, Fällungs- und Rodungsarbeiten, nur in der Zeit vom 01.12. bis 31.01. durchzuführen. Falls die Baufeldfreimachung in den für Gehölzarbeiten zulässigen Monaten Oktober, November und Februar erfolgen soll (in Bezug auf § 39 Abs. 5 BNatSchG), sind die Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel und Fledermäuse sachverständige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf genutzte Nester/Gelege/Quartiere abzusuchen. Abbrucharbeiten sind ab dem 01.09. möglich, sofern eine Kontrolle durch einen artenschutzrechtlichen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse und Gebäudebrüter durchgeführt wurde. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Wenn keine genutzten Nester/Gelege/Quartiere vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Neuansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist. Die Baumaßnahmen sind auf die Tageszeit beschränkt und dürfen nicht in der Zeit von 1h vor Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenaufgang durchgeführt werden.
- 1.10.4 Beleuchtung: Die Beleuchtungsstärke der Straßenbeleuchtung darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen, zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume ist diese durch die gerichtete Beleuchtung von oben nach unten sowie der Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm einzugrenzen. Dauerbeleuchtung ist durch Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte zudem punktuell ausgerichtet sein und eine horizontale Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine Überschildung des Leuchtmittels verhindern. An ausschließlich zu Fuß nutzbaren Wegen sollte die Beleuchtung möglichst in geringer Höhe erfolgen.
- 1.10.5 In allen Baugebieten sind Dachflächen mit einer Neigung unter 17°, welche nicht zur Anlage von Dachterrassen und/oder zur Unterbringung technischer Anlagen benötigt werden, zu mindestens 50% extensiv zu begrünen.
- 1.11 Sonstige Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer")**
1. 11.1 Die Pflanzung von je 3 Hochstämmen in der Fläche P1 und in der Gemeinbedarfsfläche P4 (Beschreibung s. 3.1 und 2.4) dient der Kompensation der Baumfällungen des Bebauungsplans „Gehlsdorfer Nordufer“.
1. 11.2 Die mit M2 gekennzeichnete Fläche im nordwestlichen Plangebiet ist als Wald zu erhalten. Bei der Erweiterung oder Neuanlage von Erholungseinrichtungen (Wege, Rastplätze) sind die Flächen so zu wählen, dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Gehölzen mit mehr als 20 cm Durchmesser (gemessen in 1 m Höhe) ausgeschlossen werden kann. In Abschnitten, in denen das Warnowufer als offenes Steilufer vorliegt, ist mit uferparallelen Wegen ein Abstand von min 10 m zur Böschungsoberkante zu halten. Stichwege zum Ufer können von diesem Mindestabstand aus-

genommen werden.

Das Steilufer ist in seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten. Die weitere Erosion ist, soweit sie keine Gefährdung der angrenzenden Infrastruktur darstellt zuzulassen.

1.12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB); (Unter Berücksichtigung des Merkblattes - Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock)

- 1.12.1 Entlang der Planstraße A sind 14 Straßenbäume (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Standorte befinden sich paarweise westlich der WA 2.1, 2.2, 2.4 und 2.5 sowie 6 Stück südlich der WA 1.7 und 2.5. Hierfür sind Baumarten der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgesehenen Qualität zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 10 und 15 m betragen. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Sie sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 m² aufweisen.
- 1.12.2 Die Baumreihen auf den Wohngrünflächen P2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Die Pflanzstreifen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- 1.12.3 Die Grünfläche P3 ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Es sind fünf Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hierfür sind Baumarten der Pflanzliste 1 in der vorgesehenen Qualität (StU 18-20 cm) zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 10 und 15 m betragen.
- 1.12.4 Im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind sechs Bäume zu pflanzen (P4), zu pflegen und zu erhalten. Hierfür sind Baumarten der Pflanzliste 1 in der vorgesehenen Qualität (StU 18-20 cm) zu verwenden.
- 1.12.5 Die Fläche des öffentlichen Schutz- und Begleitgrüns am Waldrand (Ö SBG) ist mit Landschaftsrasen einzugrünen. Da dort eine Schmutzwassertrasse verläuft, ist dieser Bereich von Gehölzen freizuhalten.
- 1.12.6 Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung (Ö GV) im südlichen Bereich des Plangebietes ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- 1.12.7 Mit Aus- und Einfahrten ist zu Baumstandorten ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
- 1.12.8 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.
- 1.12.9 Entlang der Pressentinstraße sind als Lückenpflanzung 18 Linden (Tilia

cordata) zu pflanzen (P5), um den geschlossenen Charakter der Lindenreihe wieder herzustellen. Dabei sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen: Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen.

- 1.12.10 Für die Ersatzbaumpflanzungen zur Kompensation zu rodender Bäume wird eine Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt. Für jene Baumpflanzungen die dem flächigen Ausgleich von Eingriffen in die Biotopfunktion dienen gelten hingegen die Grundsätze und Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009 sowie am 10.02.2010.
- 1.12.11 Zu Versorgungsleitungen ist für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

1.13 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 16-18 cm/18 - 20 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Gemeine Birke (*Betula pendula*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*, kleinkronige Sorten)

1.14 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB / Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB

- 1.14.1 Von den Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich wird den öffentlichen Verkehrsflächen die Pflanzung von 14 Hochstämmen entlang der Planstraße A zugeordnet, von denen 5 Stück der flächigen Biotopkompensation und 9 Stück direkt als Ersatzpflanzung dienen. Die Pflanzung von 6 Hochstämmen in der Fläche P1 wird den Baumverlusten im WA 1 zugeordnet. Die Pflanzung von 5 Hochstämmen in Fläche P3 wird den flächigen Eingriffen im WA 1 zugeordnet. Die Pflanzung von 3 Hochstämmen in Fläche P4 wird den Baumverlusten der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.
- 1.14.2 Die Erstaufforstung (E1) mit 18.000 m² wird mit einem Anteil von 10.531 m² den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und der Planstraße A, mit einem Anteil von 2.253 m² den Versorgungs- und öffentlichen Grünflächen, mit einem Anteil von 1.919 m² der Gemeinbedarfsfläche und mit einem Anteil von 3.297 m² dem WA 5.1 zugeordnet.
- 1.14.3 Je Zwei Nistkästen (Blaumeise) der Maßnahme E2-CEF (s. Pkt. 1.9.1) werden dem Wohngebiet WA 5.1 und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.
- 1.14.4 Die Maßnahme (E2) mit 8.356 m² wird mit einem Anteil von 4.001 m² dem WA 1, mit einem Anteil von 3.344 m² dem WA 2 und mit einem Anteil von

1.011 m² dem WA 5.1 zugeordnet.

1.15 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.15.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. durch Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser für den Nachweis zu Grunde zu legen.

Anforderungen an die resultierenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' _{w,res} [dB]		
		Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bettenräume und ähnlichen
II	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

1.15.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 3.15.1 der DIN 4109 ohne nennenswerten Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

1.15.3 Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, sind ab dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

1.15.4 Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind ab dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 nur zur lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

1.15.5 Ab dem Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 sind Außenwohnbereiche durch schalldämmende Maßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm abzuschirmen.

Vorstehende DIN-Normen können im Amt für Umweltschutz, Abteilung Immissionsschutz und Umweltplanung, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock eingesehen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

- 2.1 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.10, WA 2.1 bis 2.6 sowie WA 5.1 und WA 5.2 sind die Dächer der Gebäude flach oder mit Neigung bis maximal 17° auszuführen.
- 2.2 In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.10, WA 2.1. bis 2.6 sowie WA 5.1 und 5.2 sind die dort zulässigen oberirdischen Garagen in das Basisgeschoss des Hauptbaukörpers zu integrieren.
- 2.3 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie sowie deren gedachter seitlicher Verlängerung sind Einfriedungen nur als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege dürfen vorgenannte Einfriedungen maximal 1,50 m nicht überschreiten. Sätze 1 und 2 gelten auch für direkt vor/hinter Einfriedungen liegende Hecken.
- 2.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Vorgärten sind der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren seitlicher Verlängerung. Tiefgaragen- und Kellerdächer außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb etwaiger Terrassennutzung zu begrünen (vgl. 1.3.2 Satz 1).
- 2.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzen oder baulicher Verkleidung vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.6 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Dunkelbraun oder Anthrazit (RAL -Farbtöne 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8014, 8019, 8028) verwendet werden. Dachüberstände sind in den Baugebieten WA 3, WA 4.1, 4.2, 4.3 und WA 6 an den Giebelseiten nur bis maximal 0,30 m und an den Traufseiten nur bis maximal 0,50 m zulässig. In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11, WA 2.1 bis 2.6 und WA 5.1 und 5.2 sind keine Dachüberstände zulässig.
- 2.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an einer Gebäudeseite zulässig, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Traufkante und bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Je Ladengeschäft sind je eine parallel angebrachte

Werbeanlage und ein Ausleger zulässig, wenn diese Werbeanlage bzw. Ausleger einer öffentlichen Straße zugewandt ist.

Die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauflichter sind unzulässig. Werbung mit beweglicher Beleuchtung, insbesondere LED-Beleuchtung, ist unzulässig.

- 2.8 Der Umfang der herzustellenden privaten Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 11.10.2006. Abweichend von deren Anlage 1 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - werden für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Gebäude mit Altenwohnungen hier 1-1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.
- 2.9 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
- a) entgegen Nr. 2.1 die Dächer der Gebäude nicht flach oder mit Neigung bis maximal 17° ausführt,
 - b) entgegen Nr. 2.3 die oberirdischen Garagen nicht in das Basisgeschoss des Hauptgebäudes integriert
 - c) entgegen Nr. 2.4 Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie sowie in deren gedachter seitlicher Verlängerung nicht als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ausführt, bzw. entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege vorgenannte Einfriedungen oder/und direkt vor/hinter Einfriedungen aus transparenten Zäunen liegende Hecken mit einer Höhe von mehr als 1,50 m ausführt.
 - d) entgegen Nr. 2.4 die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, die Vorgärten als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt,
 - e) entgegen Nr. 2.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzen oder bauliche Verkleidung vor direkter Sonnenstrahlung schützt,
 - f) entgegen Nr. 2.6 Dachflächen aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien herstellt (ausgenommen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen), Dachziegel/Dachsteine nicht in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet, Dachüberstände in den Baugebieten WA 3, WA.4.1, 4.2, 4.3 und WA 6 an den Giebelseiten größer 0,3 m und/oder an den Traufseiten größer 0,50 m ausbildet und in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.10, WA 2.1 bis 2.6 sowie WA 5.1 und 5.2 überhaupt ausbildet.
 - g) entgegen Nr. 2.7 Werbeanlagen nicht an der Stätte der Leistung an einer Gebäudeseite errichtet, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante oder größer 1,0 m² anbringt, an Ladengeschäften mehr als je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je öffentlicher Erschließungsstraße installiert, für die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten Tagesleucht- und Reflexfarbe verwendet oder Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauflichter installiert.
- Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

- A Bodendenkmale/ Denkmalschutz:** Nach Stellungnahme des Landesamts für Kultur- und Denkmalpflege vom 15.04.2014 ist für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in vorliegendem Fall aufgrund der siedlungsgeografischen und topografischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Auch die vorliegende Fläche ist als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen (Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 01.02.1996, Az. 4 R 537.95). Aufgrund der nicht hinreichend gegebenen Sicherheit über das Vorkommen von Bodendenkmalen erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt aber keine Nachrichtliche Übernahme der o.g. Fläche. Sollten während 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Werden bei Bautätigkeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren.
- B Begrünung:** Die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) wird im Geltungsbereich des B-Planes entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.4 außer Kraft gesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock und der gesetzliche Baumschutz gem. § 18 NatSchAG M-V. Sollten Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Stadt zu beantragen und gem. § 5 Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.
- C Altlasten:** Wenn bei Beräumung der nicht mehr erhaltenswerten baulichen Anlagen, bei Bauvorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Reste alter Ablagerungen angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Weiterhin sind entsprechende kontaminierte Bereiche, im Sinne des Gefahrstoffrechts, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock umgehend anzuzeigen. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren. In diesem Zusammenhang erfolgen weitere Hinweise dem LAGuS M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock. Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf nach Hinweis des LAGuS M-V deren Beseitigung nur durch Fachbetriebe, unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für

Gefahrstoffe „Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten (TRGS 519)“ erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

- D Hinweise zum Bodenschutz:** Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.12 (BGBl. I S. 212) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 49 Kreislaufwirtschaftsgesetz.
- Gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu melden.
- Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen; die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Die DIN kann am Amt für Umweltschutz, Abteilung Bodenschutz, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock eingesehen werden.
- E Hinweise des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK M-V) sowie des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V) zur möglichen Kampfmittelbelastung:** Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu gehört die Pflicht, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- F Hinweis zu Sturzfluten:** 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 erhebli-

chen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

- G Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse in der Bauplanung:** Da der oberflächennahe Stau- bzw. Grundwasserhorizont im Baugebiet zwischen 1 und 2 m unter Gelände ansteht, ist das Auftreten von Staunässe nicht auszuschließen. Gefährdungen der Bausubstanz durch dauerhaft oder zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser z. B. für Keller oder Tiefgaragen, die hierdurch vernässt werden, werden im Integrierten Entwässerungskonzept im Bestand nicht erwartet. Im Rahmen der Bauplanung sind vorstehende Gegebenheiten zu berücksichtigen und bei Bedarf sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen
- H Die Spielanlage G1** ist vorrangig als Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen (reine Spielfläche 340 m²) für die Altersklasse 7-13 Jahre bedarfsgerecht herzustellen.
Die „Satzung der Hansestadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren“ wird für vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.
- I Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und weitere Anforderungen an den Brandschutz:**
1. Betreffend der Zufahrt für Feuerwehr und Rettungswege und betreffend weitere Anforderungen an den Brandschutz sind die §§ 3 Abs. 1, 5, 14 und 33 LBauO M-V in Verbindung mit der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung von 08.2006 beachtlich.
 2. Die Planstraße A ist in einer Form auszuführen, dass eine Begegnung von zwei Großfahrzeugen der Feuerwehr gefahrlos möglich ist. Die Mitbenutzung des Gehwegs ist dabei statthaft. Über die Planstraße D (zwischen WA 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche) ist eine dauerhafte Zufahrt zur rückwärtigen Bebauung Pressentinstraße 11a (Yachtclub) für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes unter Berücksichtigung der Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen.
Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten müssen mit einer Feuerweherschließung ausgestattet sein. Die Feuerwehrzufahrten mit einhergehender Bepollung sind auszuschildern und ständig freizuhalten. Das Setzen von Pollern sollte auf ein Minimum beschränkt werden.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Ringsystem vorzusehen sowie auf Grundlage der DVGW W405 zu dimensionieren.
Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb von 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen (siehe o.g. Richtlinie, Punkt 11).
Es wird vorausgesetzt, dass jede Nutzungseinheit zur Sicherung des 2. Rettungswegs oberhalb 8 m Brüstungshöhe jeweils ein straßenseitiges Fenster gemäß § 37 Abs. 5 LBauO M-V aufweist. Sollten sogenannte Dreispänner oberhalb von 8 m Brüstungshöhe vorgesehen werden, bei denen Wohnungseinheiten einseitig orientierte, der Straße abgewandte Rettungsfenster aufweisen, wird es notwendig, dass die Hofbereiche mittels Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden müssen (siehe Anforderungen der o.g. Richtlinie wie z. B. Kurvenbereiche). Bereits in der Planung sollte deshalb sichergestellt

werden, dass in der Ausführung der Bordsteinkanten in diesen Bereichen abgesenkt bzw. durchgängig überfahrbar hergestellt werden (siehe o.g. Richtlinie, Punkt 6).

3. Zur Herstellung /Vorhaltung der Feuerwehraufstellflächen haben die Anforderungen entsprechend o.g. Richtlinie, Punkt 8ff. zu erfüllen.

Die Erschließung zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr am Ende der Planstraße C ist öffentlich-rechtlich und dauerhaft zu sichern.

J Anforderungen an die Zufahrt zum Yachtclub: Im Rahmen der Straßenerschließungsplanung ist sicherzustellen, dass die Ausbauquerschnitte und Kurvenradien der Straßen auf den Zufahrtsrouten zum Yachtclub so dimensioniert werden, dass Bootstransporte weiterhin sichergestellt werden. Die Dimensionierung der Straßenräume im Bebauungsplan ist so gestaltet, dass im Rahmen der Erschließungsplanung die Anlage von Zufahrtsstraßen mit hinreichenden Fahrbahnbreiten und Kurvenradien für Bootstransporte erfolgen kann.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Lastaufnahme der Straßen für Kranfahrzeuge zum Kranen von Yachten sichergestellt ist.

K Anforderungen im Rahmen der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung: Hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Eurawasser Nord GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Trassen der Leitungen dürfen nicht mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe 02.2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand von unter 1,50 m wird seitens der Eurawasser Nord GmbH nicht zugestimmt.

L Hinweise der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH zur Anbindung an das Stromversorgungsnetz

Für die notwendigen Kabelverlegungsarbeiten sind unverbaute Trassen (50 cm breit) in den Gehwegen und in den Schutzstreifen entsprechend der DIN 1998 freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler (Platzbedarf 0,50 x 1,00 m) werden im Gehweg mit dem Rücken zur Grundstücksgrenze errichtet.

Für die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist ein Antrag auf Stromversorgung zu stellen. Mit der Antragserstellung ist die Anzahl der Wohnungen zu benennen, ein Lageplan M 1:500 und ein Ablaufplan zu übergeben. Auf dieser Grundlage wird mit dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Stromversorgung geschlossen.

Um für die Stadt Rostock eine Effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG, Hauptabteilung Licht, zu koordinieren. Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift der THBA erfolgen. Lichtpunkte mit gelenkter Lichtstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen. Das

Aufstellen von Bäumen / Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen. Wenn im Baugebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann ist dies mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtwerke Rostock AG abzustimmen.

- M Hinweise auf stillgelegte Gasleitung Stadtwerke Rostock AG:** Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine stillgelegte unterirdische Gasleitung der Stadtwerke Rostock AG. Bei dem Erfordernis zur Demontage ist vor der Realisierung die Zustimmung und örtliche Einweisung durch die Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich. Der Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung informativ vermerkt.
- N Immissionsschutz:** Die Tiefgaragen sind so auszuführen, dass die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohngebäude nicht überschritten werden. Bei der weiteren Planung ist gegebenenfalls auf eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu achten. Die immissionschutzrechtliche Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der Tiefgaragen erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.
Für die ufernahen Wohnstandorte (WA 1.1. bis 1.11 sowie WA 2.1 bis 2.6) werden im Hinblick auf das mögliche Auftreten erhöhter Immissionen bei ungünstigen Wetterlagen sowie unter Berücksichtigung gewerblicher Entwicklungsabsichten am Westufer der Warnow die Realisierung von Schalldämmmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 empfohlen. Die zu diesbezüglich zu erfüllenden Anforderungen können den textlichen Festsetzungen 1.15.1 ff. entnommen werden.
- O Berücksichtigung Leitungstrassen der Nordwasser ehemals Eurawasser GmbH:** Entlang der Pressentinstraße sind Pflanzungen von Linden geplant. Zu beachten ist, dass im Gehweg eine Trinkwasserleitung DN 100 GG liegt. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,5 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstandsfläche nicht gewährleistet werden ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Kanäle (DVGW G25, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einem Pflanzabstand unter 1,5 m stimmt der Versorgungsträger nicht zu.
Auf den Flurstücken 44/40 und 45/11, Flur 1, Gemarkung Bentwisch erfolgt eine Erstaufforstung mit Bäumen. Auf den Grundstücken liegen eine Trinkwasserleitung und eine Schmutzrohrleitung jeweils in DN 150. Auch hier wird auf die Einhaltung des Pflanzabstands gemäß Merkblatt DVGW GW125 hingewiesen.
Am Dierkower Hang auf Flurstück 892/27, Flur 1, Gemarkung Flurbezirk VI sind Baum- und Gehölzpflanzungen geplant. Das Grundstück wird von einer Trinkwasserleitung 200 GG tangiert. In der Nähe der Leitung wird das fräsen der Stubben und nicht deren Rodung empfohlen.
- P Betretungsrecht nach § 14 ZollVG:** Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum entsprechend § 14 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) i.V.m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete

(GrenzAV), welcher sich am deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft bis zu einer Tiefe von 30 Kilometern, von der seeseitigen Begrenzung des Zollgebiets der Gemeinschaft bis zu einer Tiefe von 50 Kilometern erstreckt. Entsprechend dürfen gem. § 14 Abs. 2 ZollVG Zollbedienstete Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Dieses Betretungsrecht muss auch während etwaiger Bauphasen gewährleistet sein. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen, an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten oder Wassergräben überbrücken. Das Hauptzollamt kann darüber hinaus auf eigene Kosten Grenzpfade, Durchlässe, Übergänge oder Brücken einrichten oder verbessern.

Q Hinweise der Wasser- und Schifffahrtsamts: Nach den §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStrG) vom 02.04.1968, in der aktuellen Fassung, ist für die Errichtung, die Veränderung und für den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Weiterhin dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

R Hinweise zum Arbeitsschutz auf Baustellen: Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen diese B-Planes, sind gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LaGus M-V) spätestens zwei Wochen vor Errichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

S Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz: Der Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Fledermausquartiere und Bäume mit Bruthöhlen ist zu beachten. Bei Baumfällungen, Gebäudeabriss oder -umbau sind die betroffenen Bereiche vorab erneut auf Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten hin zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde vor Baubeginn zur Stellungnahme mitzuteilen.

Im Übrigen sind Baumfällungen gemäß Baumschutzsatzung der HRO und gem. Baumschutzkompensationserlass MV zu ersetzen.

Fällgenehmigungen für baubedingte Baumfällungen werden im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren gemeinsam mit der Baugenehmigung erteilt. Fällanträge sind somit Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

T Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten für Grünordnerische Maßnahmen

Für alle gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten die Grundsätze sowie Fertigstellungs- und Entwicklungs- pflegezeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009 sowie am 10.02.2010.

U Bergbauberechtigung Erlaubnis "Geothermiepark Rostock Südstadt" und "Geothermiefeld Rostock": Nach Auskunft des Bergamtes Stralsund vom 29.05.2017 sind die Erlaubnisse "Geothermiepark Rostock Südstadt" und "Geothermiefeld Rostock" zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme mit Ablauf des 31.01.2017 ausgelaufen, d.h. es existieren seitdem keine bergbaulichen Rechte für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante".

V Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs: Im Rahmen der durchzuführenden Waldumwandlung für Teilflächen des Geltungsbereiches von 1,04 ha ist für die entfallende Waldfläche eine Ersatzaufforstung in einem Verhältnis 1:3 also von 3,12 ha vorzunehmen. Die Ersatzaufforstungen sind auf externen Flächen in der Gemarkung Bentwisch (E1) und der Gemarkung Rostocker Heide (E3) geplant.

Erstaufforstung E1: Auf den Flurstücken 44/40 und 45/11, Flur 1, Gemarkung Bentwisch erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,8 ha eine Erstaufforstung mit Baumarten nach Angaben des Forstamtes. Ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Sträuchern ist anzulegen. Der Leitungsschutzbereich ist von Gehölzen freizuhalten und als Waldlichtungsfläche zu entwickeln. Die Fläche wird durch das Stadtforstamt bewirtschaftet und befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Es liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung vom 20.09.2010 bzw. eine Verlängerung der Genehmigung vom 28.10.2015 bis zum 31.12.2019 vor.

Anlage einer extensiven Mähwiese E2: Am Dierkower Hang auf dem Flurstück 892/27 Flur 1, Gemarkung Flurbezirk VI, auf dem Dierkower Hang, sind auf einer Fläche von 8.835 m² nicht standortgerechte Gehölze zu roden und der Abraum von der Fläche zu entfernen. Standortgerechte sowie Obstgehölze mit einem Stammumfang ≥ 80 cm sind zu erhalten. Die Beseitigung der Gehölze hat im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar stattzufinden. Anschließend ist eine Mähwiese einzusäen. Zur Pflege der Mähwiese ist in den ersten drei Jahren eine zweischürige Mahd zwischen dem 15. Juli und 31. Juli und ab dem 15. September, in den darauffolgenden Jahren eine einschürige Mahd zwischen dem 15. und 31. Juli durchzuführen. Die Entwicklungspflege beträgt 20 Jahre. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.