SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.57 "DORFLAGE BIESTOW "

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die baulische Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung von Investitionen und der Anwendung und Bereinnahmung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 der BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4) als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzo Bäuser zulässig
- Baugrenze — Vorgeschriebene Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1)11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- C — Verkehrsübungsplatz Bemick / Wertstoffcontainer
- F — Fußgänger / Radfahrer

Grünflächen (§ 9 (1)15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Dorfwiese — Nutzungsart (z.B. Dorfwiese)
- SP — Spielplatz
- FR — Friedhof
- VBG — Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen

Zweckbestimmung:
- HG — Dauerkleingärten
- HG — Hausgärten
- Wasserflächen (§9(1)16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1)18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bodenfruchtbarkeit (§ 9(1)18 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1)20 und Abs. 6 BauGB)
- LB Naturnaher Laubmischwald (nach § 9(1)20 u. (6) BauGB i.V. mit § 28 Abs. 2 NatSchG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:
- Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhalten:
- Bäume
- Bäume, Sträucher und Hecken

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9(1)4 und 22 BauGB)
- Mit Gleh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Mischverkehrsfläche, Art der baulichen Nutzung, Grünfläche, Bauweise, Baugrenze usw. sowie Grünflächen (§§ 16(1 u. 16,5) BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- Vorhandene 110 KV-Freileitung
- Denkmalgeschützter Dorfteeich
- Denkmalgeschützte Einzelanlage
- Naturdenkmal (Sommer-Linde auf ahem Friedhof)
- Geschützter Biotope gemäß § 2 - 1 NatG M-V
- Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 4 - 1 NatG M-V (Baumreihe am Klein Stover Weg)

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Bebauung
- Künftig fortfallende Bebauung
- Vorhandene Bäume
- Vorhandener Baumstandsgrenzen (mit Flurstücksnummern)
- Vorhandene Freileitung
- Künftig fortfallende Freileitung
- Elektrokabel unterirdisch künftig fortfallender Abschnitt
- Fernmeldekabel unterirdisch künftig fortfallender Abschnitt
- Brunnen (vorhanden)
- Löschwasser-Entnahmestelle (geplant
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Neue Flurstücksgrenzen (ab Empfehlung)
- Maßangaben in Metern
- Höhenlinien
- Höhenangaben in Metern ü.HN
- Böschung
- Graben
- Sonstige Abgrenzungen

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.W.57 "Dorflage Biestow"

Teil B: Text

Es wird auf folgendes hingewiesen

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes befinden sich neben dem "Herrenteich" und dem "Dorfteich" noch zwei weitere Teiche für die offiziell Namen nicht bekannt sind. Wegen des kleinen Bestandes der textlichen Festsetzungen wird deshalb der Teich westlich vom Herrenteich auf dem MBH-Geländer als "MBH-Teich" und der Teich südlich des "Hoppenrader" als "Hoppenrade Teich" bezeichnet.
2. Mit dem im Text als "Bauernhaus" bezeichneten Gebäude ist das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 13 südlich der Dorfkirche gemeint.

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplanes gelten nachstehende textliche Festsetzungen

1. Ausgeschlossene Nutzungen (§ 1(5) BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten (WR):
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; (§ 3(3)1 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§3(3)2 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§ 4(2)3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen; (§ 4(3)1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe; (§ 4(3)4 BauNVO)
- Tankstellen; (§ 4(3)5 BauNVO)

In dem Dorfgebiet (MD):
- Sonstige Gewerbebetriebe; (§ 5(2)6 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§5(2)7 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe; (§ 5(2)8 BauNVO)
- Tankstellen; (§ 5(2)9 BauNVO)
- Vergnügungsstätte; (§ 5(3)BauNVO)
  (5.+ § 4a(3)2 BauNVO);

2. Auf dem Flurstück 3/1 in dem WA-Gebiet südlich des Dorfteiches ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb weiterhin zulässig. Ausnahmsweise können auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden, wenn dadurch eine wesentliche Störung des Wohnens nicht verursacht wird. (§ 1(10) BauNVO)

3. In den WR- und WA-Gebieten, für die Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind (südwestlich und südwestlich von Dorflarz), werden die Größen für Grundstücke und die Mindestzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

1. Mindestgrößen für Grundstücke:
   - 450 m² für Einzelhäuser
   - 300 m² für Doppelhaushälften. (§ 9(1)3 BauGB)
2. Einzelgrundstücken als abgeschlossene eigentumsfähige Wohnungen in Wohngebäuden sind unzulässig. Auf Grundstücken mit einer Fläche von mind. 900 m² können ausnahmsweise zwei abgeschlossene Wohnungen in Wohngebäuden errichtet werden. (§ 9(1)6 BauGB)

4. Reihenhäuser sind im gesamten B-Planbereich nicht zulässig. (§ 9(1)2 BauGB)

5. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ gemäß § 19(4)2 BauNVO ist nur bei Doppelhäusern und nur bis max. 20 % zulässig. (§19(4)3 BauNVO)

6. Stellplätze und Garagen

1. Grundsätzlich sind offene Garagen/Kleingaragen i.S.v. § 1 GarV sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zulässig, die bei Vorlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrenzen liegen werden. Bei Eckgrundstücken gilt als vorderer Grundstücksgrenze diejenige, von der aus Gebäude erschlossen ist. (§ 9(1)4 BauGB)
2. Kleingaragen mit verschiedenen Öffnungen in einer Größe von insgesamt mind. zwei Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände a. Carports sind auch auf den vorderen Grundstücksflächen zulässig, wenn aber ein Mindestabstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze eingehalten. (§ 9(1)4 BauGB)

3. Innerhalb von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. (§ 9(1)4 BauGB v. § 12(6) u. 14(1) BauNVO)

4. Bei Doppelhäusern ist maximal ein überdachter Stellplatz und bei Einzelhäusern sind max. 2 überdachte Stellplätze (Carports/Garagen) je Wohneinheit zulässig. (§ 12(6) BauNVO)

5. In dem Baugebiet südlich der Planstraße D sind Garagen auch in der Planstraße D zugewandten Teil der Baugrundstücke zulässig. (§ 9(1)4 BauGB)

7. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Haugärten" (HG) sind Nebenanlagen unzulässig. Die Berücksichtigung dieser Flächen kann bei der Berechnung der Maßes der zulässigen Bebauberkeit und Versiegelung von Baugrundstücken ist ebenfalls unzulässig. (§ 9(25) BauGB u. § 19 BauNVO)

8. Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, falls das Grundstück weder mit Fernwärme noch mit Gas erschlossen ist. (§ 9(1)23 BauGB)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

1. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Gelände der Kleingartenanlage umfasst die Verpflichtung des dort ansässigen Kleingartenvereins den Weg für die Allgemeinheit dauerhaftgut geöffnet zu halten und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.

2. Das festgesetzte Gehrecht zwischen dem Klein Stover Weg und Biestower Kirchenweg umfasst die Befugnis der Hansestadt Rostock Wege und Wanderpfade für die Allgemeinheit auszulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.

3. Das zwischen dem Klein Stover Weg und dem Biestower Damm festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis den Energieversorgungsunternehmen, unter- oder oberirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

4. Geringfügige Abweichungen in der Lage der o.g. festgesetzten Gehrechte sind zulässig.

5. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- (Planstraße D) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der westlich der Planstraße liegenden Grundstücke und der Grundstücke am Wendeplatz sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

10. Lärmschutz (§ 9(1)24 BauGB)

1. Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen der Gebäude, werden hiermit für nachfolgende Gebiete Festsetzungen in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt:

Lärmpegelbereich III:
- Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm südlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte.
- Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm südlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte.

Für vollständig vom Biestower Damm abgewandte Gebäudeerkenntnis gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche nicht.

2. Die direkt und seitlich zum Biestower Damm orientierten Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in Neu-, Aus- und Anbauten müssen folgenden Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) für	Wohnräume (b.a.)	Büroräume (b.a.)
• LPB III erf. $R'_{w,res}$ =	35dB	30dB

3. In dem textlich festgesetzten Lärmpegelbereich III sind Außenflächen von Schlaf- und Kinderzimmern, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ berücksichtigt werden müssen.

4. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur aufgrund detaillgutachtlicher Belege zulässig.

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.W.57 "Dorflage Biestow"

Teil B: Text

Es wird auf folgendes hingewiesen

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes befinden sich neben dem "Herrenteich" und dem "Dorfteich" noch zwei weitere Teiche für die offiziell Namen nicht bekannt sind. Wegen des kleinen Bestandes der textlichen Festsetzungen wird deshalb der Teich westlich vom Herrenteich auf dem MBH-Gelände als "MBH-Teich" und der Teich südlich des "Hoppenrader" als "Hoppenrade Teich" bezeichnet.
2. Mit dem im Text als "Bauernhaus" bezeichneten Gebäude ist das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 13 südlich der Dorfkirche gemeint.

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplanes gelten nachstehende textliche Festsetzungen

1. Ausgeschlossene Nutzungen (§ 1(5) BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten (WR):
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; (§ 3(3)1 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§3(3)2 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§ 4(2)3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen; (§ 4(3)1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe; (§ 4(3)4 BauNVO)
- Tankstellen; (§ 4(3)5 BauNVO)

In dem Dorfgebiet (MD):
- Sonstige Gewerbebetriebe; (§ 5(2)6 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§5(2)7 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe; (§ 5(2)8 BauNVO)
- Tankstellen; (§ 5(2)9 BauNVO)
- Vergnügungsstätte; (§ 5(3)BauNVO)
  (5.+ § 4a(3)2 BauNVO);

2. Auf dem Flurstück 3/1 in dem WA-Gebiet südlich des Dorfteiches ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb weiterhin zulässig. Ausnahmsweise können auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden, wenn dadurch eine wesentliche Störung des Wohnens nicht verursacht wird. (§ 1(10) BauNVO)

3. In den WR- und WA-Gebieten, für die Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind (südwestlich und südwestlich von Dorflarz), werden die Größen für Grundstücke und die Mindestzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

1. Mindestgrößen für Grundstücke:
   - 450 m² für Einzelhäuser
   - 300 m² für Doppelhaushälften. (§ 9(1)3 BauGB)
2. Einzelgrundstücken als abgeschlossene eigentumsfähige Wohnungen in Wohngebäuden sind unzulässig. Auf Grundstücken mit einer Fläche von mind. 900 m² können ausnahmsweise zwei abgeschlossene Wohnungen in Wohngebäuden errichtet werden. (§ 9(1)6 BauGB)

4. Reihenhäuser sind im gesamten B-Planbereich nicht zulässig. (§ 9(1)2 BauGB)

5. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ gemäß § 19(4)2 BauNVO ist nur bei Doppelhäusern und nur bis max. 20 % zulässig. (§19(4)3 BauNVO)

6. Stellplätze und Garagen

1. Grundsätzlich sind offene Garagen/Kleingaragen i.S.v. § 1 GarV sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zulässig, die bei Vorlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrenzen liegen werden. Bei Eckgrundstücken gilt als vorderer Grundstücksgrenze diejenige, von der aus Gebäude erschlossen ist. (§ 9(1)4 BauGB)
2. Kleingaragen mit verschiedenen Öffnungen in einer Größe von insgesamt mind. zwei Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände a. Carports sind auch auf den vorderen Grundstücksflächen zulässig, wenn aber ein Mindestabstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze eingehalten. (§ 9(1)4 BauGB)

3. Innerhalb von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. (§ 9(1)4 BauGB v. § 12(6) u. 14(1) BauNVO)

4. Bei Doppelhäusern ist maximal ein überdachter Stellplatz und bei Einzelhäusern sind max. 2 überdachte Stellplätze (Carports/Garagen) je Wohneinheit zulässig. (§ 12(6) BauNVO)

5. In dem Baugebiet südlich der Planstraße D sind Garagen auch in der Planstraße D zugewandten Teil der Baugrundstücke zulässig. (§ 9(1)4 BauGB)

7. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Haugärten" (HG) sind Nebenanlagen unzulässig. Die Berücksichtigung dieser Flächen kann bei der Berechnung des Maßes der zulässigen Bebauberkeit und Versiegelung von Baugrundstücken ist ebenfalls unzulässig. (§ 9(25) BauGB u. § 19 BauNVO)

8. Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, falls das Grundstück weder mit Fernwärme noch mit Gas erschlossen ist. (§ 9(1)23 BauGB)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

1. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Gelände der Kleingartenanlage umfasst die Verpflichtung des dort ansässigen Kleingartenvereins den Weg für die Allgemeinheit dauerhaftgut geöffnet zu halten und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.

2. Das festgesetzte Gehrecht zwischen dem Klein Stover Weg und Biestower Kirchenweg umfasst die Befugnis der Hansestadt Rostock Wege und Wanderpfade für die Allgemeinheit auszulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.

3. Das zwischen dem Klein Stover Weg und dem Biestower Damm festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis den Energieversorgungsunternehmen, unter- oder oberirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

4. Geringfügige Abweichungen in der Lage der o.g. festgesetzten Gehrechte sind zulässig.

5. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- (Planstraße D) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der westlich der Planstraße liegenden Grundstücke und der Grundstücke am Wendeplatz sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

10. Lärmschutz (§ 9(1)24 BauGB)

1. Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen der Gebäude, werden hiermit für nachfolgende Gebiete Festsetzungen in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt:

Lärmpegelbereich III:
- Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm südlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte.
- Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm südlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte.

Für vollständig vom Biestower Damm abgewandte Gebäudeerkenntnis gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche nicht.

2. Die direkt und seitlich zum Biestower Damm orientierten Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in Neu-, Aus- und Anbauten müssen folgenden Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) für	Wohnräume (b.a.)	Büroräume (b.a.)
• LPB III erf. $R'_{w,res}$ =	35dB	30dB

3. In dem textlich festgesetzten Lärmpegelbereich III sind Außenflächen von Schlaf- und Kinderzimmern, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ berücksichtigt werden müssen.

4. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur aufgrund detaillgutachtlicher Belege zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9(1) BauGB in Verbindung mit § 84 LBauO M-V)

Für alle "Reinen Wohngebiete" (WR), "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) und das "Dorfgebiet" (MD) gelten folgende Festsetzungen:

11. Dächer

1. Es sind nur Steildächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt sind.

Unzulässig sind:
- Walmdächer mit rundum gleichem Traufbohn;
- Dächer mit abknickenden Firstlinien.

2. Zulässige Dachneigungen:
- mindestens 40°
- höchstens 50°
- bei Krüppelwalmen höchstens 70°

Ausnahme: Für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports in einer geringen Neigung ab 40° zulässig. Eine geringere Neigung als 15° ist nur für begrünte Dächer zulässig.

3. Zulässige Traufhöhen
- mindestens 2,0 m;
- höchstens 3,2 m.

Abweichend hiervon gilt für das Baugebiet südlich der Planstraße D:
Zulässige Traufhöhen
- mindestens 2,0 m;
- höchstens 3,0 m.

Ausnahmen:

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude kann eine Traufhöhe von max. 4 m zugelassen werden. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen.

Liegt die Straße, von der das Gebäude erschlossen wird, deutlich tiefer als das Baugrundstück, so kann die Überschreitung der u.a. Bezugshöhe um diesen Höhenunterschied zugelassen werden.

4. Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufhöhen gilt die Mitte der Verkehrsfläche von der das Gebäude erschlossen ist.

5. Zulässige Traufhöhen von Krüppelwalmen:
- mindestens 4 m;
- höchstens 5 m.

6. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firtrichtungen gelten für die Firste der Hauptbaukörper. Ausnahmen sind nicht zugelassen.
Firste von Erkern, Gauben und Nebengebäuden sind nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden.

7. Die Firsthöhen sind mit höchstens 10 m festgesetzt. Dies gilt auch für landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit ausnahmsweise größeren Traufhöhen.
Abweichend davon sind im allgemeinen Wohngebiet südlich der Planstraße D Firsthöhen bis zu 16,5 m zulässig.

Der First von Gauben und über Erkern muss mindestens 1 m tiefer als die Hauptfirsthöhe liegen.

8. Ausschließlich zulässige Materialien und Farben:
- Tonziegel in roten Farbtönen;
- Betonziegel in roten Farbtönen;
- Reet in seiner natürlichen Farbe;
- Grundkörper mit Dachmaaden und Gräsern; z.B.:
  - Saxifraga imeratata (Kronenzwiebrech)
  - Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
  - Sedum album (Weiße Fetthenne)
  - Sempervivum tectorum (Dach-Hauswurz)
  - Festuca ovina (Schafschwingel)
  - Festuca rubra (Roter Schwingel)

Für begrünte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ist eine mindestens 5 cm durchwurzelbare Überdeckung vorzusehen.

Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

9. Öffnungen und Einschnitte der Dachflächen (z.B. für Loggien) sind nicht zulässig. Dies betrifft nicht Dachflächenfenster oder Gauben.

10. Bei Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von mindestens 0,5 m herzustellen. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

12. Dachgauben

1. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachgauben der vorgleiche Art zulässig. Ihre gesamtsumme Breite darf 40 % der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der seitlicher Mindestabstand zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2. Für Dächer von Schleppgauben gilt eine Mindestneigung von 25°. Die Wangen von Schleppgauben sind in derselben Dachdeckung zu decken.

3. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,5 m² können zusätzlich zu den Gauben zugelassen werden. Größere Dachflächenfenster sind auf die zulässige Anzahl Gauben von auszurechnen.

13. Umfassungswände

Ausschließlich zulässige Materialien, Konstruktionsarten und Farben von Fassaden und Umfassungswänden:
- Strukturputz in hellen, weißlichen oder weißgrauen Farbtönen;
- Holz in stehender Lattung (Boden/Deckel);
- Fachwerkfassaden sind zulässig, unter der Voraussetzung, dass es sich um ein "echtes" d.h. konstruktionsbedingtes Fachwerk handelt. Vorgeblendetes imitierendes Fachwerk ist unzulässig.
- Feldsteine sind für Gebäudesockel bis zu einer Höhe von max. 0,2 m in ihrer natürlichen Farbe zulässig und erwünscht.
- Glasbausteine sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um monochrome Ziegel, sondern um "bunte" Materialien handelt. Die Farbkategorie wie z.B. "rotbraun" oder "gelbbraun" muss dabei jedoch einheitlich sein.

14. Fenster- und Türelemente sind rechteckig und stehend auszuführen. Der Glasanteil bei Hauttüren darf höchstens 30 % betragen.

Zulässige Materialien und Farben:
Holz;
- Kunststoff in weiß.

Unzulässige Elemente:
- stark reflektierende Elemente;
- gewölbte Fensterverglasungen;
- stark reflektierende Glasarten;

15. Dachelemente

1. Dachrinnen, Fallrohre, Zu- und Ablaufungen sind auszuführen, dass keine glänzenden und / oder reflektierende Flächen entstehen.

2. Antennenanlagen. Satellitenschüsseln sind unauffällig anzubringen.

16. Freiflächen und Nebenanlagen

1. Nebengebäude und Garagen sind mit Fenstern auszustatten sowie in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Sämtliche Müll- und Abfallbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können, oder sie sind durch Mauern / Bankgerüste / Pflanzungen vor Einblicken abzuschirmen.

3. Zulässige Grundstückseinfriedungen
- Lebende Hecken;
- Holzzäune mit senkrechter Lattung;
- Maschendrahtzäune nur in Zusammenhang mit davor stehenden Hecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m. Ausnahmsweise können bei Kleintierhaltungen Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zugelassen werden.

4. Für die mit Sichtdreiecken gekennzeichneten Flächen sowie für Einfriedungen an Stellenbeschreungen und Straßeneinmündungen ist eine maximale Höhe von 80 cm vorgeschrieben.

16a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Gestaltungssatzung), vorbeschlossen in Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001, nicht anzuwenden.

Grünplanerische Festsetzungen

(§9(1)1,15,16,20 sowie 25 a u. b BauGB)

17. Sämtliche festgesetzten *Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* sind in der Zusammensetzung ihres Bewuchses zu erhalten. Bei der Ergänzung oder dem Ersatz von Pflanzen sind ausschließlich gleiche bzw. gleichartige Gehölzarten zu verwenden.

18. Festsetzungen für private Grundstücke:

Die Numeren 1 und 2 dieser textlichen Festsetzung sind nicht für das Baugebiet südlich der Planstraße D anzuwenden.

1. Mindestens 60 % der Baugrundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Garagenzufahrten sind nicht öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen.

2. Auf je 100 m² der nach Abs. 1 festgesetzten Vegetationsflächen ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum in der sg. Hochstammqualität zu pflanzen.

3. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der West- und Nordgrenze der Kleingartenanlage sind mit dreireihigen, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Grenzen der Baugrundstücke sind gegenüber öffentlichen Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Maßnahmeflächen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft) mindestens mit einreihigen Hecken zu bepflanzen, die geschnitten werden dürfen.

Zulässige Gehölze /Sträucharten:

Freiwachsende Hecken:
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa spec. (Wildrosen in Arten)

Schnithecken:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Gehölze zur Begrünung von Einhausungen:
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Geißblatt)
- Lonicera periclymenum (Wald-geißblatt)

20. Pflanzqualität für neu zu pflanzende Bäume:

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm in 100 cm Höhe, mit Ballen, 3 x verpflanzt.

21. Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, in öffentlichen Verkehrsflächen und auf Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken.

1. Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dorfwiese" ist als Ansaat eine Wiesenansaat, ohne Weidelgras, zu verwenden.

2. Auf dem Wendeplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche östlich vom "Hornmuck" ist eine Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum) der o.g. Pflanzqualität zu pflanzen.

3. Für die Neuanpflanzung von Bäumen in und an Flächen des fließenden und ruhenden Verkehrs werden folgende Baumarten festgesetzt:

"Klein Stover Weg":
- Salix alba,

"Biestower Kirchweg":
- Crataegus monogyna.

"Biestower Damm":
- Tilia cordata (Abstand 12 - 15 m)

Planstraße A:
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'.

Planstraße B:
- Sorbus aria.

Planstraße C:
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'.

"Am Dorfteich" (südl. des Dorfteiches):
- Salix alba (Abstand 8 m).

Für ergänzende Anpflanzungen sind dem jeweiligen Bestand entsprechende artengleiche Straßenbäume zu verwenden.

4. Stellplatzflächen sind artengleich zu bepflanzen. Zusätzlich sind Sammelstellplätze auf den privaten Baugrundstücken mit mind. 10 StP ist eine Straßenunterpflanzung gem. folgender Artenliste zu verwehen:
- Ligustrum in Arten und Sorten (Gemeiner Liguster)
- Lonicera nitida in Sorten (