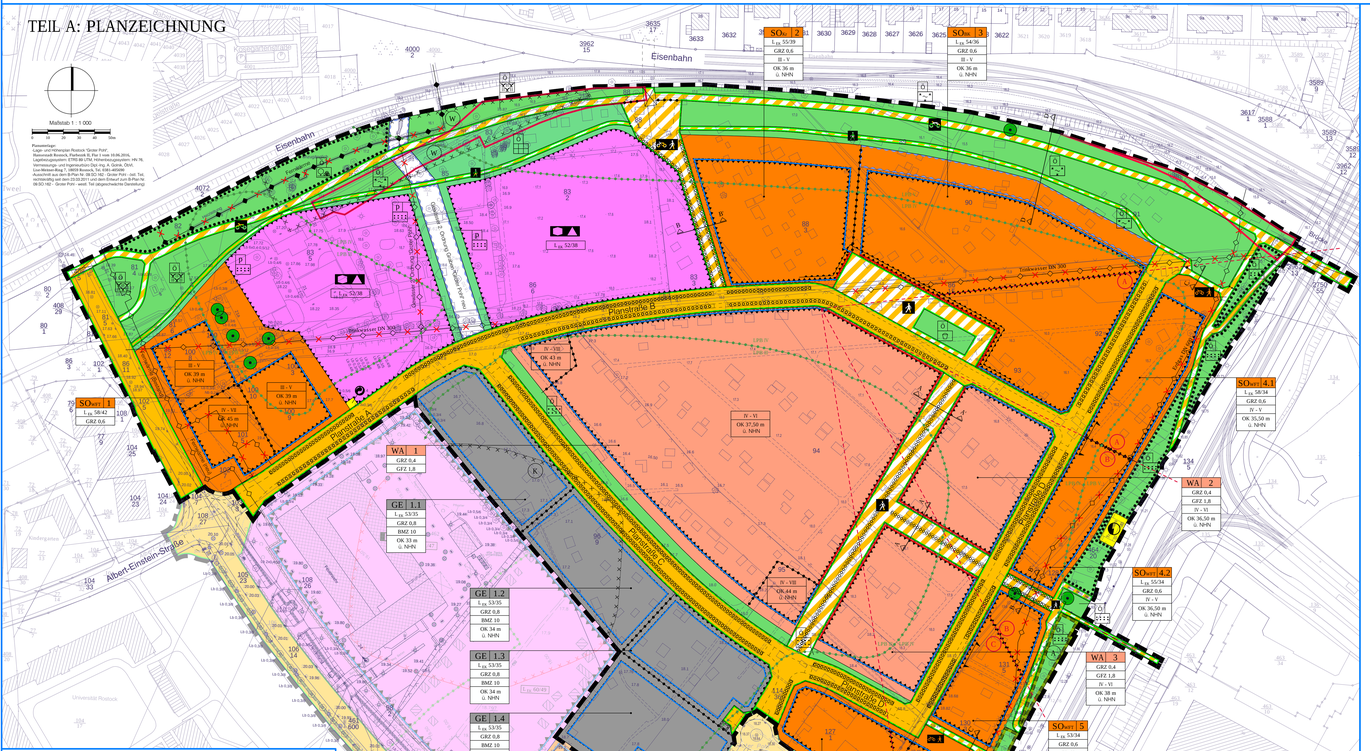
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.192 "WOHN- UND SONDERGEBIET AM SÜDRING"

Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
WFT	Wissenschaft/Forschung und Technologie	
BK	Bildung und Kultur	
K	Kreativwirtschaft	
L_{EK} 54/36	Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/ m²	(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
	Richtungssektoren zur Vergabe von Emissionszusatzkontingenten (LEK) für den Tag- und Nachtzeitraum mit Bezeichnung des Sektors (siehe Text 1.6)	(§ 1 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
BMZ	Baumassenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
III - V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
OK	Oberkante als Höchstmaß über NHN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN 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:		
	Schule	
	soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
KENNEINFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Rad- und Fußweg	
	Velorouter / Hauptradweg	
	Fußgängerbereich	
	Fuß- bzw. Radwegbrücke	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtbereich	
	Bereich über Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
	Wertstoffcontainerstellplatz	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Gehölzbestand	
	Gärten	
	extensive Wiese mit temporärer Regenwasserrückhaltung	
	extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen	
	Begleitgrün	
	Begleitgrün mit temporärer Regenwasserrückhaltung	
	Spielplatz für die Altersgruppe 7 bis 13 Jahre	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
	Umgrenzung von Gebieten, in denen bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (siehe Text 5.1)	
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)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	(§ 14 BauNVO)
	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		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Absch. 5.1, hier: Lärmpegelbereich II	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der zulässigen Nutzung	(§ 16 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer des Bestandsweges	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
	Kampfmittelverdachtsfläche	Verdacht auf wassergefährdende Stoffe (§ 9 Abs. 6 BauGB)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Umgrenzung von Flächen mit oberirdischen Eisenbahn-Betriebsanlagen	(§ 38 BauGB, § 3 Abs. 1 AEG)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
	Aloe	(§ 19 NatSchAG M-V)
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
90	vorhandene Höhe über NHN	
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt	
	vorhandene Flurgstücksgrenze unvermarkt	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlagen	
	vorhandene Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch befürdert	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch fortgeführt	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 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
- Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 1.4 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 1.4 zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 1.4 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.3 sonstiges Sondergebiet „Kreativwirtschaft" (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet „Kreativwirtschaft" dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben und freiberuflich Tätigen mit dem Geschäftszweck der Schaffung, Produktion, Vertretung oder medialen Vorbereitung von kulturellen oder kreativen Gütern und Dienstleistungen dient.
Zulässig sind:
- Räume und Gebäude für die Produktion freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender, soweit ihre Tätigkeit dem Geschäftszweck der Schaffung, Produktion, Vertretung oder medialen Vorbereitung von kulturellen oder kreativen Gütern und Dienstleistungen dient,
- Räume und Gebäude für die in Gebiet ausgeübten gewerblichen und sonstigen Nutzungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Räume für die Beherbergung freiberuflich Tätiger, soweit ihre Tätigkeit bildungskulturellen oder sozialkulturellen Zwecken dient.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

1.5 sonstige Sondergebiete „Wissenschaft, Forschung und Technologie" (§ 11 BauNVO)
Die sonstigen Sondergebiete „Wissenschaft, Forschung und Technologie" dienen der Unterbringung von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von Produkt- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt in Bereich Forschung und Entwicklung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- **Betriebe und sonstige Einrichtungen der Forschung und Entwicklung,**
- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten, die in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit Betrieben der Forschung, Entwicklung stehen,
- Labors, Werkstätten und Lager,
- Geschäfts- und Bürogebäude für die im Gebiet ausgeübten gewerblichen und sonstigen Nutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Beherbergung freiberuflich Tätiger.

In dem sonstigen Sondergebiet Wissenschaft, Forschung und Technologie 6.2 sind darüber hinaus auch Lagergebäude zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder der Forschungs- und Entwicklungseinrichtung zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Unterstände für zeitweilig Beschäftigte,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.6 In den Gewerbegebieten, den sonstigen Sondergebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691:2006-12 - Geräuschkontingentierung - weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)		
Teilflächen	$L_{EK,TAG}$	$L_{EK,NACHT}$
GE 1.1	53	35
GE 1.2	53	35
GE 1.3	53	35
GE 1.4	53	35
$SO_{sonst}1$	58	42
$SO_{sonst}2$	55	36
$SO_{sonst}3$	54	36
$SO_{sonst}4.1$	58	54
$SO_{sonst}4.2$	55	54
$SO_{sonst}5$	53	54
$SO_{sonst}6.1$	51	54
$SO_{sonst}6.2$	51	54
Gemeinbedarfsfläche	52	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Für die in Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB				
Bezugspunkt: Rechtswert 4308080 / Hochwert 5994960				
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,Tag,zus.}$	$L_{EK,Nacht,zus.}$
A	81	114	10	7
B	114	149	17	2
C	149	168	7	0

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. In den sonstigen Sondergebieten SO_{sonst} 5, SO_{sonst} 6.1, SO_{sonst} 6.2, SO_{sonst} 4.2, SO_{sonst} 5, SO_{sonst} 6.1 und SO_{sonst} 6.2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stellplätze für Mitarbeiter mit Behinderungen gem. § 8 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In den festgesetzten Baugebieten sind solche Nebenanlagen unzulässig, die Gebäude sind. Ebenfalls unzulässig sind Gebäude ohne bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Fahrradabstellflächen, Gerätehäuschen) sind dann zulässig, wenn sie in einer Linie zur straßenseitigen Gebäudefront hergestellt werden. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.9 Freiraumgestaltung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
Auf dem mit der Bezeichnung 127/1 gekennzeichneten Baugrundstück im SO_{sonst} 6.1 ist die Änderung oder Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 300 m² allgemein zulässig. Zusätzlich sind nur dann zulässig, wenn das Vorhaben in SO_{sonst} 6.1 zulässig ist oder als Ausnahme zugelassen werden kann. Eine Erweiterung bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² kann als Ausnahme zugelassen werden. Bei Änderung, Erweiterung oder Erneuerung des Wohngebäudes sind die sich aus den Festsetzungen 8.2 bis 8.4 ergebenden Anforderungen einzuhalten.

1.10 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

1.2 In den sonstigen Sondergebieten SO_{sonst} 1, SO_{sonst} 2, SO_{sonst} 3, SO_{sonst} 4.1, SO_{sonst} 4.2, SO_{sonst} 5, SO_{sonst} 6.1 und SO_{sonst} 6.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur zulässig, wenn sie in einer luft- und wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt werden.

1.3 Für die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Gebäuden zum Zwecke der Gewinnung von Solarenergie um 1,0 m überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Ein über das Maß nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinausgehendes Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die festgesetzte Baugrenze kann bei der Gliederung von Gebäuden bis zu einem Maß von 3 m als Ausnahme zulässig. Die festgesetzte Bauline darf für die Herstellung von vorstehenden Zugängen und Zufahrten auf einer Breite von jeweils höchstens 16 m überschritten werden.

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

4.1 Von der festgesetzten „Einfahrtsbereich" bzw. „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind notwendige Feuerwehrzufahren und Zufahrten zu Stellflächen für Menschen mit Behinderungen ausgenommen.

4.2 Auf der öffentlichen Grünfläche „Begleitgrün mit temporärer Rückhaltung von Niederschlagswasser" sind die Anlage von Zufahrten zu den Grundstücken in Kombination mit Zufahrtsgräben nur in der Planstraße C auf das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit einer Flächeninanspruchnahme von jeweils 50 m² angelegt werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 5 BauGB)

5.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c) BauGB festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen des SO_{sonst} können als flächige Versickerungsmulden angelegt werden. Zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen sind die nach Festsetzung 1.8 zulässige Nebenanlagen sowie die nach Festsetzung 1.7 zulässigen Stellflächen für Menschen mit Behinderungen durch Aufständerung auf die allgemeine Wohnhöhe oberhalb von 16 m über NHN anzuordnen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 An den neu errichteten Gebäuden oder dem verbleibenden Gebäudebestand sind als Ersatz für fortfallende Vogelbrutstätten folgende Ersatzquartiere anzubringen:
- 32 Stück Schwegler Nistkasten 1B (oder gleichwertig) mit Fluglochdurchmesser, Flugloch 110 x 80 mm, Einbautiefe oder Nischenbreite/höhe (z. B.1 N, katzen- und mardersicher, Fluglooch 30 x 50 mm, an SO_{sonst} 4.1 und in den Gemeinbedarfsflächen,
- 12 Stück Sperlingskoloniehaus 1 SP (oder gleichwertig) mit jeweils drei Nistmöglichkeiten für Feldsperling und Haussperling, Fluglöcher 32 mm, an den Baugrenzen WA 1, SO_{sonst} 5, SO_{sonst} 6.1, GE 1.2 und 1.4 und in den Gemeinbedarfsflächen.

Für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sind an den neu entstehenden Gebäuden in den Baugebieten WA 1, WA 2 und in den Gemeinbedarfsflächen, 9 handelsübliche langkegelige Nistkästen aus gerrifteten Holzbeton oder gerfilteten Mehrschichtholz (z. B. 1 FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier der Fa. Schwegler, oder gleichwertig) in Gruppen anzubringen.

Die Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind in einer Höhe von mindestens 3,5 m und Ausrichtung nach Ost oder Südost anzubringen. Die Kästen sind nicht über Fenster, Türen oder Balkonen anzubringen und nicht dem direkten Licht auszusetzen.

6.2 Innerhalb der auf den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 90 Bäume und auf den entsprechenden Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Fußgängerbereich", zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 insgesamt 18 Bäume in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Die Verpflichtung gemäß Festsetzung 6.9 zur Pflanzung von Bäumen auf der Verkehrsfläche als Ersatz für Baumfällungen ist auf die Anzahl der Bäume anzurechnen. Die Bäumchen müssen eine Größe von 12 m³ durchwurzelbaren Raum für Bäumchen zwischen den Bäumen, soweit sie nicht für öffentliche Parkflächen genutzt werden, sind mit niedrigen Sträuchern im Abstand von 1,5 m zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V 2017 S. 106, 107) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.192 „Wohn- und Sondergebiet am Südring", östlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstrecke Rostock-Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

6.3 Innerhalb der auf den öffentlichen Verkehrsflächen „Fußgängerbereich" zwischen den Baugebieten SO_{sonst} 4.2 und SO_{sonst} 5 sowie zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Baugebiet SO_{sonst} 5 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 22 Bäume in einem Abstand zwischen 19 und 12 m zu pflanzen.

6.4 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle ersatzlos zu ersetzen.

6.5 Die öffentliche Grünfläche „Begleitgrün" entlang des Südrings ist dauerhaft zu erhalten.

6.6 In der öffentlichen Grünfläche „Gartenbestand" sind die vorhandenen heimischen Gehölze zu erhalten. Nicht heimische Gehölze sind bei Bedarf zu entfernen.

6.7 Auf den öffentlichen Grünflächen „extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen" ist pro angefangene 250 m² ein Baum zu pflanzen. Hervon können 5 Bäume als Ausgleich für notwendige Baumfällungen auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses angerechnet werden. Auf 20 % der Flächen sind Strauchreihen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die entstehende Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.

6.8 Auf den öffentlichen Grünflächen „extensive Wiese mit temporärer Regenwasserrückhaltung" ist pro angefangene 400 m² ein Baum zu pflanzen. Auf die Anzahl zu pflanzender Bäume können 17 Bäume als Ausgleich für Baumfällungen aufgrund von Geländemodellierungen für den Regenwasserrückhalt angerechnet werden. Die entstehende Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.

6.9 Im Plangebiet sind zum Ausgleich von Baumfällungen, zusätzlich zu den in den Festsetzungen 6.7, 6.8, 6.11, 6.13 und 6.15 genannten Pflanzgebieten, die nachfolgende Anzahl von Bäumen zu pflanzen:

Gebot	Anzahl der Baumpflanzungen	Gebot	Anzahl des Baumpflanzungen
WA 1	3	SO_{sonst} 4.1	4
WA 2	1	SO_{sonst} 5	7
WA 3	1	SO_{sonst} 6.1	4
SO_{sonst} 1	14	SO_{sonst} 6.2	5
SO_{sonst} 2	5	Gemeinbedarfsfläche	60
GE 1.1	1	Verkehrsflächen	42

6.10 Pflanzenliste:
Bäume als Hochstamm,
3 x verpflanzt mit durchgehendem Leitrieb, Stammumfang 14-16 cm, bei gemäß Festsetzung 7.1 zugeordneten Ersatzpflanzungen 16 - 18 cm, Stralenbaume 18 - 20 cm.

Vogelbeere	Eberesche	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)	Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)

Sträucher,
2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hundsrose	(Rosa canina)	Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)		

6.11 Auf der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz für die Altersgruppe 7 - 13 Jahre" sind zwei Bäume zu pflanzen. Hiervon kann 1 Baum als Ausgleich für notwendige Baumfällungen angerechnet werden. Die nicht für Spielgeräte erforderliche Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.

6.12 Die öffentlichen Grünflächen „Begleitgrün mit temporärer Rückhaltung" sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

6.13 Die privaten Grünflächen „Begleitgrün" sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Es sind einreihig 5 Bäume zu pflanzen. Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume können 2 Stck. als Ausgleich für notwendige Baumfällungen angerechnet werden.

6.14 Die Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses zwischen den Gemeinbedarfsflächen ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und zu pflegen und mit den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nicht berücksichtigt 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 im Internet unter www.rathaus.rostock.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

6.15 In der privaten Grünfläche „Gärten" sind zum Ausgleich von Baumfällungen 14 Bäume zu pflanzen.

6.16 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die zu erhaltenden Gehölze und Gehölzflächen sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzte Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste (Festsetzung 6.10) zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Anpflanzungen auf Grundlage gesetzlicher Festsetzung 13.4.

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

7.1 Die zum Ausgleich von Baumfällungen im Plangebiet gemäß Festsetzung 6.9 notwendigen Baumpflanzungen werden jeweils in der Tabelle der genannten Baugebiete und sonstigen Flächennutzungen sowie den in den Festsetzungen 6.7, 6.11, 6.13 und 6.15 genannten Eingriffsflächen gesamtanteilig zugeordnet.

7.2 Die Maßnahmen auf den Flurstücken 131 und 119 (teilweise) der Flur 4 Gemarkung Lütten Klein (Anpflanzung strukturreicher Gehölzpflanzungen inklusive Kraut-Säume auf junger Ackerbrache; Anpflanzung von Einzelbäumen auf junger Ackerbrache; Umwandlung von Rohboden bzw. Acker in eine extensive Grünlandfläche, Aufsaugung der Flächen durch Mahd über die ganze Ausdehnung von Gewässern und temporären Retentionsflächen durch Oberbodenabtrag und hydraulische Anbindung an die HW-Führung des Dragungsgrabens (Deckungsgraden HRO 002) sind mit einem Kompensationsäquivalent (KFÄQ) von insgesamt 135.577 m² den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

Eingriffsfläche	KFÄQ in m²	Eingriffsfläche	KFÄQ in m²
WA 1	12.831	SO_{sonst} 4.2	2.480
WA