

PLANZEICHENERKLÄRUNG PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) sowie die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichenverordnung -PlanzV -) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB) des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Zweckbestimmung Planzeichen Rechtsgrundlage Zauneidechsenquartiere I. FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Umgrenzung von Flächen für sonstige Bepflanzunger (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (§ 6 a BauNVO) FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE EBENEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Umgrenzung der Fläche mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Oberkante als Höchstmaß über NHN im DHHN 92 Brücke Radschnellweg mit Fußweg über Verkehrsfläche BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe Text Nr. 5.1 Stützmauer zur Herstellung des Straßenkörpers des Radschnellweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 BauGB) $\bullet \bullet \bullet$ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Kennzeichnung von Baugrenzen mit geänderten Abstandflächenmaßen für Δ Gebäude (siehe Text 4.1) (§ 9 Abs. 2 a BauGB) Zweckbestimmung Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen Fuß- und Radweg parallel geführtem Gehweg Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind siehe Text Nr. 5.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Erschließungsweg öffentlich / privat Der besondere Nutzungszweck von Flächen, hier: ÖPNV-Wartebereich mit Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Ein- und Ausfahrtbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bereich ohne Ein- und Ausfahrt II. KENNZEICHNUNGEN FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN: ANLAGEN. EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) belastet sind, hier: Munitionsaltlast MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen, (§ 38 BauGB) siehe Text Nr. 5.2 Zweckbestimmung gesetzlich geschützte Bäume fortfallend, hier: Bäume nach Fachplanungsrecht Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 2 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) $\rightarrow \rightarrow \rightarrow \rightarrow$ unterirdisch V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche / private Grünflächen

Fläche für Sport, Spiel und

kulturelle Betätigung

Zweckbestimmung

vorhandene Höhe über NHN im DHHN 92

vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt

vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt

Flurstücksbezeichnung

Flurbezirksgrenze

TEIL B: TEXT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 a BauNVO) Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU)

Zulässig sind: Wohngebäude unter der Maßgabe der Festsetzung 1.3,

 Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes unter der Maßgabe der Festsetzung 1.2, sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 ab dem 4. Obergeschoss und einer Betriebsgröße von bis zu 199 Gästezimmern zulässig.
- 1.3 Wohnungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 92. 2.2 Ausnahmsweise kann für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die festgesetzte Ober-
- (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kante um bis zu 3 m überschritten werden. 2.3 Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für auskragende Bauteile zur Überdachung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen um bis zu 5 m überschritten werden.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 4.1 Abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen an den mit einer roten Linie und dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Baugrenzen 0,2 H, mindestens 3 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- (SWRAG) zu belasten sind. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des WWAV sowie der SWRAG, unterirdische Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Fernwärmeleitungen herzustellen und zu unterhalten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis des WWAV sowie der SWRAG, das Grundstück zu Zwecken der Wartung, Instandsetzung und Erneuerung von Anlagen zu betreten und zu befahren. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Baumpflanzun-

des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) sowie der Stadtwerke Rostock AG

- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB unterliegen. Sie sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG zu belasten. Die dort bestehende bahnbetrieblich notwendige Regenwasserleitung darf durch Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Flächenkorridor der Leitung ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Eine Überbauung der Leitung durch Verkehrsflächen ist zulässig, soweit eine Beeinträchtigung und/oder Gefährdung der Leitung ausgeschlossen und die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten gewährleistet werden kann.
- 5.3 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, westlich angrenzend an den Albrecht-Kossel-Platz sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Jegliche Straßeneinbauten, die die freie Durchgängigkeit insbesondere für Rettungsfahrzeuge verhindern oder erschweren sind unzulässig.
- Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sind im Plangebiet Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Gesamtspeichervolumen von 350 m³ herzustellen. Retentionsvolumen auf Dachflächen dürfen hierbei nicht angerechnet werden.
- 6.2 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen ist die Einleitmenge von Regenwasser in das örtliche Kanalnetz zu begrenzen. Durch technische Drosseleinrichtungen ist sicherzustellen, dass bei Errichtung baulicher Anlagen im Urbanen Gebiet eine Regenwassereinleitmenge in die örtliche Vorflut von 40 l/s nicht überschritten wird. Örtliche Vorflut ist der Regenwassereinlauf des mit Buchstaben A-B-C-D-E-A bezeichneten vorhandenen unterirdischen Regenwasserspeichers.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7.1 Eine Befestigung von ebenerdigen Stellplatzflächen sowie der Fahrradabstellflächen ist nur in
- einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. 7.2 Als Ersatz für das Fortfallen von 5 Fledermausquartieren durch Fällung der Quartierbäume sind 14 Ersatzquartiere/Fledermauskästen anzubringen. Hiervon sind 10 Kästen für Zwergfledermäuse
- an Gebäude (z. B. in Form von Einbaukästen) anzubringen. Die Montagehöhe sollte mindestens Für den Abendsegler sind 4 Kästen an Bäumen innerhalb des Plangebietes in einer Montagehöhe von mindestens 5 m anzubringen. Für alle Ersatzquartiere gilt, dass sie nicht beleuchtet werden dürfen und dass der freie Anflug

nicht behindert werden darf.

- 7.3 Zum Schutz vor Überflutung benachbarter Gebiete bei Starkregenereignissen ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Fläche für Sport, Spiel und kulturelle Betätigung mit temporärer Regenwasserrückhaltung" sowie im Urbanen Gebiet eine zwischenzeitliche (temporäre) oberflächige Speicherung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Hierzu sind die Flächen gegenüber dem umgebenden Gelände so weit abzusenken, dass ein Rückhaltevolumen von 550 m³ in der Summe erreicht wird. Die im Text 6.1 festgesetzten Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dürfen hierbei nicht angerechnet werden.
- Natur und Landschaft zwischen der privaten Verkehrsfläche "Erschließungsweg" und dem Plangeltungsbereich zum Gelände der DB AG sind folgende Maßnahmen zu realisieren: Entfernung der vorhandenen Gehölze, · Herstellung von 18 Sandhaufen (Länge: 1 -1,5 m, Breite: 1-1,5 m, Höhe im Zentrum: 0,5 - 1 m), Anlage von 21 Totholzhaufen (ca. 1,5 m x 1,5 m, ca. 0,8 m hoch), · Ansaat mit einer Magerrasenmischung aus regionalem Saatgut (70 % Gräseranteil, 30% Kräuter)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Insektiziden ist unzulässig. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch
- Geräusche und Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 8.1 An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schall-
- Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind bei nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Hierzu sind die in der Nebenzeichnung für den Tag und die Nacht dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die Nebenzeichnung Nacht gilt ausschließlich für Übernachtungsräume und nur dann, wenn der Außenlärmpegel Nacht größer ist als der Außenlärmpegel Tag. Für die Bemessung der Fassadenschalldämmung der Nordwestfassaden von Gebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 4 sowie 14 mit Orientierung zum Südring ist der in der Nebenzeichnung dargestellte maßgebliche Außenlärmpegel für alle Geschossebenen unterhalb des 5. Geschosses um 1 dB(A) zu erhöhen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A), - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. 8.2 In den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 sind Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster ein Innenpegel von 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird. Dabei ist für die Bestimmung der notwendigen Schallpegeldifferenz von einem Bemessungsaußenlärmpegel in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 bei
- freier Schallausbreitung von maximal 57 dB(A) auszugehen. 8.3 In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 sind Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Alternativ können Lösungen
- entsprechend Text 8.2 eingesetzt werden. 3.4 Die nach SW weisende Fassade von Parkhäusern in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 6 ist so auszuführen, dass ein resultierende bewertetes Schalldämm-Maß von R_{W ros}>25 dB nach DIN 4109-1:2018-01 erreicht wird. Die oberste Parkebene von Parkhäusern ist zu überdachen. Die Ein-/Ausfahrt ist an der NO-Seite der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 6 anzuordnen. Die Zwischendecken von Parkhäusern sind schallabsorbierend auszuführen. Die Deckschicht von
- Parkhauszufahrten ist lärmarm auszuführen 8.5 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan unter freier Schallausbreitung angenommen. Der Nachweis ist auf der Grundlage der aktuell gültigen Berechnungsvorschriften "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) und "Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege
- 8.6 Zum Schutz der Insekten und weiterer nachtaktiver Tiere dürfen für Lampen zur Beleuchtung von Straßen und Freiflächen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil mit Farbtemperaturen bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) 9.1 Innerhalb der in überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Flächen für sonstige Bepflanzungen sind Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen, und zwar so, dass sie auch eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mind. 10 cm und einem Wasserrückhalteelement anzulegen. Es sind Arten der Pflanzenliste "Dachbegrünung extensiv" (Text 9.8) zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stck. Flachballenstauden je m² Dachfläche. Der Dachaufbau ist so anzulegen, dass ein Abflussbeiwert von insgesamt 0,5 erreicht wird. Der Abflussbeiwert bezeichnet den Anteil des Niederschlagswassers, der direkt zum Abfluss gelangt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktionell notwendige Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungen, Dachaustritte und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung als auf-
- geständerte Anlagen zulässig. Dachflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 2 und 3 sowie 9 bis 11 sind intensiv zu begrünen, und zwar so, dass sie auch eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mind. 25 cm und einem Wasserrückhalteelement anzulegen. Der Dachaufbau ist so anzulegen, dass ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht wird. Der Anteil nicht versickerungsfähiger Flächen darf nicht mehr als 35 % der jeweiligen Dachfläche betragen.
- 9.3 Mindestens 10 % der Außenwandflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 6 sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Arten der Pflanzenliste "Fassadenbegrünung" (Text 9.8) zu verwenden. Je laufende Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 m² aufweisen. Der alternative Einsatz fassadengestützter Begrünungssysteme ist zulässig.
- 9.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 40 Stück Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" (Text 9.8) zu verwenden.

- 9.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 350 m² Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestqualität 2-mal verpflanzt, 60 - 100 cm anzu-
- pflanzen. Es sind die Arten der Gehölze "Sträucher" (Text 9.8) zu verwenden. 9.6 Im Urbanen Gebiet sind ebenerdige Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" (Text 9.8) zu verwenden.
- 9.7 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 9.8 Pflanzenlisten Pflanzenliste Laubbäume
- Carpinus betulus Hainbuche Quercus petraea - Traubeneiche Quercus rubra - Roteiche Corylus colurna - Baumhasel Sophora japonica - Japanischer Schnurbaum *Crataegus lavallei -* Apfeldorn Sorbus aria - Schwedische Mehlbeere Gingko biloba - Fächerbaum Gleditsia triacanthos - Gleditschie Sorbus domestica - Speierling Sorbus torminalis - Elsbeere Parottia persica - Eisenholzbaum Tilia cordata - Winterlinde

Prunus avium - Vogelkirsche

Parthenocissus tricuspidata/

quinquefolia - Wilder Wein

Quercus cerris - Ungarische Eiche

- Pflanzenliste Sträucher Acer campestre - Feld-Ahorn Prunus spinosa - Schwarzdorn, Schlehe Pyrus pyraster agg. - Wild-Birne Comus mas - Kornelkirsche Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Rhamnus frangula - Faulbaum Malus sylvestris agg. - Wild-Apfel Rosa canina agg. - Artengruppe Hunds-Rose
- Sedum in Arten und Sorten Sempervivum - in Arten und Sorten Pflanzenliste Fassadenbegrünung Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt Humulus iupulus - Hopfen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V) 10. örtliche Bauvorschriften 10.1 Die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 2. Dezember 2001 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 10.2 Die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) vom 17.Oktober 2001, veröffentlicht im Internet unter der Adresse www.rostock.de/bekanntmachungen am 18. Oktober 2023 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.
- 10.3 Werbeanlagen 10.3.1 an Gebäuden:

der Baugrenzen.

Acer campestre - Feldahorn

Betula pendula - Hängebirke

Pflanzenliste Dachbegrünung extensiv

Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt

Rosa spec. - Kletterrose (ungefüllt)

- Es sind nur Werbeanlagen als Eigenwerbung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Unternehmen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die überbaubare Grundstücksfläche Nr. 6 in Richtung der Gleisanlagen.
- Werbeanlagen dürfen die der architektonischen Gliederung dienenden Bauteile sowie Fenster nicht überschneiden oder verdecken.
- Werbeanlagen sind zulässig - an Gebäuden unterhalb der Traufe.
- als Schilder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, - als Großtafelwerbung nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und unter Einhaltung
- Die Größe der Werbeanlagen darf das "Euroformat" 2,6 m x 3,6 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist die Nordfassade der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 6 in Richtung der Gleisanlagen. Diese Ausnahme von der Größenbeschränkung gilt nur für nicht selbstleuchtende und nicht angestrahlte Werbeanlagen.
- Dachwerbeanlagen sind unzulässig. Gesonderte Werbetürme und Pylone sind unzulässig.
- Werbeanlagen auf der Fassade sind in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 2,0 m auszuführen. Ein Logo/Firmenzeichen mit einer max. Höhe von 2,0 m ist zusätzlich zulässig. Die Länge der Werbeanlage auf der Fassade ist auf max. 2/3 der Fassadenhöhe und -breite zu begrenzen. Zu den seitlichen Gebäudeenden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig. Werbeanlagen sind als Lichtwerbeanlage mit Dauerlicht nur zulässig, wenn durch sie keine Beeinträchtigung der Gebäudefassade durch Blendwirkungen entsteht.
- An Bauzäunen und -αerüsten sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistung von auf der Baustelle tätigen Firmen für die Dauer der Tätigkeiten errichtet oder betrieben werden.
- An Bäumen, Kinderspielgeräten, Ingenieurbauwerken und auf Grünflächen sind Werbeanlagen Ein Zettel- und Plakatanschlag außerhalb der dafür genehmigten Flächen und Anlagen ist
- A Hinweise zum Artenschutz A 1 Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung
- A 2 Im Zuge der Baufeldfreimachung werden durch den Verlust von fünf potenziellen Quartierbäumen potenziell nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zerstört. Als Ersatz werden 14 Ersatzquartiere an Bäumen und Gebäuden im Plangebiet angebracht (Text 7.2). Unmittelbar vor Fällung der Bäume sind die Baumquartiere durch einen Fledermausexperten auf möglichen Besatz zu prüfen und die Fällarbeiten durch einen Fledermausexperten zu begleiten. Da der vorhabenbedingte Verlust der fünf potenziellen Quartierbäume deutlich vor Errichtung der Gebäude im Plangebiet erfolgt, werden zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der potenziellen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im kontinuierlichen und räumlichen Zusammenhang temporäre Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes angebracht. Für 10 Gebäudekästen ist das Anbringen am Stellwerk B 1 der DB AG (Flurstück 2750/12, Flurbezirk II, Flur 7,) vorgesehen. Für die Anbringung der 4 Baumkästen ist der Gehölzbestand der im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehende Böschungsbereiche auf der Westseite des Südrings (Flurstücke 86/20, 92, 131/5, 130/3, 464/32 Gemarkung Flurbezirk III, Flur 1) vorgesehen. Nach Herstellung der Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes können die temporären Ersatzquartiere in Begleitung eines Artexperten wieder entfernt werden.
- A 3 Zum Schutz der Brutvögel sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen in der Zeit vom 01.10. bis zum 31.01. (Zeitraum außerhalb der Brutzeit) durchzuführen. Alle Baumaßnahmen sind unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01.Februar zu beginnen und ohne Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist unter der Voraussetzung möglich, dass durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld einschließlich eines 50 m Umfeldes erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.
- A 4 Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen innerhalb des Eingriffsbereichs sind vor Baubeginn temporäre Reptilienschutzzäune entlang des Baufeldes zu errichten und die Tiere durch anerkannte Artexperten aus dem eingezäunten Baufeldbereich manuell abzufangen (Abfangzeitraum: Ende April bis Anfang Oktober vor dem Eingriff). Die Tiere sind in das dafür vorgesehene Ersatzhabitat südlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, westlich der Neubrandenburger Straße (Gemarkung Flurbezirk II, Flur 5, Flurstück 2019/19) umzusetzen.
- A 5 Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wertgebundenen Gehölzbrüterarten Gimpel, Birkenzeisig und Bluthänfling erfolgt die Aufwertung einer Flächen im Bereich der Parkanlage "Rote Burg", östlich des Charles-Darwin-Ringes (Gemarkung Flurbezirk III, Flur 1, Flurstücke 319/6, 320/21, 483 und 506) durch gruppenweise Anpflanzung von Gehölzen und ein angepasstes Mahdregime.
- A 6 Zum Schutz der Insekten, Brutvögel, Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiere sollte eine möglichst angepasste Beleuchtung realisiert werden. Hierzu gehören, neben den im Text 8.6 festgesetzten Maßnahmen, folgende weitere Maßnahmen: - Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung in angrenzende Räume von mehr als 0,1 lx durch Verwendung bodennaher, abgeschirmter Leuchten, - Abschaltung der öffentlichen Außenbeleuchtung innerhalb von 2 h nach Sonnenuntergang,
- Verkehrssicherheitspflicht eine nächtliche Beleuchtung erforderlich ist, ausgenommen hiervon ist die notwendige Außenbeleuchtung bei Sportveranstaltungen, - Erhalt dunkler Bereiche durch Vermeidung des Anleuchtens von Gebäuden einschließlich der Gebäudequartiere, Grünflächen und Gehölze, - Steuerung der Innenbeleuchtung in Gemeinschaftsräumen und Fluren sowie im Parkhaus ab Dämmerungsbeginn über Bewegungsmelder, ausgenommen erforderliche Innenbeleuchtungen

- Lichtdimmung sowie Einbau von Bewegungsmeldern in Bereichen, in denen aus Gründen der

- während Sonderveranstaltungen in der Sporthalle. A 7 Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an den Glasfassaden sollten Fenster mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % verwendet oder kontrastreiche Markierungen angebracht werden. Alternativen gleicher Wirkung stellen Außenjalousien, Rollos, Firmenlogos, Folienbänder oder Loch-
- A 8 In die Fassaden von Hochbauten sollten 10 Nisthilfen für Mauersegler integriert werden. A 9 Für die Qualitätssicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen (ÖBB). Aufgaben der ÖBB sind insbesondere: - Überwachung, Anleitung und Dokumentation der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die durch einen nachweislich fachlich qualifizierten Gutachter für Artenschutz durchgeführt werden - Beratung, Einweisung sowie Koordination der Projektrealisierung für den Bereich Artenschutz.
- B 1 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der "Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fernwärmesatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27.02.2021. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwanges kann u. a. erteilt werden, wenn Anlagen auf Basis von erneuerbaren Energien oder Abwärme zur Gewinnung von Wärmeenergie eingesetzt werden.
- B 2 Im Plangebiet gilt die "Baumschutzsatzung" der Hansestadt Rostock, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001. Bei nach Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Den Ersatz regelt

B 3 Im Plangebiet gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung not-

wendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhe-

bung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatz-

Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009, entsprechend anzuwenden.

satzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 15. November 2017, in Kraft getreten rückwirkend zum 01. Oktober 2012. B 4 Für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind die Grundsätze und Fertigstellungs- und Entwicklungszeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt

- C sonstige Hinweise
- C 1 Im Plangebiet befindet sich eine Kampfmittelverdachtsfläche. Die Fläche ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Aus Sicherheitsgründen werden für den belasteten Bereich eine vorsorgliche Sondierung und Kampfmittelräumung empfohlen. Darüber hinaus können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuzie-
- hen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden. C 2 Die DIN 4109-1:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wird im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- C 3 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich, außer der unter C 1 genannten Fläche, keine Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste von Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet. Weiterhin sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unverzüglich anzuzeigen. Eine Zuwiderhandlung stellt

gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

empfohlene Straßenguerschnitte M. 1 : 200

Schnitt B2 - B2

S R B F S A

F B R

öff. Radschnellweg

0.50 2.70 2.00 2.00

S F+R S

priv. Erschließungsweg

private Verkehrsfläche

Schnitt B1 - B1

S R B F S

0.50 2.70 2.00 0.50

S F R S

Schnitt C - C

Schnitt D - D

Legende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018

III 60 - 65

Kfz = Kraftfahrzeuge

S = Schutz- und Randstreifen

A = Abstellfläche für Fahrräder

B = Begrenzungsstreifen E = Entwässerungsstreifen

R = Radfahrer

F = Fußgänger

nahme aufgefordert worden. 7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher war der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der

. folgende Satzung über den Bebauungsplan

gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

men unberücksichtigt bleiben können, am ...

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.03.2019. Der

Hanse- und Universitätsstadt Rostock "Städtischer Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG be-

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 02.06.2022

4. Die Bürgerschaft hat am 18.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung

5. Der Entwurf des Bebauungsplans war mit der Begründung in der Zeit vom 22.05.2023 bis

Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter https://rathaus.rostock.de in der Rubrik

"Bebauungsplanauslegungen" und auf der Internetseite des Beteiligungsportals unter

lagen die Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ausle-

der Rubrik öffentliche Bekanntmachungen ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit

auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt

gungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnah-

.. durch Einstellen in das Internet unter https://www.rostock.de unter

.....nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellung-

Markt 3, 18055 Rostock zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

zeitung und in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten sowie vom .

https://mv.bauleitplanung-online.de sowie auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-

Vorpommern unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar. Ergänzend dazu

zum 30.06.2023 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der

Aufstellungsbeschluss ist am 24.04.2019 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der

Hanse- und Universitätsstadt

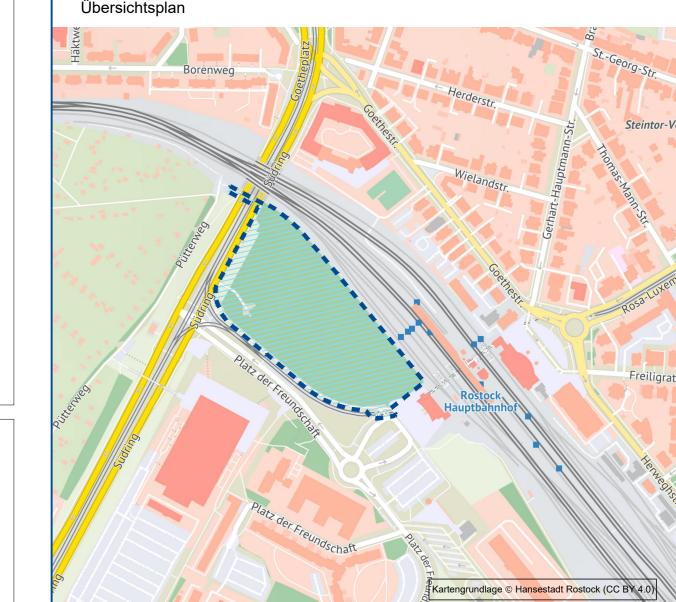
ROSTOCK

.. durch Abdruck in der Ostsee-

Leiter des

... bis zum in Anwendung der §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet auf der Homepage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter





Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 12.MU.205 "Kesselborn"

Südlich der Gleisanlagen des Hauptbahnhofs, westlich des Albrecht-Kossel-Platzes, nördlich der Straßenbahngleise zum Hauptbahnhof sowie der Straße Platz der Freundschaft und östlich des Südrings

Rostock, Oberbürgermeisterin

https://rathaus.rostock.de in der Rubrik "Bebauungsplanauslegungen" und auf der Internetseite des Beteiligungsportals unter https://mv.bauleitplanung-online.de sowie auf dem Bauhttps://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar. Ergänzend dazu lagen die Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3, 18055 Rostock zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Abdruck in der Ostseezeitung und in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten sowie ... durch Einstellen in das Internet unter https://www.rostock.de unter der Rubrik öffentliche Bekanntmachungen ortsüblich bekannt-8. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .. . nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Hanse- und Stadtplanung und Mobilität Universitätsstadt Rostock 11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. KVL-Amt, im Auftrag Universitätsstadt Rostock, 12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Oberbürgermeisterin Universitätsstadt Rostock 13. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Aus-... durch Abdruck in der Ostseezeitung sowie kunft zu erhalten ist, sind am in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des