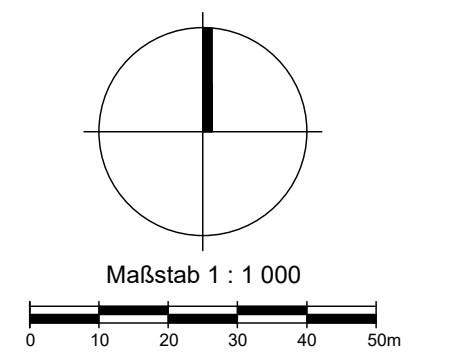
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.191-2TB "STUDIEREN UND WOHNEN BEIM PULVERTURM - 2. TEILBEREICH"

Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

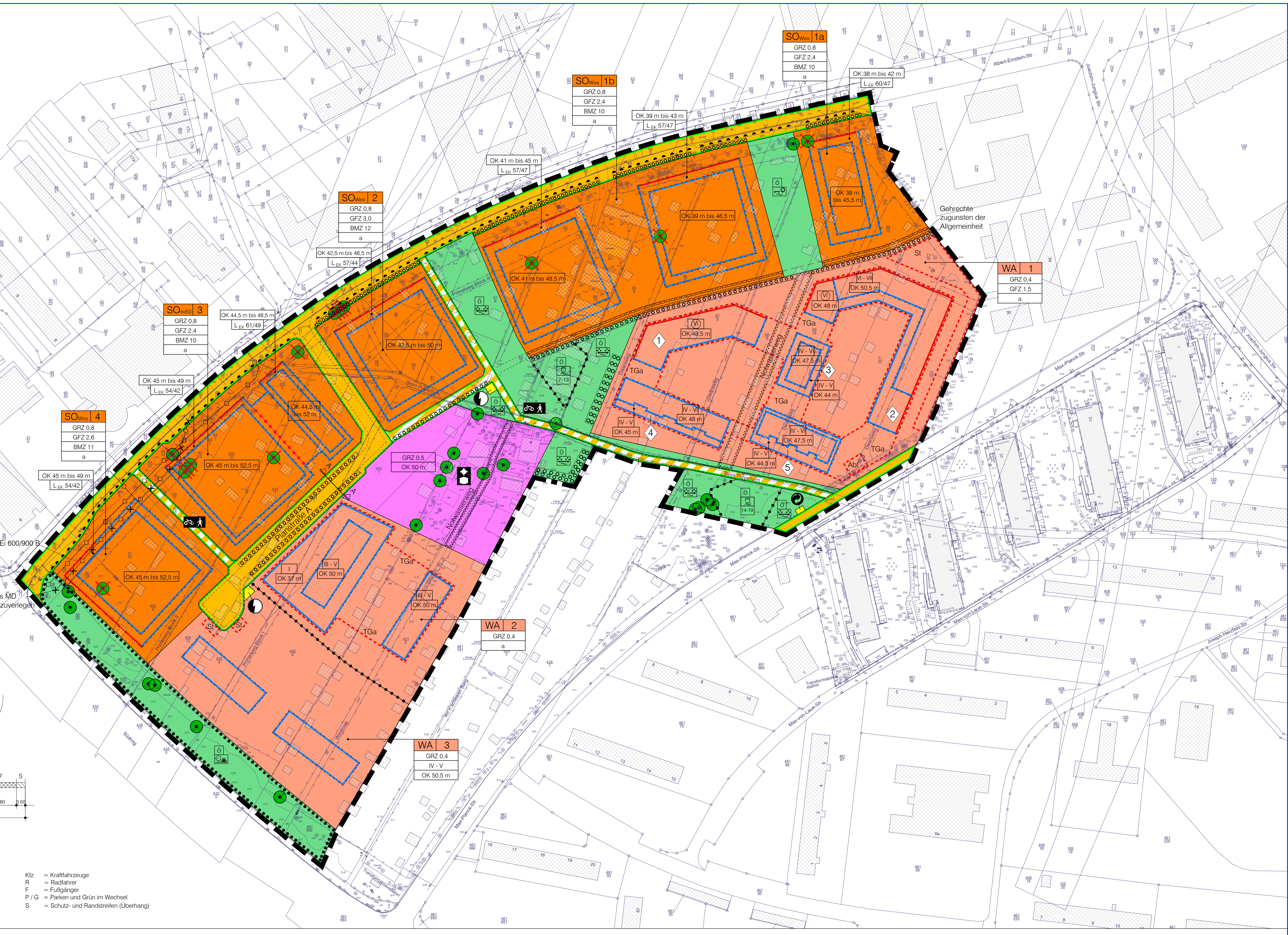
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26.Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-2TB, „Studieren und Wohnen beim Pulverturm, 2. Teilbereich“, nordöstlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Str. im Nordwesten, der Bebauung entlang der Joachim-Jungius-Str. im Nordosten, der Max-Planck-Str. im Osten und der Kleingartenanlage „An'n schewen Barg“ im Südosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



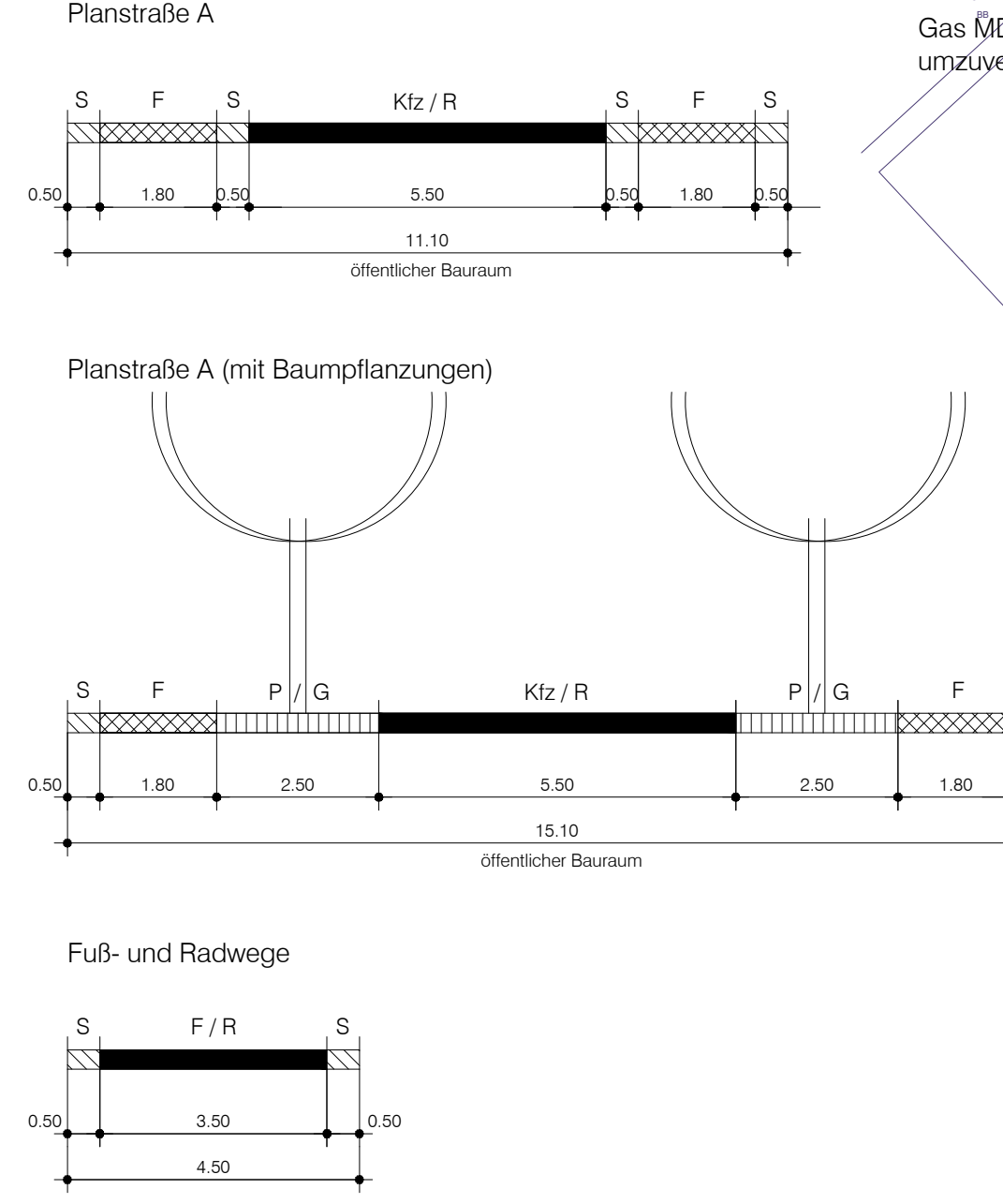
Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage:
Lage- und Höhenplan Rostock / Beim Pulverturm,
Hansestadt Rostock, Flurbezirk III, Flur 1,
Lagebezug: ETRS 89 UTM; Höhenbezug: DHHN 92 (NHN)
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Golnik, ÖbVI
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Tel. 0381/40569-0
Stand des Liegenschaftskatasters: 14.02.2017

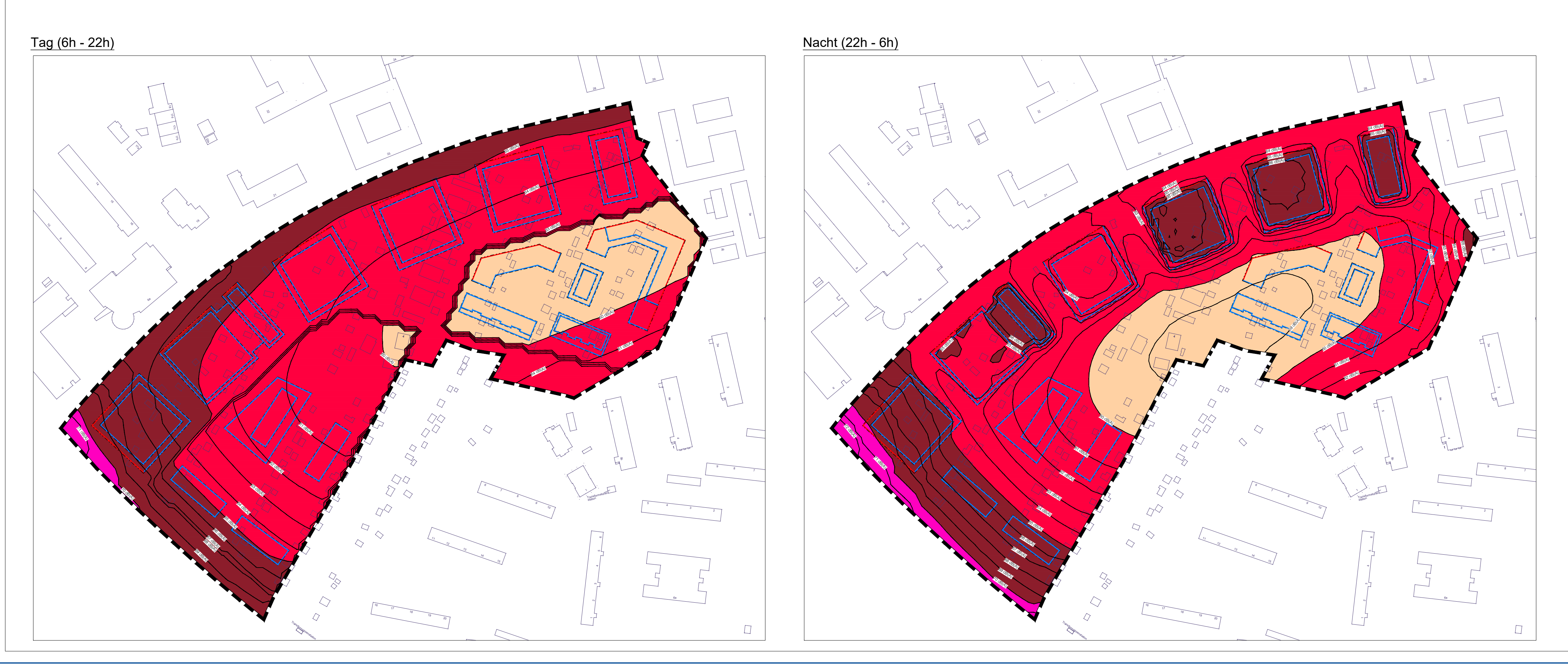


empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P / G = Parken und Grün im Wechsel
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)



Tag (6h - 22h)

Nacht (22h - 6h)

Nebenzeichnung:

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01

(M 1 : 2000)

Legende

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01

🟧	56 - 60 dB(A)
🟥	61 - 65 dB(A)
🟫	66 - 70 dB(A)
🟪	71 - 75 dB(A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
Wiss	Wissenschaft	
evED	evangelische Einrichtungen und - Dienste	
L_{EK} 54/42	Emissionskontingente tags/nachts in dB(A) je m² überbaubarer Grundstücksfläche (siehe Text 1.4)	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
BMZ	Baumassenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
IV - VI	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
(VI)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über NHN	
OK 45 m bis 52,5 m	Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über NHN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
━	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
━	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
◇ 1	Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Text 5.2, 5.3, 6.1)	
a	abweichende Bauweise (siehe Text 3.1)	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
🟪	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
✚	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
⬡	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
🟧	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
━	Straßenbegrenzungslinie	
▨	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
🚶	Fußgängerbereich	
🚲	Radweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN		
🟨	Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
◐	Elektrizität	
♻	Wertstoffcontainerstellplatz	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
🟩	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
🌳	Gehölzbestand	
≈	Grünverbindung mit temporärer Regenwasserrückhaltung	
≈	Freizeit- und Erholungsfläche mit temporärer Regenwasserrückhaltung	
7-13	Spielplatz mit temporärer Regenwasserrückhaltung, Altersgruppe 7 - 13 Jahre	
14-19	Spielplatz mit temporärer Regenwasserrückhaltung, Altersgruppe 14 - 19 Jahre	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
●●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
—●—●—	Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen als Bezugsfläche zur Bestimmung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ($L_{WA''}$) gemäß Text 1.4)	
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs 7 BauGB)
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
TGa	Tiefgarage	
St	Stellplätze	
Abf	Abfallbereitstellungsplatz	
⋀⋀⋀	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
28.17	vorhandene Höhe über NHN	
3	Nummer des Baugebietes	
—⊘—	vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt	
—\—	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt	
71/14	Flurstücksbezeichnung	
▨ ▥	vorhandene hochbauliche Anlage	
◇—◇—◇	vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Mischwassersammler Eiprofil 600/900 Beton	
◇✕◇✕◇	umzuverlegende Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Gasmitteldruckleitung	
◉	gesetzlich geschützter Baum	
☒	gesetzlich geschützter Baum fortfallend	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 sonstige Sondergebiete "Wissenschaft" (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete „Wissenschaft“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Lehr-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.

Im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung sind zulässig:
- Gebäude und Anlagen der Forschung, Entwicklung und Lehre,
- Labors, Werkstätten und Lager,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten, die in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Einrichtungen der Forschung, Entwicklung und Lehre stehen und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder der Forschungs-, Entwicklungs- oder Lehreinrichtung zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Unterkünfte für Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- in den Baugebieten SO_{Wiss}1a, 1b, und 2 auch über den in § 12 Abs. 1 BauNVO genannten Umfang hinausgehende Stellplätze und Garagen für die Baugebiete SO_{Wiss}1a, 1b, 2 und 4

1.3 sonstiges Sondergebiet „evangelische Einrichtungen und - Dienste“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „evangelische Einrichtungen und - Dienste“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für die Kirchenverwaltung, für kirchliche Veranstaltungen sowie der Unterbringung von Beherbergungseinrichtungen und dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Gebäude und Räume für Tagungen, Konferenzen, Symposien, Konsultationen, Werkstätten, Projekte, Vorträge und Seminare,
- Gebäude und Räume für die Kirchenverwaltung,
- kirchliche Dienstwohnungen sowie Wohnungen für Emeriti,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den sonstigen Sondergebieten SO_{Wiss}1a, 1b, 2 und 4 sowie im sonstigen Sondergebiet SO_{evED}3 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Park- und Lieferverkehr auf dem Anlagengrundstück) pro m² überbaubarer Grundstücksfläche die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) in entsprechender Anwendung der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ - weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Bei der Ausbreitungsrechnung ist für die Ersatzschallquelle eine Quellenhöhe von 19,8 m über dem Boden anzunehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

2.1 Im sonstigen Sondergebiet SO_{Wiss}2 darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen.

4. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Ein über das Maß nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinausgehendes Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen hinter die Baulinie kann bis zu einem Maß von 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden. In den sonstigen Sondergebieten SO_{Wiss}1a, 1b und 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann auch ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baulinie bis zu einem Maß von 1,50 m im Rahmen der Gliederung von Gebäudefassaden zugelassen werden.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Anordnung von Balkonen, Loggien oder Wintergärten um bis zu 5 m überschritten werden.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bei Neu,- Um- und Ausbauten den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Hierzu sind die in der Nebenzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Nachtzeitraum gelten dabei nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und nur, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht, den maßgeblichen Außenlärmpegel Tag übersteigt.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2:2018-01 Abschn. 4.4.5.1 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.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{evED}3 durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Südring, Albert-Einstein-Straße) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind mindestens die Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
Werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ausnahmsweise öffenbare Fenster oder Türen von Schlafräumen von Wohnungen an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) im Nachtzeitraum angeordnet, sind diese mit schalldämpfenden Vorbauten (wie verglaste Loggien oder Wintergärten) unter Wahrung einer ausreichenden Raumbelüftung oder Maßnahmen gleicher Wirkung (wie besondere Fensterkonstruktionen) zu versehen.
Aufenthaltsräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

5.3 Werden außerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{evED}3 Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) im Nachtzeitraum errichtet, umgebaut oder erweitert, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen (wie hinterlüftete schalldämpfende Vorbauten) sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß textlicher Festsetzung 5.1 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

5.4 Außenwohnbereiche (wie Loggien, Balkone, Terrassen) an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 65 dB(A) im Tagzeitraum, sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Balkonverglasungen) gegenüber dem Verkehrslärm abzuschirmen. Hiervon kann abgewichen werden bei Wohnungen, die über einen weiteren Außenwohnbereich an einer Fassade mit Außenlärmpegeln bis maximal 65 dB(A) bzw. über einen weiteren baulich geschlossenen Außenwohnbereich verfügen.

5.5 Von den Festsetzungen 5.1 bis 5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände vermindern.

5.6 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuscheinwirkungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 und 2 des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an den Fassaden entlang der Baulinien keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden.
Von dieser Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen wie hinterlüftete vorgehängte Fassaden bzw. Vorbauten eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf mindestens 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster nachweislich erreicht wird.

5.7 Zum Schutz vor Lärm sind die innenseitigen Wände und Decken der Tiefgaragenein- und -ausfahrten schallabsorbierend (Absorptionsgrad D_{La} von 8 bis 11 dB) und nach dem Stand der Technik auszuführen. Münden die Tiefgaragenein- und -ausfahrten an Gebäudefassaden, sind vorrangig Nebenräume wie Bäder, Küchen, Flure u. ä. an den darüber liegenden Fassadenbereichen anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind andere bauliche Maßnahmen (z. B. nicht öffenbare Fenster, verglaste Vorbauten oder geschlossene Laubengänge) vorzusehen, mit denen eine ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung erzielt wird.

5.8 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Altersgruppe 14-19 Jahre“ ist die Einordnung eines Streetballfeldes oder einer Kletterwand nur unmittelbar an der nach Südwesten ausgerichteten Grenze des Plangeltungsbereichs zulässig. Weitere lärmintensive Nutzungen sind ausgeschlossen.

5.9 Zum Schutz der Insekten und weiterer nachtaktiver Tiere dürfen bei Straßenbeleuchtungen und in den Außenwohnbereichen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil mit Farbtemperaturen bis höchstens 3000 Kelvin verwendet werden.

6. bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

6.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm gilt im Baugebiet WA 1 folgende Nutzungsreihenfolge:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1, 3 und 5 ist eine Nutzung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 zulässigen baulichen Anlagen mit einer Mindestzahl von 6 Vollgeschossen soweit hergestellt sind, dass eine ausreichende Schallabschirmung für die erstgenannten Wohnnutzungen wirksam ist. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 4 ist eine Nutzung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken erst nach immissionswirksamer Herstellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 und 2 mit jeweils 6 Vollgeschossen zulässig. Immissionswirksam hergestellt sind die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 und 2 erst dann, wenn die Gebäuderiegel ohne Unterbrechung und bis zu den jeweiligen Enden der festgesetzten Baulinien hergestellt sind.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7.1 Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung mit temporärer Regenwasserrückhaltung“ sind auf mindestens 5 % der Gesamtfläche Gehölzgruppen mit standortgerechten heimischen Sträuchern und einer Mindestgröße von 20 m² anzulegen. Dabei ist je 200 m² der festgesetzten Grünfläche ein Baum anzusetzen. Bestandsbäume und Bäume mit Pflanzgebot können angerechnet werden. Die Anlage von befestigten Wege- und Platzflächen ist auf maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig. Die Grünflächen sind gegenüber dem umgebenden Gelände, um bis zu 0,5 m abzusenken, so dass sie eine Retentionsfunktion bei Starkregenereignissen erfüllen können.
In die Retentionsflächen ist ein naturnahes Kleingewässer mit einer dauerhaften Wasserfläche von mindestens 120 m², Flachwasser- und einer Tiefwasserzone mit einem dauerhaften Wasserstand von 1,50 m zu integrieren.

7.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Planstraße „A“ sind Laubbäume in Gruppen zu zwei Bäumen mit einem Abstand von 12 m in einer durchgehenden Baumscheibe zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Gruppen darf maximal 24 m betragen. Es ist eine Baumart aus der Pflanzenliste (Text 7.10) zu verwenden.

7.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Albert-Einstein-Straße sind insgesamt 27 Laubbäume in Reihe mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Lücken für Grundstückszufahrten sind mit einer Breite von höchstens 20 m zulässig. Es ist eine Baumart aus der Pflanzliste (Text 7.10) zu verwenden.

7.5 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsfläche mit temporärer Regenwasserrückhaltung“ sind insgesamt 12 Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Text 7.10) zu pflanzen. Die Grünfläche ist gegenüber dem umgebenden Gelände um bis zu 0,5 m abzusenken, so dass sie eine Retentionsfunktion bei Starkregenereignissen erfüllen kann. Anlagen, die die Retentionsfunktion der Fläche ausschließen oder einschränken, sind unzulässig. Versiegelungen für Wege und Platzflächen sind bis maximal 10% der Gesamtfläche zulässig.

7.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nordwestlichen Grenze des WA 1 sowie entlang der nordwestlichen Grenzen der öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz 7-13 Jahre“ sowie „Grünverbindung“, jeweils angrenzend an die Sondergebiete SO_{Wiss}1a und 1b ist eine Baumreihe aus einer Baumart der Pflanzenliste (Text 7.10) in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. An notwendigen Ein- und Ausfahrten, Grundstückszufahrten und für Straßenbeleuchtung ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3 m zulässig.

7.7 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Radweg“ ist eine Baumreihe aus einer Baumart gemäß Pflanzenliste (Text 7.10) mit einem Abstand von 10 bis 12 m zu pflanzen. An notwendigen Ein- und Ausfahrten, Grundstückszufahrten und für Straßenbeleuchtung ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3 m zulässig.

7.8 Für Baumpflanzungen gemäß Text 7.3, 7.4, 7.6 und 7.7 sind 4x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 12 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen.

7.9 Für Pflanzungen gemäß Text 7.2 und 7.5 sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 1,5 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen. Sträucher sind mit einer Qualität von mindestens H 125 - 150 cm zu pflanzen.

7.10 Pflanzenliste für Baumpflanzungen:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	*Malus sylvestris* (Holz-Apfel)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	*Prunus padus* (Traubenkirsche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	*Pyrus communis* (Birne)
Betula pendula (Birke)	*Quercus robur* (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

7.11 Bei privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkflächen ist je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

7.12 Der im Bebauungsplan festgesetzte Wertstoffcontainerstellplatz ist mit einem gegen Verwehungen von Abfall hinreichend engmaschigen Zaun zu umgrenzen und zu den angrenzenden Grünflächen mit mindestens 1-reihigen Strauchpflanzungen einzugrünen. Es sind vorzugsweise einheimische Sträucher mit einer Mindestqualität von H 60-100 cm zu verwenden.

7.13 Als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren sind im Zuge des Neubaus von Gebäuden Quartiere und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse in die Fassaden der Dachbereiche zu integrieren. Als Einflugmöglichkeiten können verschiedene Strukturen verbaut werden (z. B. Fledermaus-Einlaufblenden der Firma Schwegler oder vergleichbar). Die Anzahl der zu verbauenden Strukturen richtet sich nach der Anzahl der verlorengegangenen Quartiere, wobei jedes Quartier im Verhältnis 1:2 zu ersetzen ist. Einflugöffnungen dürfen nicht der direkten oder indirekten Beleuchtung ausgesetzt sein.

8. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB)

8.1 Im Baugebiet WA 1 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke sind Flächen festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungen dienen der Sicherung von Notwasserwegen bei Starkregenereignissen. Die Notwasserwege sind von Hochbauten freizuhalten. Das bestehende, von Südwesten nach Nordosten bzw. Norden weisende natürliche Geländegefälle ist beizubehalten. Notwasserwege sind in Form von Rinnen oder Flutmulden auszubilden. Sie können in die Freiflächengestaltung der Grundstücke einbezogen werden. Einbauten, die den freien Regenwasserabfluss behindern können, sind unzulässig.

8.2 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 30 Jahren sind auf den Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit nachfolgend aufgeführten Speichervolumen herzustellen:
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3: 0,0219 m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche
- in den Sonstigen Sondergebieten SO_{Wiss}1a, SO_{Wiss}1b, SO_{Wiss}2, SO_{evED}3 und SO_{Wiss}4: 0,0337 m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche,
- in der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke: 0,0248 m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche

8.3 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 2 Jahren ist die Einleitmenge von Regenwasser in das örtliche Kanalnetz zu begrenzen. Durch technische Einrichtungen ist sicherzustellen, dass bei Errichtung baulicher Anlagen, die folgenden Regenwasserabflussmengen nicht überschritten werden:
- Sonstige Sondergebiete SO_{Wiss}1a und 1b: 0,00273 l/s je m² Grundstücksfläche,
- Sonstiges Sondergebiet SO_{Wiss}2: 0,00244 l/s je m² Grundstücksfläche,
- Sonstige Sondergebiete SO_{evED}3 und SO_{Wiss}4: 0,00575 l/s je m² Grundstücksfläche,
- Allgemeines Wohngebiet WA 1: 0,00122 l/s je m² Grundstücksfläche,
- Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3: 0,00280 l/s je m² Grundstücksfläche,
- Gemeinbedarfsfläche: 0,00359 l/s je m² Grundstücksfläche.

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind 80 % der Dachflächen, in den sonstigen Sondergebieten SO_{Wiss}1a, 1b, 2 und 4 sowie im sonstigen Sondergebiet SO_{evED}3 sind 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen, und zwar so, dass sie eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mind. 10 cm und einem Wasserrückhalteelement mit mind. 6 cm anzulegen. Die Dächer sind mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Mischung zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten (z. B. Optigrün Mäander FKM 60). Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist zu sichern. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

9.1 Die im Text 7.2 bis 7.7 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen nach § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmen gemäß Text 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 und 7.7 sowie die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Maßnahmen gemäß Text 7.6 werden den Erschließungsanlagen zugeordnet.

9.2 Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 195.799 m² Flächenäquivalent ist vom Ökokonto „Aufwertung des Dragunsgrabens“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzubuchen. Die Ökokontomaßnahme dient der Sicherung und Entwicklung der Population gefährdeter Fledermaus- und Säugetierarten sowie Brutvögeln im Stadtgebiet. Die Abbuchungsbeträge werden entsprechend den jeweiligen Eingriffsflächenäquivalenten, abzüglich kompensationsmindernder Maßnahmen (extensive Dachbegrünung) sowie abzüglich der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans (Text 7.2 bis 7.7) wie folgt den Eingriffsflächen zugeordnet:

Verursacher	Eingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ)	Kompensationsminderung Flächenäquivalent (m² KFÄ)	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet Flächenäquivalent (m² KFÄ)	Abbuchung vom Ökokonto (m² KFÄ)
SO_{Wiss}1a	10.337	250		10.087
SO_{Wiss}1b	26.781	1.250		25.531
SO_{Wiss}2	12.108	625		11.483
SO_{evED}3	18.552	875		17.677
SO_{Wiss}4	11.472	625		10.847
WA 1	51.016	2.461	800 (Text 7.6)	47.755
WA 2	20.927	640		20.287
WA 3	24.028	640		23.388
Gemeinbedarfsfläche	10.364	400		9.964
Verkehrsflächen/ Versorgungsflächen	11.627		2.200 (Text 7.3, 7.4 und 7.7)	9.427
Grünflächen	16.141		6.188 (Text 7.2) 600 (Text 7.5)	9.353
gesamt				195.799

10. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

10.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Putzfassaden zulässig.

10.2 Für die Farbgestaltung von Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Farbtöne mit Remissionswerten über 40 verwendet werden. Nur Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen einen Remissionswert von 40 unterschreiten.

10.3 Dächer sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zu errichten.

10.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 4 und 5 die obersten Geschosse der nach Südwesten ausgerichteten Gebäudefassaden zur Außenwand, um mindestens 2 m zurückzusetzen. Die Außenflächen von Balkonen und Loggien bleiben bei der Bestimmung des Abstandsmaßes unberücksichtigt.

10.5 In den sonstigen Sondergebieten SO_{Wiss}1a, 1b, 2 und 4 sowie im sonstigen Sondergebiet SO_{evED}3 sind die Außenwände des obersten Geschosses um 5 m zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, soweit das oberste Geschoss lediglich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen dient.

10.6 In den sonstigen Sondergebieten SO_{Wiss}1a, 1b, 2 und 4 sowie im sonstigen Sondergebiet SO_{evED}3 sind haustechnische Anlagen oberhalb des obersten Vollgeschosses vollständig durch Außenwände und Dächer zu umschließen (Technikgeschoss). Haustechnische Dachaufbauten oberhalb des Technikgeschosses sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und über Dach zu führende Be- und Entlüftungseinrichtungen.

10.7 Bei Herstellung von Gemeinschaftsspielplätzen nach § 8 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 LBauO M-V kann von § 2 der Spielplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 27. November 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) abgewichen werden. Die Nettofläche von Gemeinschaftsspielplätzen muss mindestens 1,5 m² je Wohnung betragen. Sie darf eine Mindestgröße von 150 m² je Gemeinschaftsspielplatz jedoch nicht unterschreiten.

10.8 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

10.9 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden.

10.10 Außenwandflächen, die auf einer Länge von 6 m und einer Höhe von 8 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen an Rankhilfen zu begrünen. Je 3 laufende Meter Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen. Einzusetzen sind: Campsis radicans (Klettertrompete), Clematis montana (Berg-Waldrebe), Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Humulus lupulus (Hopfen), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis (Blauregen) und Kletterrosen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 m² aufweisen. Alternativ ist der Einsatz fassadengestützter Begrünungssysteme zulässig. Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist zu sichern.

10.11 Die Vorschriften der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken“ (Grünflächengestaltungssatzung) vom 09.10.2001, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17.Oktober 2001 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

Hinweise:

A Hinweise zum Artenschutz

A 1 Vor Beginn der Baumaßnahmen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie zur Erschließung des Gebietes ist ein Amphibien- und Reptilienschutzzaun mit Kleintiertunneln entlang der Grenze zur Kleingartenanlage „An'n schewen Barg“ aufzustellen und regelmäßig zu warten, um ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld zu unterbinden und ein Auswandern in die verbleibenden Kleingärten zu ermöglichen.

A 2 Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die Garagen, Gartenlauben und Nebengebäude auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Nach der Vorabprüfung sind geeignete Strukturen unbrauchbar zu machen. Der Abriss der Gebäude in der Kleingartenanlage mit festgestelltem Winterquartierpotenzial darf nur unter Aufsicht eines Fachgutachters für Artenschutz und ohne Maschineneinsatz erfolgen. Aufgefundene Tiere sind in Fledermausflachkästen der Firma Schwegler ö. ä. umzusetzen. Diese sind unter ökologischer Baubegleitung an benachbarten Gebäuden, auch in der Umgebung, anzubringen.

A 3 Mindestens 6 Monate vor Beginn der Beräumung in den Baugebieten und den Erschließungsflächen sind Amphibien durch händische Abfänge, Einsatz von Fangkreuzen, künstlichen Verstecken und Lebendfallen zu evakuieren. Die Maßnahme ist zwischen dem 01.03. und 30.11. eines Jahres durchzuführen. Wenn an 3 aufeinanderfolgenden geeigneten Fangtagen keine Tiere gesichtet werden, kann der Abfang eingestellt werden.

Gleichzeitig ist das Baufeld auf ein Vorkommen von Igeln in Komposthaufen, Laub- und Gehölzbeständen oder anderen geeigneten Strukturen zu untersuchen. Ggf. sind die Tiere in erhaltene Lebensräume, z. B. in die südwestlich gelegene Kleingartenanlage oder andere gleichwertige Lebensräume umzusetzen.

A 4 Die Bauflächen sind zur Vergrämung von Maulwürfen vor Beginn der Bodenarbeiten mehrfach durch Baufahrzeuge zu befahren. Hierauf kann verzichtet werden, wenn durch die bauvorbereitenden Maßnahmen wie Einrichtung der Baustelle, Lagerung von Material u. Ä. der gleiche Vergrämungseffekt erzielt wird.

A 5 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 von Bäumen.
Vorgefundene Tiere sind nach Absprache mit der UNB umzusetzen. Die Quartierstrukturen sind zu verschließen bzw. unbrauchbar zu machen.

A 6 Zum Schutz der Brutvögel soll der Beginn der Bauarbeiten ebenfalls außerhalb des in Hinweis A 5 Satz 2 genannten Zeitraums (bei anschließender kontinuierlicher Bauaktivität) erfolgen. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist unter der Voraussetzung möglich, dass durch einen Ornithologen das Vorhandensein von genutzten Nestern, Jungvögeln oder Eiern im Eingriffsbereich mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sollen zum Schutz von Fledermäusen und Amphibien Baumaßnahmen nicht in der Zeit von 1 h vor Sonnenuntergang bis 1 h nach Sonnenaufgang durchgeführt werden.

A 7 Zur Vermeidung von Individuenverlusten geschützter Säugetiere und Vögel sind die Beräumungsarbeiten der Baugebiete zeitlich versetzt durchzuführen. Rückzugsbereiche sind in vorhandenen oder neu zu schaffenden Strukturen wie Gehölze, Ruderal- und Wiesenflächen zu sichern. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung mit temporärer Regenwasserrückhaltung“ sollen zumindest in großen Teilen vor Beginn der Bauarbeiten in den einzelnen Sondergebieten hergestellt sein.

A 8 Zum Schutz der Insekten, Brutvögel, Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiere sollte eine möglichst angepasste Beleuchtung realisiert werden. Hierzu gehören, neben den im Text 5.9 festgesetzten, folgende weitere Maßnahmen:
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit bzw. eine Reduzierung der Helligkeit bei notwendiger Dauerbeleuchtung,
- nach oben abgeschirmte und nach unten blendfrei ausgerichtete Beleuchtung,
- Vermeidung horizontaler Lichtstreuung bei möglichst niedrig angeordneter Beleuchtung,
- Vermeidung von Leuchtdichten über 100 cd/m²

A 9 Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der durch die Planverwirklichung betroffenen Brutvogelarten sind nach Überprüfung vor Baubeginn in den einzelnen Baugebieten vorhandene Fortpflanzungsstätten der Arten Haussperling, Blau-, Sumpf- und Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Trauerschnäpper, Bachstelze, Hausrotschwanz und Star im Verhältnis 1:2 durch geeignete Ersatzquartiere in der Umgebung zu ersetzen.

A 10 Zur Überwachung, Anleitung und Dokumentation aller Artenschutzmaßnahmen gemäß den Hinweisen A1 bis A6 sowie A9 und dem Text 7.13 ist eine ökologische Baubegleitung für den Zeitraum von einem Monat vor Baubeginn bis zum Abschluss aller baunachbereitenden Maßnahmen einzusetzen.

A 11 Gemäß textlicher Festsetzung 9.2 ist das Kompensationsdefizit vom Ökokonto „Aufwertung des Dragunsgrabens“ abzubuchen. Im Zuge der bereits erfolgten Umsetzung des 1. Bauabschnittes dieses Ökokontos sind großflächig Gehölzgruppen mit Krautsäumen und extensive Grünlandflächen entstanden. Diese Maßnahmen dienen der Sicherung und Entwicklung der Populationen gefährdeter Fledermaus- und Säugetierarten sowie Brutvögel im Stadtgebiet. Durch eine Erfolgskontrolle über einen Zeitraum von 3 Jahren ist der Nachweis der Sicherung des Erhaltungszustandes der Tierarten nachzuweisen.

B Hinweise auf Satzungen

B 1 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock“ (Fernwärmesatzung) vom 11.04.2017, (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 8 vom 26.04.2017).

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. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:1 bis 1:3 in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Alternativ ist eine Einzahlung in den Baumfonds zulässig.

B 3 Im Plangebiet gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre“ vom 27.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12.12.2001) mit der Ergänzung gemäß Festsetzung 10.7.

B 4 Im Plangebiet gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 15. November 2017, in Kraft getreten rückwirkend zum 01. Oktober 2012.

B 5 Für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten die Grundsätze und Fertigstellungs- und Entwicklungszeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009 und 10.02.2010. Für Begrünungsmaßnahmen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften ist die Kostenerstattungssatzung sinngemäß anzuwenden.

C sonstige Hinweise

C 1 Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN 4109-1:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.

C 2 Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ……...…….. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am …….............….. ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ………….. bis zum …………………. durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ……………… erfolgt.
5. Die Bürgerschaft hat am ……………… den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ……...…. bis zum ………… während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie im Ortsamt Mitte, Neuer Markt 1a, 18055 Rostock sowie durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ………… durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ sowie vom ………... bis zum ……....…… durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß nach § 4 Abs. 2 und § 4 a 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. 6 im Internet eingesehen werden können, vom ……….…..… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……………….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ……………… von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ………………………… gebilligt.

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

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und
Universitätsstadt Rostock, (Siegel) ....
KVL-Amt, im Auftrag

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

Hanse- und
Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

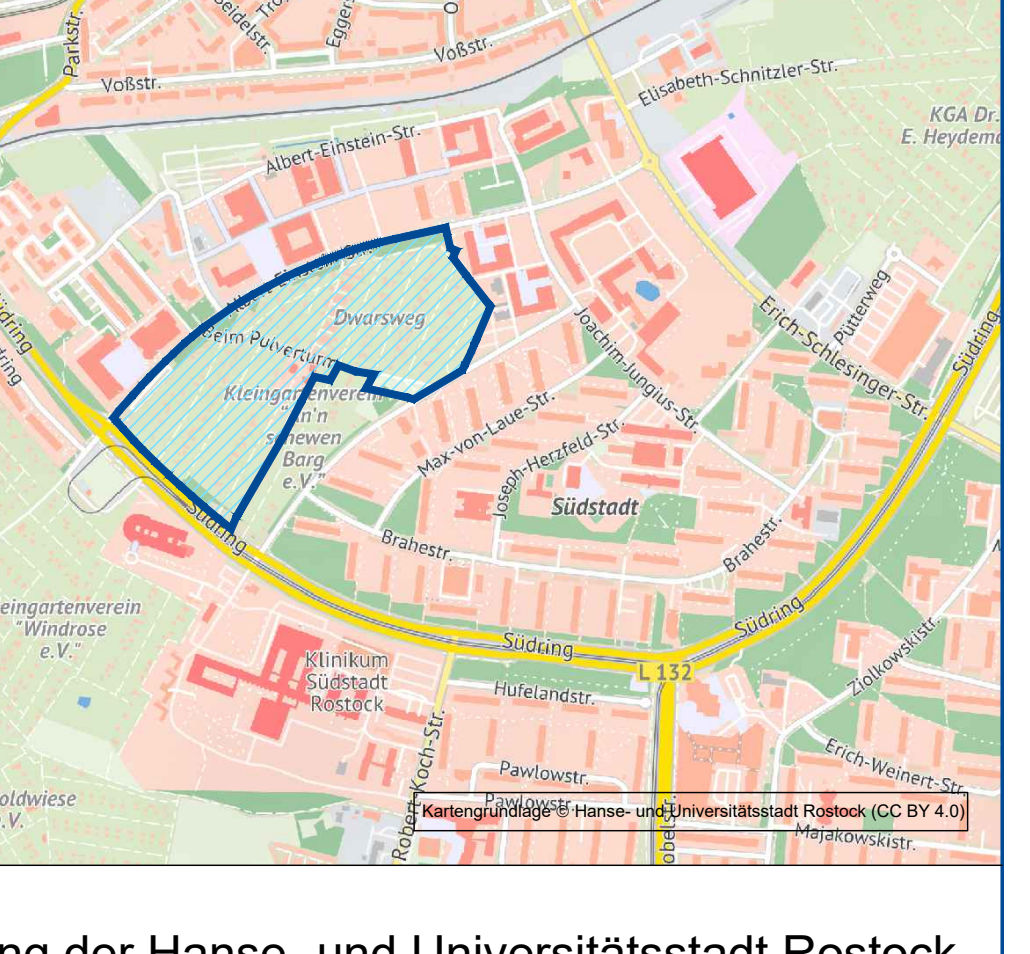
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ……………...….. durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ 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 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 …………………. in Kraft getreten.

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

Entwurf

Arbeitsstand: 30.05.2022

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-2TB

für das Gebiet

"Studieren und Wohnen beim Pulverturm - 2. Teilbereich"

nordöstlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Str. im Nordwesten, der Bebauung entlang der Joachim-Jungius-Str. im Nordosten, der Max-Planck-Str. im Osten und der Kleingartenanlage "An'n schewen Barg" im Südosten

Rostock, (Siegel) ....
Oberbürgermeister