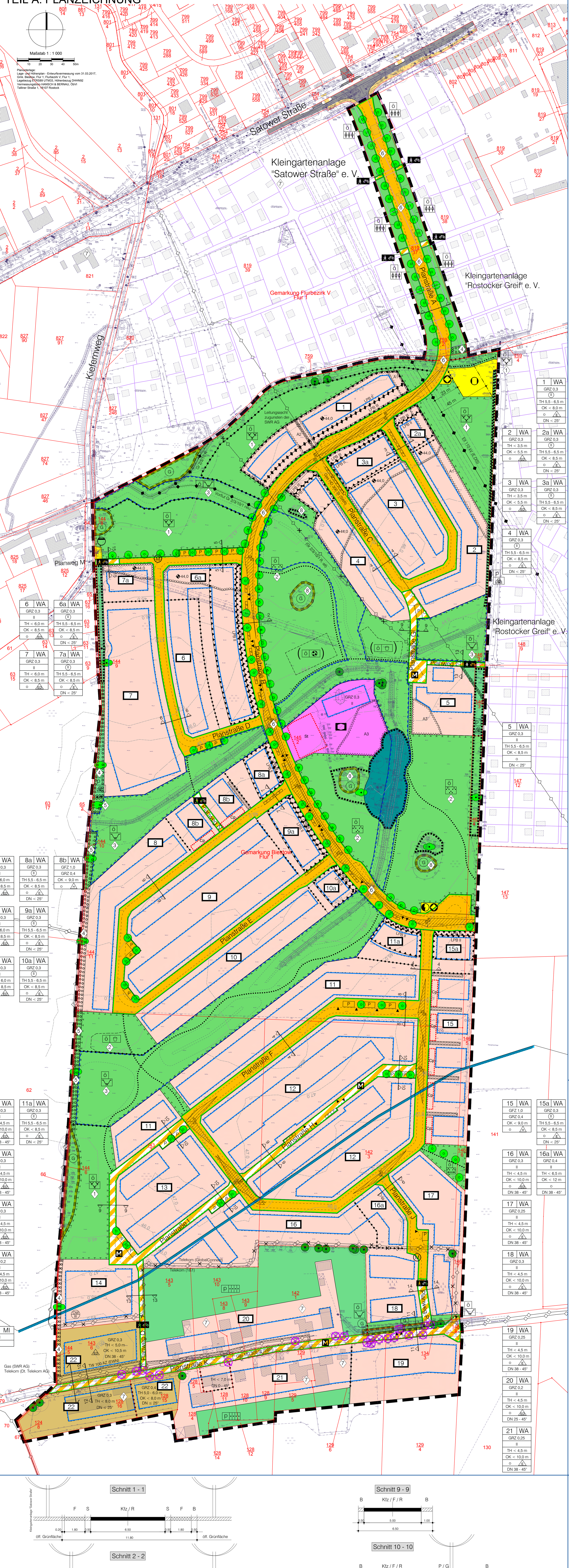
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.190 FÜR DAS "WOHNGEBIET KIEFERNWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 04.03.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.190 für das „Wohngebiet Kiefernweg", südlich der Satower Straße und westlich der Kleingartenanlage „Rostocker Greif" unter Einschluss des bebauten Bereichs Biestow Ausbau und von Teilflächen der Kleingartenanlage „Satower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§§ 1 (3), 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl	
GRZ	Grundflächenzahl	
II / (II)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Mindest- bzw. Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche (vgl. TF 1.3.1, 1.3.2)	
OK	Oberkante als Mindest- bzw. Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche (vgl. TF 1.3.1, 1.3.2)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze (vgl. TF 2.1)	
DN 38 - 45°	Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V) hier: nur Dachneigung von 38 bis 45 zulässig (vgl. TF. 6.3)	
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:		
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehr	
	Bereich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr	
P	öffentliche Parkstände im Straßenraum	
	Sonstige örtliche Hauptwege (Lageabweichungen zulässig, vgl. TF. 5.2)	
▼	Grundstückseinfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Abwasser	
	Elektroenergieversorgung (Trafostation)	
	Recyclingbehälterplatz (vgl. TF. 6.2)	
	Fernwärme	
(M)	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abholtag)	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdisch (hier: Vorflut) - nachrichtlich	
	unterirdisch (fortfallend, hier: Vorflut, Telekommunikation)	
	unterirdisch (hier: Gas / HD, Telekommunikation, Trinkwasser) - nachrichtlich	
	oberirdisch (hier: Vorflut; 110 kV - nachrichtlich)	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Hausgartenflächen	
	Regenwasserbewirtschaftung (Mulden-Rigolen-Versickerungssystem; temporäre Überflutung im Bedarfsfall) (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)	
	Eingrünung/Schutzgrün, (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
	Bolzplatz (für Altersgruppe 14 - 19 Jahre)	
	Gehölzbestände	
	Spielplatz (für Altersgruppe 7 - 13 Jahre)	
	Grünverbindung	
	Naturnahe Grünfläche	
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses / Regenwasserbewirtschaftungsflächen. Hier: Anlage eines Mulden-Rigolen-Versickerungssystems; temporäre Überflutung im Bedarfsfall (vgl. Teil B Nr. 5.2, 5.3)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
OW III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - nachrichtlich. Hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzzone III (sh. Hinweis G)	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen 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)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen - nachrichtlich	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzen von Sträuchern (vgl. Teil B Nr. 5.4, 5.5)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen - nachrichtlich	
	Erhaltung von Sträuchern - nachrichtlich	
G	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotope, Baumreihe) - nachrichtlich	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
1	Bezeichnung von Entwicklungsmaßnahmen (vgl. TF 5.1 - 5.3, 5.8 - 5.10), Anpflanzvorschriften (TF 5.4, 5.5) und Artenschutzvorkehrungen (TF 5.4, 5.6, 5.7)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
Cp	offene Kleingaragen (Carports)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. TF 4.1, 4.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB II	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8 (vgl. TF 4.1, sh.Hinweis H)	
	Wald	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S	Sichtdreieck (§ 35 (3) StrWG M-V i. V. m. Pkt. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06))	
A	Abstandsfläche - nachrichtlich (1 - Schutzabstand Starkstromanlagen/DIN 57105/VDE 0105), 2 - Schutzabstand, Arbeitsbereich Gas-Hochdruckleitungen/ DIN VDE 0105, 0298 und 1998, 3 - Waldabstand/§ 20 LWaldG M-V)	
44,0	Flächen für Aufschüttungen mit Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche in Meter nach DHHN 92 (vgl. Teil B Nr. 6.5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. Nr. 16 und Abs. 3 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
1	Nummer des Baugebietes	
	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahme- bzw. Befreiungsvorbehalt gem. §§ 18, 19 NatSchAG / § 5 (2) Baumschutzsatzung - sh. Hinweis B; der erforderliche Ausgleich ist bereits Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen des B-Plans)	
	Unverbindliche Vormerkung der Abgrenzung von Straßenfahrbahnen, der Spiel- und Bolzflächen bzw. von wasserwirtschaftlichen Anlagen	
	Kennzeichnung der Grenze des erweiterten Schutzbereichs der 110 kV - Leitung, in dem oberirdische Gasdruckregelanlagen und vergleichbare Anlagen (z.B. temporäre Wärmeerzeugeranlagen) unzulässig sind.	
23 m	Bemaßung	
	Gemeindegrenze	
44.60	vorhandene Höhe nach DHHN 92	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 08.06.2017 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.06.2017 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.07.2017 erfolgt.
5. Die Bürgerschaft hat am 08.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 19.01.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB 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, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 29.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a (3) S. 4 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2018 bzw. 07.08.2018 beteiligt.
9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.2020 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 04.03.2020 gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 22.04.2020 (Siegel) — Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Der katastermäßige Bestand am 24.04.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 24.04.2020 (Siegel) — KVL-Amt, im Auftrag

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 11.05.2020 (Siegelabdruck) — Oberbürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 23.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.05.2020 in Kraft getreten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 25.05.2020 (Siegel) — Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude und Räume für Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a S. 1 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (§ 1 (3), (6), (9) BauNVO)

1.2 Für die Mischgebiete (MI) gelten die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude und Räume für Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a S. 1 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind. (§ 1 (3), (5), (6), (9) BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück.

1.3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade; bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie maßgeblich. Als Oberkante gilt die Höhenlage des oberen Gebäudeabschlusses (First, Attika etc.); eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Endrohr von Be-/ Entlüftungsleitungen etc.) ist zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden.
Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen nur hinter der Flucht der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze zugelassen werden. Abweichend von § 3 (1) GarVO M-V gilt dies nicht für Carports und Nebenanlagen von Reihenhausanlagen.
Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt von Satz 1 unberührt. (§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)

3. Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und mit 350 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).

3.2 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
I	bis 55	35 dB	30 dB	-
II	56 bis 60	35 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Terrassen und Balkone nur auf der von den Planstraßen A, B abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Naturnahe Grünfläche' sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Flächen sind mindestens 1 x jährlich und höchstens 2 x jährlich - jeweils nach dem 10. Juli zu mähen. Auf einem 2,50 m breiten Streifen entlang der Grenzen zu den Baugebieten ist eine häufigere Mahd zulässig. Auf 10 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste (siehe Textfestsetzung 5.14) anzupflanzen. Die Pflanzgruppen sind mit einer Mindestgröße von 60 m² anzulegen; darauf ist je 2,25 m² ein Strauch zu pflanzen. Je 1.000 m² Gesamtfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum einzuordnen. Wege sind mit einem Anteil von 6 % der Gesamtfläche zulässig.

5.2 Auf der mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' ist die Anlage von Spiel- und Sportflächen, befestigten Wege- und Platzflächen sowie - innerhalb der abgegrenzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend Textfestsetzung Nr. 5.3 zulässig. Wege- und Platzflächen sind auf maximal 10 % der Gesamtfläche beschränkt; Spiel- und Sportflächen werden dabei nicht eingerechnet. Die als grobe Trassenführung festgesetzten sonstigen Hauptwege sind mindestens in wassergebundener Bauweise anzulegen. In einem Abstand von 30 m von den geschützten Biotopen sind intensive Nutzungen und Flächenbefestigungen auszuschließen; Parkwege können in einem Abstand von mindestens 10 m geführt werden. Auf mindestens 5 % der Gesamtfläche sind Gehölzgruppen mit standortgerechten Sträuchern und einer Mindestgröße von 40 m² anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbäume als Hochstämme in Gruppen anzupflanzen (sh. TF 5.14). Dabei ist je 500 m² Gesamtfläche ein Baum anzusetzen. Bestandsbäume und Bäume mit Pflanzgebot können angerechnet werden. 50 % der verbleibenden Offenflächen sind durch Ansaat mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung als extensive Wiesen zu entwickeln und dauerhaft zu bewirtschaften. Diese Flächen sind mindestens 1 x jährlich und höchstens 2 x jährlich - jeweils nach dem 10. Juli zu mähen. Auf einem 2,50 m breiten Streifen entlang der Grenzen zu den Baugebieten und entlang der Gerinnesohle der Flächen für die Wasserwirtschaft ist eine häufigere Mahd zulässig.

5.3 Auf den mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Regenwasserbewirtschaftung' sind landschaftsgerecht modellierte Mulden und Abflussbahnen nach dem Leitbild des ökologischen Gewässerausbaus anzulegen: Profilierung einer naturnahen Sohle, variierende Böschungsneigungen 1:3 bis 1:7; Einbau von Rigolen. Die Flächen können im Bedarfsfall temporär geflutet werden. Im Randbereich der wasserwirtschaftlich genutzten Flächen - vorzugsweise südseitig - sind einzelne Gehölzinseln anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind durch Ansaat mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung als extensive Wiesen zu entwickeln und dauerhaft zu bewirtschaften. Die Flächen sind mindestens 1 x jährlich und höchstens 2 x jährlich zu mähen. Wege sind mit einem Anteil von 5 % der Gesamtfläche zulässig. Auf einem 2,50 m breiten Streifen entlang der Grenzen zu den Baugebieten und entlang der Gerinnesohle der Flächen für die Wasserwirtschaft ist eine häufigere Mahd zulässig.

5.4 Auf den mit Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen mit einem Anpflanzgebot am Westrand der Baugebiete und östl. der Planstraße A (Grabenquerung) sind zweireihige, freiwachsende Hecken anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Reihen und innerhalb der Reihen muss 1,50 m betragen. Teilabschnitte, die mit einer Breite < 3,5 m festgesetzt sind, dürfen einreihig bepflanzt werden. Es sind Sträucher mit einer Mindestqualität von H 60-100 cm zu verwenden.

5.5 Auf der mit Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Fläche mit einem Anpflanzgebot am Westrand der öffentlichen Grünflächen sind dreireihige, freiwachsende Hecken anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und innerhalb der Reihen muss 1,50 m betragen. Es sind Sträucher mit einer Mindestqualität von H 60-100 cm zu verwenden.

5.6 An den mit Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Standorten sind unter den Planstraßen A, B Querungseinrichtungen (Amphibientunnel) einzubauen, die mindestens 1,00 m breit und 0,80 m hoch sind und eine gefahrlose Migration von Amphibien und Kleintieren zwischen den angrenzenden Grünflächen ermöglichen.
An allen Straßenabschnitten, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind feste Amphibienleiteinrichtungen im Straßenseitenraum zu installieren. (i. V. m. § 44 (5) BNatSchG)

5.7 An den mit Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Standorten sind vor der Beseitigung von Gehölzbeständen im Geltungsbereich des B-Plans 14 Holzbeton-Nistkästen für kleine Singvogelarten als vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF) anzubringen. Ein regelmäßiges Kastenpflegeprogramm ist durchzuführen. (i. V. m. § 44 (5) BNatSchG)

5.8 An den mit Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Kleingewässern sind folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Erhaltungszustands der lokalen Amphibienpopulationen umzusetzen: Gehölzbeseitigung auf der Süd und Südostseite; Gehölzerhaltung oder -pflanzung, v. a. Sträucher, auf der West- und Nordwestseite; Entschlammung des Gewässergrundes, Herstellung von Bereichen mit einer Böschungsneigung von 1:3 bis 1:5 auf Nord- und Ostseite des Gewässers; Anlage von spaltenreichen Reisig- und Steinhaufen unmittelbar oberhalb der Böschung.

5.9 An den Standorten mit Anpflanzgeboten für Einzelbäume entlang der Planstraßen A, B in den angrenzenden Grünflächen und in der Grünfläche ‚Grünverbindung' sind Laubbäume einer jeweils gleichen Art gemäß Pflanzenliste (siehe Festsetzung 5.14) anzupflanzen. Standortabweichungen bis zu 3 m können im Einzelfall zugelassen werden. Der Abstand zur baulichen Begrenzung der Verkehrsanlagen muss mindestens 2,00 m und maximal 3,00 m betragen.

5.10 An den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum einer im Straßenraum gleichbleibenden Art gemäß Pflanzenliste (siehe Festsetzung 5.14) anzupflanzen. Die paarweise in einem Abstand von 12 m festgesetzten Anpflanzungen in der Planstraße B sind jeweils mit einer durchgehenden Pflanzscheibe zu versehen. Die Bäume im Straßenraum sind mit Baumschutzbügeln gegen Anfahren zu schützen.

5.11 Die im Plangebiet zugelassenen öffentlichen Spielplätze für die Altersgruppe 7 - 13 Jahre sind jeweils mit einer Nettospielfläche von mindestens 500 m² anzulegen; der öffentliche Bolzplatz für die Altersgruppe 14 - 19 Jahre ist mit einer Nettospielfläche von mindestens 800 m² anzulegen.

5.12 Für Pflanzungen entlang der Straßen sind zu verwenden: 4x verpflanzte Hochstämme aus extraweitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und 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 0,80 m herzustellen.

5.13 Für Pflanzungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 1,5 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen.

5.14 Pflanzenliste

Großkronige Straßenbäume		Bäume in Grünflächen	
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn (Sorte)	Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Quercus palustris	Sumpf-Eiche	Betula pendula	Birke
Quercus robus	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Prunus padus	Traubenkirsche
		Pyrus communis	Birne
		Quercus petraea	Trauben-Eiche
		Quercus robur	Stiel-Eiche
		Salix alba	Silberweide

Obstbäume

Malus domestica (Apfel) in den Sorten 'Gravensteiner', 'Roter Boskoop', 'Pommerscher Krummstiel'
Pyrus communis (Birne) in den Sorten 'Bunte Juli', 'Bosc's Flaschenbirne', 'Alexander Lukas'
Prunus domestica (Pflaume) in den Sorten 'Anna Späth', 'Frühe Fruchtbare', 'Hauszwetschge'
Juglans regia (Walnuss) in den Sorten 'Esterhazy II', 'Wunder von Monrepos', 'Mars'

Straucharten

Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Weißdorn	Salix aurita	Ohr-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix fragilis	Bruch-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.15 Die Schutzgrünflächen beidseitig der Planstraße A sind mit einer Blumen- / Kräuterrasenmischung (ca. 20% / 80%) anzusäen. Die Flächen sind ca. 3 bis 5 x jährlich, höchstens 8 x jährlich - jeweils nach dem 10. Juli zu mähen.

5.16 Für die Entwicklungspflege von grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind die nachfolgenden Mindestfristen zu beachten: Baumpflanzungen - 10 Jahre, Gehölzpflanzungen - 5 J., Anlage von Rasenflächen - 3 J., Anlage von Wiesenflächen 20 J.

5.17 Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen nach Nr. 5.1 - 5.10 werden den Bau- und Verkehrsflächen im Plangebiet - mit Ausnahme der Baugebiete WA20, WA21, des Flurstücks 128/16 (MI22) und des 255 m langen westlichen Teilstücks der Planstraße K - gesammelt zugeordnet. (§ 9 (1 a) BauGB) (sh. Hinweis F)

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO M-V)

6.1 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den Planstraßen B - J dürfen eine Höhe von 1,2 m ü. G. nicht überschreiten und nicht in der Gestalt und Wirkung einer Mauer (auch Gabionen oder Feldstein-Trockenmauern) ausgebildet werden. Einfriedungen sonstiger Grundstücksteile dürfen eine Höhe von 1,8 m ü. G. nicht überschreiten.
Einfriedungen dürfen die straßenseitige Begrenzung des Baugebietes (Grundstücksgrenze) nicht übertreten; Hecken sind mit artgerecht entsprechend zurückversetzter Pflanzlinie anzulegen (Rückversatz der Pflanzlinie mind. 0,5 m) und jährlich zu schneiden.

6.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
Öffentliche Plätze für Recyclingbehälter sind mit einem gegen Verwehungen von Abfall hinreichend engmaschigen Zaun zu umgrenzen und zu den angrenzenden Grünflächen mit mindestens 1-reihigen Strauchpflanzungen einzugrünen. Es sind Sträucher der Pflanzenliste (sh. TF 5.14) mit einer Mindestqualität von H 60-100 cm zu verwenden.

6.3 Die Gebäude in den Baugebieten WA 8b und WA 15 sowie eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind mit begrünten Dachflächen herzustellen, die eine geregelte Regenwasserrückhaltung mit verzögertem Abfluss ermöglichen. (i. V. m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Die festgesetzten Mindestdachneigungen dürfen für die genannten Nebengebäude, Garagen und Carports unterschritten werden.

6.4 Abweichend von § 6 (8) LBauO M-V dürfen Carports (straßenseitig offene Kleingaragen) innerhalb der in den Baugebieten WA 8b und WA 15 festgesetzten Flächen für Carports über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, wenn sie eine mittlere Wandhöhe bis zu 3 m nicht überschreiten und ohne Öffnungen zu der benannten Nachbargrenze ausgeführt werden.

6.5 Die innerhalb der Flächen für Aufschüttungen festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche (44,0 m DHHN 92) ist als Geländeoberfläche nach § 6 (4) LBauO M-V zu verstehen. Die festgesetzte Aufschüttung wird abweichend von § 6 (1) LBauO M-V ohne eigene Abstandsflächen zugelassen.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B Die Bestimmungen der §§ 18, 19 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

C Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 und die Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 sowie die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 16.11.2017 anzuwenden.

D Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Abbruchmaßnahmen, Gehölzrodungen usw.) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 15. September bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Bei Unterbrechungen ist der aktuelle Brutvogelbesatz durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.
Bei Bauarbeiten im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen 05. März und 15. Mai sind die Baubereiche im 250 m - Umfeld von Reproduktionsgewässern durch mobile Amphibienleiteinrichtungen gegen Zuwanderung von außen fachgerecht zu sichern (ökol. Baubegleitung). Kleingewässer (auch Gartenteiche), die von Baumaßnahmen berührt werden, sind außerhalb der Laich- und Wanderungsperiode von Amphibien (15. November - 05. März) zu entleeren. Aufgefundene Tiere sind fachgerecht in benachbarte, geeignete Kleingewässer / Gartenteiche umzusiedeln (ökol. Baubegleitung).
Gebäudeabbrüche oder Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse sind im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums muß unmittelbar vor Beginn der Maßnahme durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten einzelne besetzte Quartiere von Fledermäusen bzw. Brutvogelnistplätze aufgefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen ist jeweils mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Wenn nur eine erheblich störende Ausführungsvariante gefunden werden kann, ist die UNB zu kontaktieren.

E Die Funktionsfähigkeit der getroffenen Artenschutzmaßnahmen für Amphibien (Grünflächenbehandlung, Leiteinrichtungen, Querungshilfen, Gewässeroptimierung) ist durch Überwachung der Entwicklung des Artbestandes im Bereich der Gewässer und Grünflächen in einem 5-jährigen Monitoring durch ein Fachbüro für Artenschutz nachzuweisen. Bei Feststellung von Funktionseinschränkungen ist über weiterreichende Maßnahmen zu entscheiden, durch die mindestens der 2015 - 2017 festgestellte Zustand und die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kammmolch und Rotbauchunke dauerhaft gewährleistet wird.

F Unter Berücksichtigung der Textfestsetzungen Nr. 5.1 - 5.10, verbleibt im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit i. S. v. § 1 a (3) BauGB in Höhe von 86.462 m² Flächenäquivalent. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung von dem Ökokonto "Renaturierung der Carbäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg" ausgeglichen. Der unteren Naturschutzbehörde liegt dazu die verbindliche Reservierungsbestätigung vom 02.04.2019 zwecks nachfolgender Ausstellung eines Abbuchungszertifikats vor.

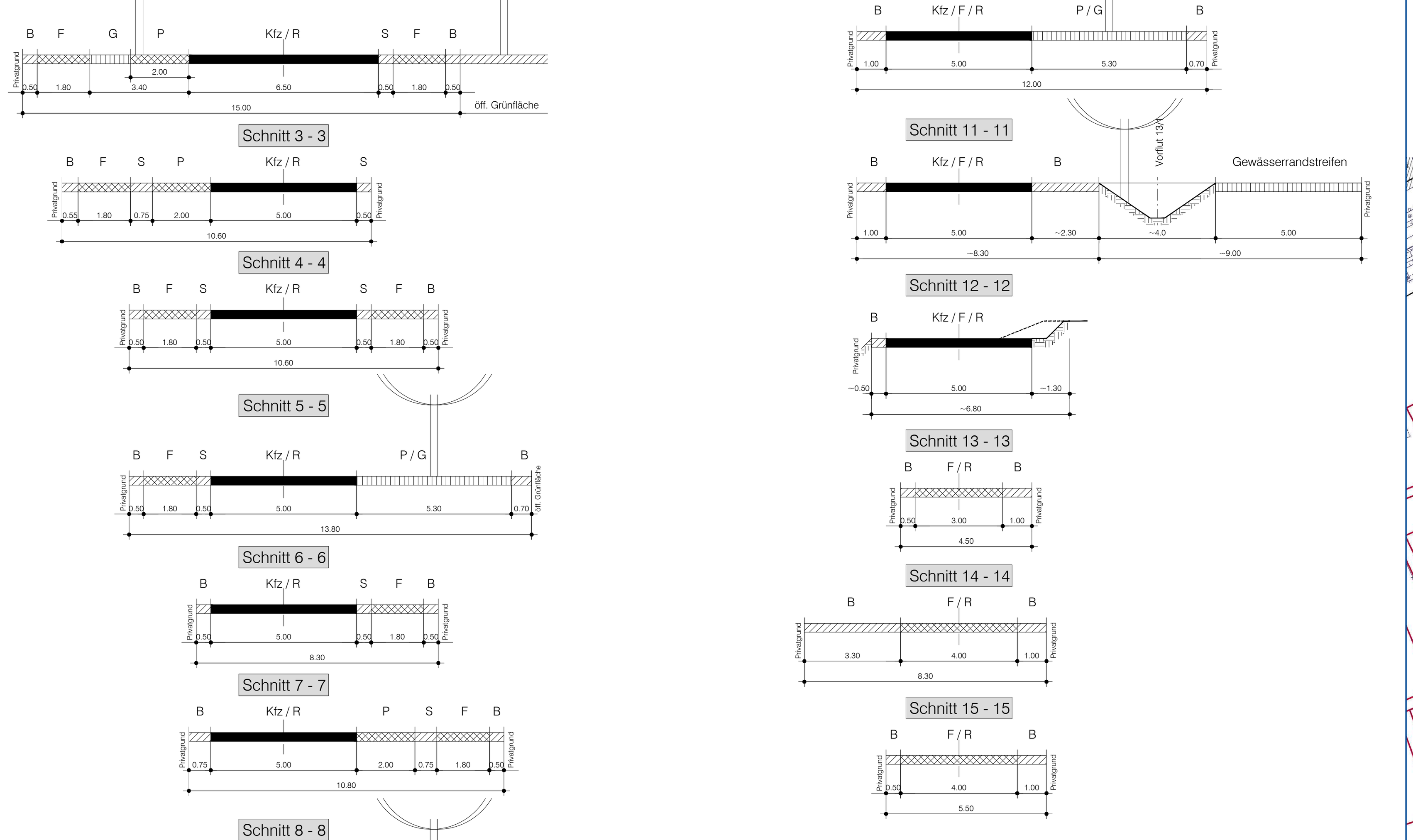
G Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

H Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 4.1).

I Luftwärmepumpen und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie unter Berücksichtigung aller Anlagen im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort nicht überschreiten. Dies kann erreicht werden, wenn in Abhängigkeit von ihrer Schallleistung folgende Mindestabstände eingehalten werden:

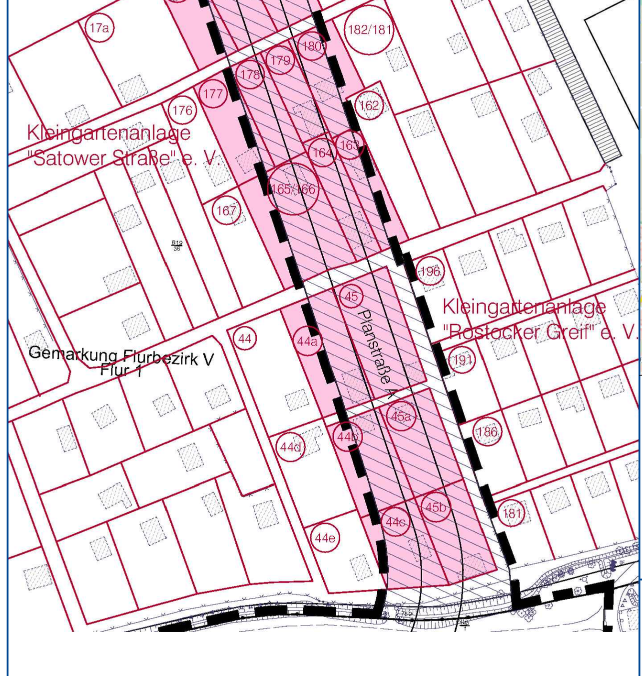
Schallleistungspegel in [dB(A)]	erforderlicher Mindestabstand
45	5,0 m
50	8,5 m
55	14,5 m
60	25,0 m
65	44,5 m

Die Berechnung der Mindestabstände beinhaltet einen Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit von 6 dB(A). Stationäre Anlagen wie Luftwärmepumpen dürfen keine tieffrequenten Geräusche erzeugen.



empfohlene Straßenquerschnitte - M 1:100

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



Beiplan: Inanspruchnahme von Kleingartenparzellen

AUSFERTIGUNG

Arbeitsstand: 14.04.2020

Übersichtsplan

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.W.190 für das "Wohngebiet Kiefernweg"

südlich der Satower Straße und westlich der Kleingartenanlage „Rostocker Greif" unter Einschluss des bebauten Bereichs Biestow Ausbau und von Teilflächen der Kleingartenanlage „Satower Straße"

Rostock, 11.05.2020 (Siegel) — Oberbürgermeister