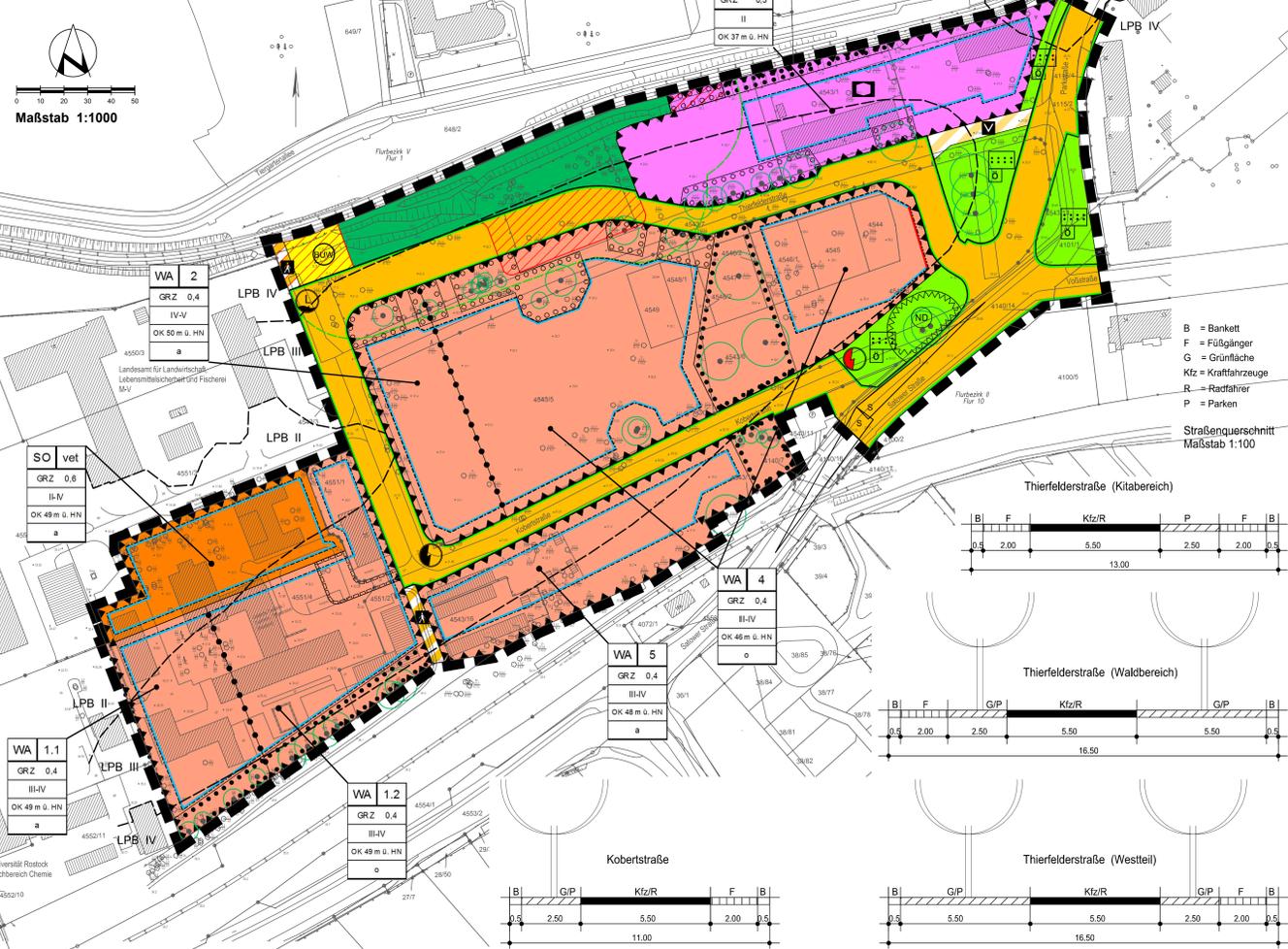


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 08.WA.170 für das Wohngebiet "Thierfelderstraße"

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung der Planzeichen (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 518), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FEST ZUSCHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK 48 m u. HN Oberkante Gebäude über HN als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abwechselnde Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG MIT GÜTERN UND DIENLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindertagesstätte

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Verkehrsbenutzter Bereich
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGNUNG UND ABWASSERBESITZUNGSANLAGEN, FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTEGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

- Elektrizität (Bahnunterwerk der RSAG)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Schutz- und Begleitgrün

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturdenkmal

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Sondergebiets veterinärmedizinisches Zentrum (SO_{Vet}) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung von Baugebieten (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Nummer des Baugebietes
- Teilgebiet aus allgemeinem Wohngebiet WA 1
- Lämperebereiche gemäß DIN 4109
- bestehende Wäldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind
- Waldabstandsgrenze (30 m) (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 LwaldG i. V. m.)
- Sichtfelder gemäß RAS 06
- Löschwasserzisterne
- vorhandene Trafostation der Stadtwerke Rostock AG
- vorgesehene Trafostation der Stadtwerke Rostock AG

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind die Arten der Nutzung:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur im östlichen Bereich des WA 4 allgemein zulässig.

1.2 Die Arten der Nutzung:

- Betriebe des Baubereichs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sind ausnahmsweise zulässig;
- Die Arten der Nutzung:
 - Anlagen für Veranstaltungen;
 - Gartensaubetriebe;
 - Tankstellen;
 - wertvoll nicht bestandteile des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Das sonstige Sondergebiet veterinärmedizinisches Zentrum (SO_{Vet}) dient vorwiegend der Erhaltung und dem Betrieb von dem Wohnen nicht wesentlich störenden veterinärmedizinischen Einrichtungen sowie mit diesem im Zusammenhang stehenden Einrichtungen.

1.4 Im SO_{Vet} sind zulässig:

- veterinärmedizinische Einrichtungen (z.B. Tierklinik);
- Läden des veterinärmedizinischen und pharmazeutischen Bedarfs;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Dienstleistungsbetriebe;
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der veterinärmedizinischen Einrichtung zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

1.6 Im SO_{Vet} sind ausnahmsweise zulässig:

- Gewerbeflächen zur Herstellung von Produkten aus dem veterinärmedizinischen Bereich;
- Werkstätten für die Herstellung von Produkten aus dem veterinärmedizinischen Bereich;
- Stellplätze für den durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) für unterirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden, wenn sie als Tiefgaragen errichtet werden.

Dabei sind die Dächer der Tiefgaragen mit einer extensiven Begrünung mit einem Substrat aus mindestens 40 cm zu versehen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Grasen-/Krautermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedummoosen zu bepflanzen.

Die sonstigen Regelungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bleiben hiervon unberührt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäude und technischer Anlagen sowie für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um maximal 1,50 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abwechselnden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf nicht mehr als 20 m betragen. (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

4. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Umkleekabinen und nach Aufgabe der Nutzung des Toilettenraums zulässig.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Milderung schädlicher Einwirkungen gegen treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm (Parkstraße, Sätower Straße, Straßenbahnhöfen 3 und 9) sind Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (siehe folgende Tabelle) innerhalb der gekennzeichneten Lämperebereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (L_{wa}) innerhalb der DIN 4109-1 (siehe folgende Tabelle) erreicht werden. Änderungen sind die resultierende Luftschalldämmung von Außenwänden nach DIN 4109-1 zu berücksichtigen.

Lämperebereich	Mögliche Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils
I	56 - 60	35
	61 - 65	40
II	61 - 65	40
	66 - 70	45
III	66 - 70	45
	71 - 75	50
IV	71 - 75	50
	76 - 80	55

5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten (siehe auch 5.6) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind als Lämperebereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten (siehe auch 5.6) darf die maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.1 der DIN 4109-1 ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um 5 dB und bei geschlossener Bauweise bzw. bei Innenhöfen um 10 dB weniger werden. Innerhalb des WA 5 sind außerdem Terrassen, Balkone, Loggien, Balken, Loggien und zum Schutz vor Verkehrslärm (südlich gelegene Bahnhöfe und Straßen) auf die lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

5.4 Die Nutzung der Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf zum Zweck des dauernden Aufenthalts von Menschen im Rahmen der Kindererziehung ist nur außerhalb der Lämperebereiche IV und V zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch entsprechende Maßnahmen der aktiven Schalldämmung (z.B. Errichtung einer Wand) eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsmittelschallpegeln erfolgt.

5.6 Zum Schutz vor Gewässerlärm sind innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Nachstrahlraum (22:00 - 06:00 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster und keine Raumöffnungen im Sinne der DIN 4109-1) in die Außenwände (LT-Cub), Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern und Fachbereich Chemie der Universität Rostock) orientiert sind.

5.7 Zum Schutz der Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind Maßnahmen durch den nordlich an das Grundstück angrenzenden LT-Cub und benachbarten Nebenanlagen ist die Nutzung der Einrichtungen der Kindererstattung im Nachstrahlraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.

5.8 Wird durch ergänzende Schallschutzmaßnahmen für konkrete Planverfahren nachgewiesen, dass sich der Beurteilungsspiegel infolge von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schalldämmende Maßnahmen an den Schallschleppern, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Diese Festsetzung bezieht sich auf alle Schallschleppern (Verkehr und Gewerbe).

6. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche nördlich der Parkstraße (Bereich Naturschutz) sind innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) zum Schutz der Bäume (Näherbestimmte) jegliche Veränderungen, insbesondere bauliche Anlagen, auch Wege- und Platzanlagen, aus Schotter- oder Rasengrößen- oder vorübergehende Eingriffe unzulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 12 ist zugunsten des Sondergebiets veterinärmedizinisches Zentrum (SO_{Vet}) zur Sicherung der Erschließung zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis zum Gehen, Befahren sowie zur Kontrolle, Verlegung oder ggf. Erneuerung von Versorgungsanlagen. Nutzungen, die dies beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Dabei sind die Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu berücksichtigen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Verkehrsflächen

8.1 Im nordwestlichen Abschnitt der Thierfelderstraße (Waldbereich) sind auf der Nordseite 8 Laubbäume und auf der Südseite 6 Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen. Für diese Straßenanpflanzung ist die Stadtreehe Tilia cordata, 'Greenspire' zu verwenden.

8.2 Im westlichen Abschnitt der Thierfelderstraße (Bereich Tierklinik) sind auf jeder Seite 8 Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen.

8.3 In der Koberstraße sind auf der Südseite 10 Laubbäume als Baumreihe anzupflanzen.

8.4 Flächen innerhalb der Wohngebiete, die nicht überbaut oder für Nebenanlagen befestigt werden, sind zu 80 % als Rasenflächen anzulegen und zu 20 % mit standortgerechten Gehölzen flächig zu bepflanzen.

8.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind insgesamt zwei Laubbäume sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Laubbäume als bodendeckende oder niedrige Sträucher anzupflanzen.

8.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) sind insgesamt 6 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen.

8.7 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 4 sind insgesamt 8 Laubbäume sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Laubbäume als bodendeckende oder niedrige Sträucher anzupflanzen.

8.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 sind insgesamt 7 Laubbäume anzupflanzen.

8.9 In den Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) sind insgesamt acht mittelgroße Laubbäume sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Laubbäume als standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die Strauchanpflanzung auf der Nordseite des Baugebiets ist als hohe freistehende Hecke auszuführen.

Für alle Anpflanzungsgebiete gilt:

Für die festgesetzten Anpflanzungsstellen sind die erforderlichen günstigen Wachstumsbedingungen fachgerecht zu schaffen. Die Pflanzstandorte für die Bäume müssen über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche, mindestens 2,5 m hohe Breite zwischen begrenzenden Borden und mindestens 12 m² durchwurzelbares Bodenvolumen verfügen. Die Baumstandorte sind mit bodendeckender oder niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Baumstandorte innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind durch Baumstuhlschilde fachgerecht zu sichern.

8.11 Die Anpflanzungen sind in Absprache mit fachgerechter Ausführung zu planen und auf Dauer zu erhalten. Die Qualität der zu verwendenden Gehölze richtet sich nach den Gebietsbestimmungen für Baumpflanzungen. Für die Anpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sind Bäume der Qualität Hochstamm, bzw. mBt, StU 18 - 20 cm zu verwenden. Für die Anpflanzungen innerhalb von Wohngebieten sind Bäume der Qualität Hochstamm, bzw. mBt, StU 16 - 18 cm zu verwenden. Bei Abgängigkeit sind die Pflanzenart- und qualitätsgemäß zu ersetzen.

8.12 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen die Fortpflanzung eine 3-jährige Entwicklungsperiode durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.14 Die zum festgesetzten Bestandbauelemente sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleich in der Qualität Hochstamm, bzw. mBt, StU 18 - 20 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten, das gilt auch für Bäume, deren Standort außerhalb des Geltungsbereichs liegt, deren Krone aber im Geltungsbereich überschneidet.

8.15 In der Grenze des Wohngebiets WA 4 gegenüber der öffentlichen Grünfläche nördlich der Parkstraße (Bereich Naturschutz) ist während der Bauzeit auf mindestens 40 m Länge ein 1,80 m hoher stabiler Bauraum im Bereich der Baumreihe als Naturdenkmal zu errichten und bis zur Fertigstellung zu erhalten.

8.16 In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist der Bestand an Gehölzen und Rasenflächen von jeglicher Beeinträchtigung durch vorübergehender Nutzung für andere Zwecke freizuhalten. Die Flächen sind während der Bauzeit gegenüber den Bauläufen durch einen 1,80 m hohen stabilen Bauraum zu sichern.

8.17 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Gemeinbedarffläche ist der Bestand an Gehölzen von jeglicher Beeinträchtigung durch vorübergehender Nutzung für andere Zwecke freizuhalten. Die Fläche ist während der Bauzeit gegenüber den Bauläufen durch einen 1,80 m hohen stabilen Bauraum zu sichern.

8.18 Enderdegestellplätze sind als versickerungsfähige Verkehrsflächen so auszuführen, dass ihr Oberflächenabfluss einen Teil des Niederschlagswassers aufnimmt und der Versickerung zuführt.

8.19 Die Anwendung künstlicher Düngemittel und Schädlingsbekämpfungsmittel ist nicht zulässig.

8.20 Anmischungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. §§ 37, 38 und 44 BauNVO

9.1 Gehölzanzucht und Flächenbepflanzung sind nur im Zeitraum vom 15. September bis 15. Februar zulässig.

9.2 Der Abriss bzw. die äußere Umgestaltung von Gebäuden sind nur im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. Februar zulässig.

9.3 Die weitergehenden Festsetzungen zum Planzustand in Teil B Text sind zu beachten. Die Bestimmungen des § 18 BauNVO i. V. m. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger, sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallbericht, das Amt für Stadtgärtner, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständige untere Naturschutzbehörde einzureichen. Die mit den Pflanzungen festgesetzten Baumpflanzungen werden als Ersatzpflanzung für notwendige Fällungen anerkannt.

9.4 Die DIN 4109-1 auf die in den baulichen Festsetzungen 5.1, 5.3 und 5.6 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 18055 Rostock, einsehbar.

9.5 Der Erschlag von Großgehölzen ist von Ende August bis Mitte September zulässig.

9.6 Gebäudequarantänenverluste von Fledermäusen (Sommer- und Winterquartiere) sind durch die Installation verschiedener Holzverschlüsse bzw. Kombiverschlüssen an Gebäuden bzw. Bauwerken in direktem Zusammenhang mit den Verschlussorten zu kompensieren. Vorzuziehende Baumarten sind durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (Verlust: Ersatz, je nach Quartierverlust) zu ersetzen.

9.7 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen.

10. Öffentliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO-MV

Die Dächer aller Gebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigung von maximal 20° auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.2 Die Dacheneigung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtonen oder als begrüntes Dach zuzulassen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschosse nur als Staffeltagesgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 25 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückragt. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.4 Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Charakter des Vorgartens als Garten muss insgesamt gegeben bleiben; daher muss der Anteil der Grünflächen mindestens 80 % betragen, ein Anteil von 20 % davon ist mit Grünflächen zu bepflanzen. Bei Begründerflächen ist darauf zu achten, dass beide Seiten entsprechend ausreichende Grünanteile aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerflächendeckungen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 0,35 m² nicht überschreiten. Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung und Einblendung ab einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.8 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abwech von Satz 1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze dann zulässig, wenn sie durch hochbauliche Gehölze oder durch entsprechend begrütete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgegrenzt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.9 Die Vorgärten sind in der Festsetzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen als Freifläche, die durch die Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße zugewandten Gebäudekante bzw. bei Bebauung mit Grenzständen (offene Bauweise) ab der jeweiligen maßgeblichen Schallschleppern (LT-Cub), Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern und Fachbereich Chemie der Universität Rostock) begrenzt wird.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Straßenbegrenzungslinien Vorgärten aus. Seitlich des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksflächen hinter der vorderen Gebäudedeckung und ihrer Verengung sind nicht Bestandteil des Grundstückes. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.10 Briefkästen und Briefkastenanlagen sind an Gebäude an- bzw. unterzubringen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.11 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV handelt wer:

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 20° ausbildet;
- das oberste Vollgeschosse so errichtet, dass nicht auf mindestens 3 Seiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückragt;
- das oberste Vollgeschosse so errichtet, dass nicht auf mindestens 3 Seiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückragt;
- Dächer mit anderen als roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Eindeckungen versieht; Vorgärten nicht dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten;
- Vorgärten mit einem Grünanteil von unter 65 % anlegt und beim Grünanteil weniger als 20 % mit Gehölzen bepflanzt;
- Vorgärten als Arbeits- und Lagerflächen nutzt;
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks vornehm, ausserdem Tiefgaragenzufahrten und Kellerflächendeckungen;
- Werbeanlagen aufstellt, die sich nicht an der Stelle der Leistung befinden;
- Werbeanlagen aufstellt oder anbringt, die größer als 0,35 m² sind;
- seinen Vorgarten nicht einleitet;
- Einfriedungen errichtet, die niedriger als 0,50 m oder höher als 1,20 m sind, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks;
- Hecken als Einfriedungen pflanzt, die höher als 1,40 m sind, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks;
- Abfall- und Wertstoffbehälter im Vorgarten aufstellt, außer wenn diese oder ihre Standplätze durch hochbauliche Gehölze oder entsprechend begrütete bauliche Anlagen gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgegrenzt sind;
- Briefkästen oder Briefkastenanlagen im Vorgarten aufstellt;
- Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 200 Euro bestraft werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.12 Abwech von § 9 Abs. 5 LBAuO-MV beträgt die Tiefe der Freifläche innerhalb im SO_{Vet} 0,2 m. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

10.13 Die Grünflächenanlagensatzung der Hansestadt Rostock vom 8. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO-MV)

Für die anzupflanzenden bodendeckenden und niedrigen Gehölze werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten und -qualitäten empfohlen:

Hydrangea corymbosa	Johanniskraut	C 30 - 40 cm
Spiraea japonica 'Antony Waterer'	Sperberstrauch <td>C 30 - 40 cm</td>	C 30 - 40 cm
Spiraea japonica 'Abfiora'	Sperberstrauch <td>C 30 - 40 cm</td>	C 30 - 40 cm
Purpureubere <td>Purpureubere <td>VStr. 4Tr. 30 - 40 cm</td> </td>	Purpureubere <td>VStr. 4Tr. 30 - 40 cm</td>	VStr. 4Tr. 30 - 40 cm

Für die anzupflanzenden Laubbäume werden beispielhaft die folgenden Pflanzenarten empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hänubche
Corulus columa	Baum-Haasel
Sotus intermedia	Mehrbäume
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde - Standlinde
Ulmus rostrata 'Regal'	Roma-Ulmus 'Regal'

Die weitergehenden Festsetzungen zum Planzustand in Teil B Text sind zu beachten. Die Bestimmungen des § 18 BauNVO i. V. m. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger, sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallbericht, das Amt für Stadtgärtner, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständige untere Naturschutzbehörde einzureichen. Die mit den Pflanzungen festgesetzten Baumpflanzungen werden als Ersatzpflanzung für notwendige Fällungen anerkannt.

Die DIN 4109-1 auf die in den baulichen Festsetzungen 5.1, 5.3 und 5.6 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 18055 Rostock, einsehbar.

Der Erschlag von Großgehölzen ist von Ende August bis Mitte September zulässig.

Gebäudequarantänenverluste von Fledermäusen (Sommer- und Winterquartiere) sind durch die Installation verschiedener Holzverschlüsse bzw. Kombiverschlüssen an Gebäuden bzw. Bauwerken in direktem Zusammenhang mit den Verschlussorten zu kompensieren. Vorzuziehende Baumarten sind durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (Verlust: Ersatz, je nach Quartierverlust) zu ersetzen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen.

10. Öffentliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO-MV

Die Dächer aller Gebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigung von maximal 20° auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Die Dacheneigung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtonen oder als begrüntes Dach zuzulassen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschosse nur als Staffeltagesgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 25 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückragt. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Charakter des Vorgartens als Garten muss insgesamt gegeben bleiben; daher muss der Anteil der Grünflächen mindestens 80 % betragen, ein Anteil von 20 % davon ist mit Grünflächen zu bepflanzen. Bei Begründerflächen ist darauf zu achten, dass beide Seiten entsprechend ausreichende Grünanteile aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

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

Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerflächendeckungen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 0,35 m² nicht überschreiten. Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung und Einblendung ab einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abwech von Satz 1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze dann zulässig, wenn sie durch hochbauliche Gehölze oder durch entsprechend begrütete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgegrenzt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Die Vorgärten sind in der Festsetzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen als Freifläche, die durch die Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße zugewandten Gebäudekante bzw. bei Bebauung mit Grenzständen (offene Bauweise) ab der jeweiligen maßgeblichen Schallschleppern (LT-Cub), Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern und Fachbereich Chemie der Universität Rostock) begrenzt wird.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Straßenbegrenzungslinien Vorgärten aus. Seitlich des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksflächen hinter der vorderen Gebäudedeckung und ihrer Verengung sind nicht Bestandteil des Grundstückes. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Briefkästen und Briefkastenanlagen sind an Gebäude an- bzw. unterzubringen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV handelt wer:

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 20° ausbildet;
- das oberste Vollgeschosse so errichtet, dass nicht auf mindestens 3 Seiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückragt;
- das oberste Vollgeschosse so errichtet, dass nicht auf mindestens 3 Seiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückragt;
- Dächer mit anderen als roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Eindeckungen versieht; Vorgärten nicht dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten;
- Vorgärten mit einem Grünanteil von unter 65 % anlegt und beim Grünanteil weniger als 20 % mit Gehölzen bepflanzt;
- Vorgärten als Arbeits- und Lagerflächen nutzt;
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks vornehm, ausserdem Tiefgaragenzufahrten und Kellerflächendeckungen;
- Werbeanlagen aufstellt, die sich nicht an der Stelle der Leistung befinden;
- Werbeanlagen aufstellt oder anbringt, die größer als 0,35 m² sind;
- seinen Vorgarten nicht einleitet;
- Einfriedungen errichtet, die niedriger als 0,50 m oder höher als 1,20 m sind, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks;
- Hecken als Einfriedungen pflanzt, die höher als 1,40 m sind, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks;
- Abfall- und Wertstoffbehälter im Vorgarten aufstellt, außer wenn diese oder ihre Standplätze durch hochbauliche Gehölze oder entsprechend begrütete bauliche Anlagen gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgegrenzt sind;
- Briefkästen oder Briefkastenanlagen im Vorgarten aufstellt;
- Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 200 Euro bestraft werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Abwech von § 9 Abs. 5 LBAuO-MV beträgt die Tiefe der Freifläche innerhalb im SO_{Vet} 0,2 m. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-MV)

Die Grünflächenanlagensatzung der Hansestadt Rostock vom 8. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO-MV)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 09.09.2015. Die städtische Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 14.10.2015 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden