SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

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
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK — Oberkante Gebäude in m über DHHN als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
ö — öffentliche Grünflächen
p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Hausgarten
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
R Retentionsraum — G Gewässerrandstreifen — N Niederschlagswasser

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
TGA — Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefähr-denden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
5,47 — vorhandene Höhe nach DHHN 92
1 — Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
185/8 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
S — Sichtdreiecke

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

allgemein zulässig.

1.2 **Ausnahmsweise** zulässig sind die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen

1.3 **Unzulässig** sind die Arten der Nutzung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Die Überschreitung der GRZ für unterirdische Geschosse (Tiefgarage) ist in den WA 2 - WA 3 bis max. 0,7 zulässig. (§ 19 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

1.5 Für das WA 6 ist eine Aufschüttung bis Niveaugleichheit WA 5 über DHHN festgesetzt. Die Abstandsfläche der Aufschüttung muss auf dem Grundstück (WA 6) liegen.

2. Bauweise **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO**

2.1 Die Wohngebäude in den Baugebieten WA 1 - WA 3 und WA 5-WA 6 sind in abweichender Bauweise zu errichten.
Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf dabei höchstens 20 m betragen.

2.2 Die Wohngebäude in dem Baugebiet WA 4 sind in der offenen Bauweise zu errichten.
Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und Abs. 6 BauGB**

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Norden der Baugebiete WA 4 und WA 5 (Gewässerrandstreifen) sind alle baulichen Nutzungen, auch Einfriedungen und Flächenversiegelungen, unzulässig.
Dies gilt auch für die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens, in der privaten Grünfläche Zweckbestimmung -Hausgärten-. Der Gewässerrandstreifen dient der Gewässerökologie, Böschungsstabilität aber auch der Gewässerunterhaltung.
Auf der von Bebauung freizuhaltende Fläche im WA 6 sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, die der Ableitung des Niederschlagswassers aus der Baufläche dienen.

4. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

4.1. In den gekennzeichneten Sichtdreiecken innerhalb der Sichtfelder (S) sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten.
Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und/oder ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

4.2. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind je fünf Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz zu errichten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG**

5.1. Die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage müssen im Zeitraum mit geringem Konfliktpotential für Fledermäuse (Mitte August bis Mitte Oktober) begonnen bzw. umgesetzt werden. Sollte eine Umsetzung der Abbruchmaßnahmen im genannten Zeitraum nicht möglich sein, muss durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahme sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sicher ausgeschlossen werden kann.
Beim Abbruch der Gewächshausanlage sind alle leicht demontierbaren Teile mit Quartierpotential (wie Türrahmen, Fensterbretter und -laibungen, Teerpappendach etc.) vorsichtig händisch zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die entsprechenden Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde nach dem Abriss unaufgefordert vorzulegen.

5.2 Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen 1 .Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutsaison der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen, muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsplangebiet auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelbesatz kontrollieren.

5.3 Um Amphibienverluste auszuschließen, muss im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Erschließungs-, und Beräumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangeimern errichtet werden. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

5.4 Aufgefundene Exemplare der Gelbe Schwertlilie (Iris pseudacorus) sind durch eine ökologische Baubegleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsplangebiets umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.

5.5 Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Baubegleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nistkästen sollen aus langlebigen und witterungsunempfindlichen Holzbeton gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine fachliche Abnahme erfolgt durch die unter Naturschutzbehörde.

5.6 Sonstige Maßnahmen
Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.7 Private PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitter oder vergleichbare) zu errichten.

5.8 In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium ‚Plena') oder Feld-Ahorn (Acer campestre ‚Elsrijk') in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämme StU 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren durchzuführen.

5.9 Öffentliche Grünfläche
Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Blumen-/ Kräuterwiese in einem Verhältnis von 20% / 80% anzusäen. Max. Mahd 2 mal /Jahr und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Hochwasserschutz **§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BauGB**

6.1 Fußbodenhöhe
Zum Schutz vor Hochwasser infolge Starkregen muss die Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 4,50 m über DHHN betragen.

6.2 Im Zuge aller Planstraßen muss die Höhenlage des Straßenkörpers durchgehend eine Höhe von mindestens 4,50 m über DHHN betragen.

7. Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V**

7.1 Die Dächer aller Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigt mit 5-18° ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.2 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)

7.3 Die Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.4 Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf dem gesamten Baugrundstück dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimischen Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

7.6 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

7.7 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V)

7.9 Auf je 100 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Kinderspielflächen sind dabei als zu begrünende Fläche anzurechnen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

7.10 Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

7.11 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich- rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der Nettospielfläche muss mindestens 65 m² betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².
Auf Grund der Altlastenverdachtsflächen (siehe Hinweise) ist für die Nutzung Spielplatzfläche ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V)

7.12 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-18° ausführt,
- für die Dacheindeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
- Dachterrassen errichtet,
- bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Dies gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie nicht durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind,
- Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
- erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
- über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,
- die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
- nicht je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinderspielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
- nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 9 m² und die Mindestbreite der unbefestigten Baumpflanzstreifen von 2,5 m unterschreitet,
- bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) keinen ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und die Größe der Nettospielfläche von mindestens 65 m² und die Erweiterung um mindestens 5 m² je weiterer Wohnung unterschreitet.

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)

Hinweise

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient die Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Katasterwesen, vom 29.11.2016, Höhenbezug DHHN 92, Lagenetz ETRS 89 UTM.

Fundmunition
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.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig 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.

Bodenschutz
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Baumschutz
Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Bodendenkmalpflege
Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Bohrungen
Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Altlastenverdacht
Für das Grundstück der 'Gärtnerei Aderhold' bestehen nach einer Altlastenuntersuchung gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Grundsätzlich ist die Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus nicht gefährdet.
Da jedoch eine Nutzung als Spielplatzfläche oder Nutzgarten nicht zugelassen werden kann, ist ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen.
Die Art und der Umfang der Belastung erlauben z.B. den Wiedereinbau im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrogeologisch günstigen Gebieten.
Nach einer Entfernung der Böden ist eine gefahrlose Nutzung für alle mit dem Wohnen verbundenen Zwecke möglich.
Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können dem Untersuchungsergebnis vom 25.11.1996 der Ingenieurgesellschaft AnalyTech entnommen werden.
Werden bei Bauarbeiten auf nicht gekennzeichneten Flächen 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 Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/-AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, 5.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu benachrichtigen.

Beleuchtungsanlagen
Um für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.
- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung 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.

Stellplätze
Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.
Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Drainagen
Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß in ihrer Funktion zu erhalten, aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung
Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metren, bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern; gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes , sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.

Stellplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Spielplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.12.2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - erfolgt.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 24.10.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

4. Die Bürgerschaft hat am den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Begründung (Beschl.nr.: 2018/BV/3910) aufgehoben und den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erneut zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie im Ortsamt sowie durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ………………. durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger" sowie durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Ziff. 5 im Internet eingesehen werden können vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

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

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

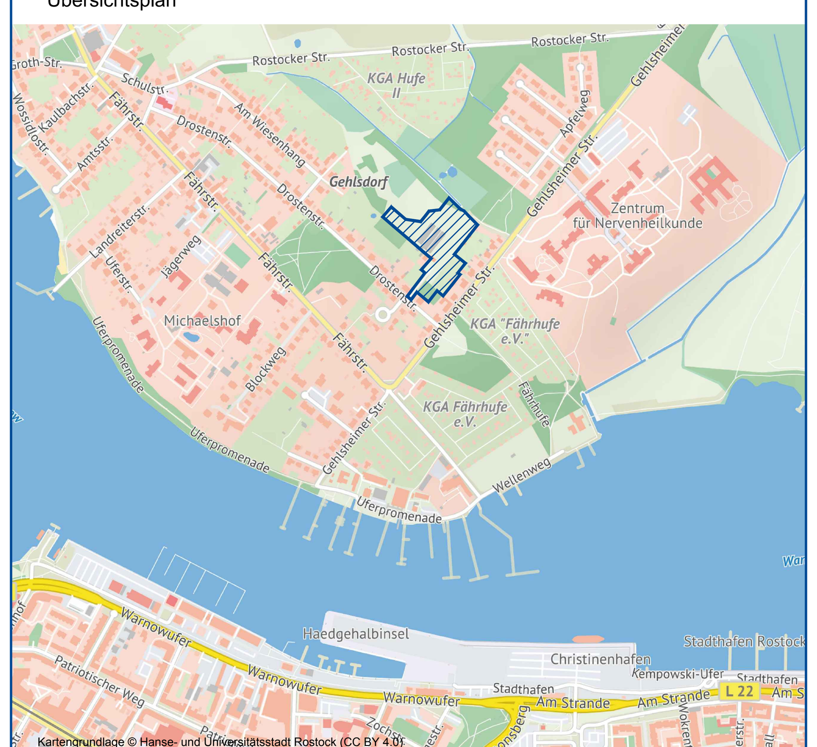
Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am .... 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. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht", ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

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

Entwurf — Arbeitsstand: 22.02.2021

Übersichtsplan



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70

auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten

Rostock, (Siegel) .... Oberbürgermeister