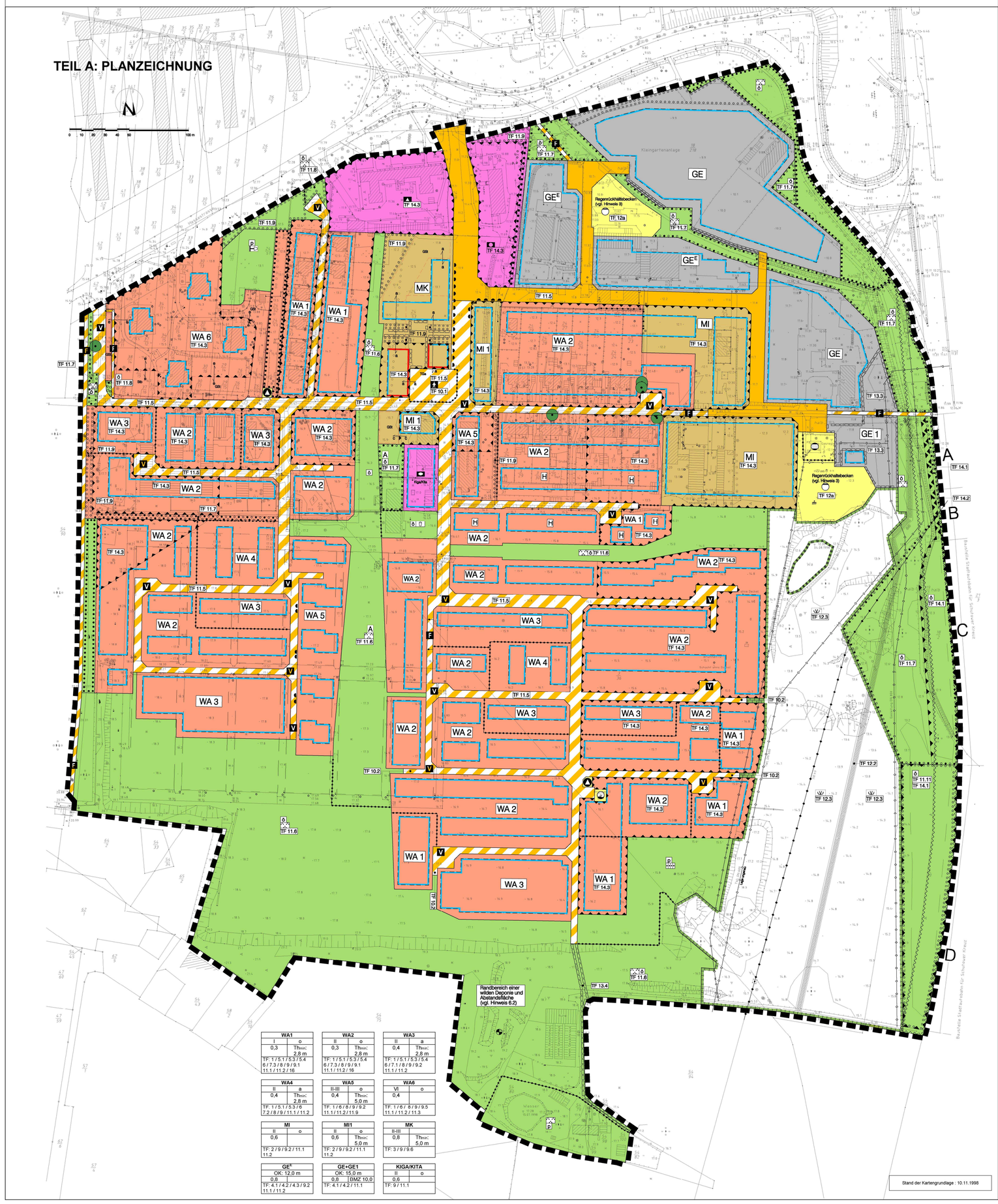
HANSESTADT ROSTOCK - BEBAUUNGSPLAN Nr. 05. MI. 82 „EVERSHAGEN-SÜD“
in der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



WA1		
I	o	
0,3	TH_{max}: 2,8 m	
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 / 6 / 7.3 / 8 / 9 / 9.1 / 11.1 / 11.2 / 16		

WA2		
II	o	
0,3	TH_{max}: 2,8 m	
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 / 6 / 7.3 / 8 / 9 / 9.1 / 11.1 / 11.2 / 16		

WA3		
II	a	
0,4	TH_{max}: 2,8 m	
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 / 6 / 7.1 / 8 / 9 / 9.2 / 11.1 / 11.2		

WA4		
II	a	
0,4	TH_{max}: 2,8 m	
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 6 / 7.2 / 8 / 9 / 11.1 / 11.2		

WA5		
II-III	o	
0,4	TH_{max}: 5,0 m	
TF: 1 / 6 / 8 / 9 / 9.2 / 11.1 / 11.2 / 11.3		

WA6		
VI	o	
0,4		
TF: 1 / 6 / 8 / 9 / 9.5 / 11.1 / 11.2 / 11.3		

MI		
II	o	
0,6	TH_{max}: 2,8 m	
TF: 2 / 9 / 9.2 / 11.1 / 11.2		

MI1		
II	o	
0,6	TH_{max}: 5,0 m	
TF: 2 / 9 / 9.2 / 11.1 / 11.2		

MK	
II-III	
0,8	TH_{max}: 5,0 m
TF: 3 / 9 / 9.6	

GE^E	
OK: 12,0 m	
0,8	
TF: 4.1 / 4.2 / 4.3 / 9.2 / 11.1 / 11.2	

GE+GE1	
OK: 15,0 m	
0,8	BMZ 10,0
TF: 4.1 / 4.2 / 11.1	

KIGA/KITA	
II	o
0,6	
TF: 9 / 11.1	

Stand der Kartengrundlage : 10.11.1998

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA – Allgemeine Wohngebiete
   - MI – Mischgebiete
   - GE – Gewerbegebiete
   - MK – Kerngebiete
   - GE^E – Eingeschränkte Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - BMZ – Baumassenzahl
   - z.B. 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - z.B. II – III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - z.B. OK 12 m – maximal zulässige Gebäudehöhe
   - z.B. TH 2,8 m – mindestens einzuhaltende Traufhöhe
3. Bauweise, Baugrenzen
   - o – offene Bauweise
   - a – abweichende Bauweise gem. TF Nr. 7.1 und 7.2
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf
   - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
     - Schule
     - Verwaltung
     - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: JFZ – Jugendfreizeitstätte
5. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Aus- und Einfahrt
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
     - Fußgängerbereich: Stadtteilplatz
     - V – verkehrsberuhigt
     - F – Fuß- und Radweg
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Zweckbestimmung: Gas
   - Zweckbestimmung: Wasser hier: Notwasserbrunnen
   - Wertstoffsammelbehälter
   - Regenrückhaltebecken
7. Grünflächen
   - p – private Grünflächen
   - öffentliche Grünflächen
     - Zweckbestimmung: Mietergärten
     - Zweckbestimmung: Hausgärten
     - Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spiel- und Raumsportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwegen
     - Zweckbestimmung: Spielplatz
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Sukzessionsfläche
   - E – Erhaltung von Bäumen, bzw. dichtstehenden Baumgruppen
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
   - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplätze
     - GSt – Gemeinschaftsstellplätze
     - Stb – Stellplätze, bepflanzt
     - TCa – Carport-Gemeinschaftsgarage
   - Indizes und Zeichen zur Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu den begünstigten überbauten Grundstücksflächen und Baugebieten
     - Zuordnungszeichen von gleichen Nutzungen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung , z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. TF 13.1/13.2/13.3/13.4
   - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Abstandsfläche zur B 103

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - Oberirdisch
  - Unterirdisch
  - zu entfernen

Plansymbole ohne Normcharakter
- Grundwasserrohrleitung (vgl. Hinweis Nr. 7)
- umgelegter und/oder entrohrter Graben gem. TF 12.2
- B – Abschnitt "B" des Lärmschutzbauwerkes, vgl. TF 14.2
- A / H – Ausgleich für bestimmte Eingriffe, vgl. Hinweis 9
- von den besonderen Festsetzungen der Höhenlage in der textlichen Festsetzung 5.1 ausgenommenes Gebäudeteil
- TF 14 – siehe textliche Festsetzung Nr. 14

Textteil B
Artenliste

BÄUME

Acer campestre Feld-Ahorn	Populus x canescens Grau-Pappel
Acer ginnala Fauer-Ahorn	Populus nigra Schwarz-Pappel
Acer negundo Eschen-Ahorn	Populus tremula Zitterpappel
Acer platanoides Spitz-Ahorn	Prunus avium Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	Prunus padus Traubenkirsche
Aesculus carnea Rotblühende Roßkastanie	Pyrus pyraster Wilder Birnbaum
Aesculus hippocastanum Gemeine Roßkastanie	Prunus serotina Spätblühende Traubenkirsche
Alnus glutinosa Schwarz-Erle	Quercus petraea Trauben-Eiche
Betula pendula Hänge-Birke	Quercus robur Stiel-Eiche
Betula pubescens Moor-Birke	Quercus rubra Rot-Eiche
Carpinus betulus Hainbuche	Salix alba Silber-Weide
Corylus colurna Baumhasel	Salix x smithiana Kübler-Weide
Fagus sylvatica Rot-Buche	Sorbus aria Mehlbeere
Fraxinus excelsior Esche	Sorbus aria Edgeworth
Ilex aquifolium Stechpalme	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Larix decidua Europäische Lärche	Sorbus torminalis Elsbeere
Malus sylvestris Wild-Apfel	Tilia cordata Winter-Linde
Pinus nigra Schwarz-Kiefer	Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Pinus sylvestris Wald-Kiefer	Ulmus glabra Berg-Ulme
Populus alba Silber-Pappel	Ulmus minor Feld-Ulme

STRÄUCHER

Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne	Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
Berberis vulgaris Sauerdorn, Gemeine Berberitze	Rosa canina Hunds-Rose
Caragana arborescens	Rosa corymbifera Hecken-Rose
Carpinus betulus Hainbuche	Rosa gallica Essig-Rose
Cornus mas Kornelkirsche	Rosa glauca Rotblättrige Rose
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose
Corylus avellana Haselnuß	Rosa pomponia Zimt-Rose
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn	Rosa rubiginosa Wein-Rose
Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn	Rosa rugosa Kartoffel-Rose
Cytisus scoparius Besen-Ginster	Rosa tomentosa Filz-Rose
Elaeagnus angustifolia Schmalblättrige Ölweide	Rosa villosa Apfel-Rose
Elaeagnus commutata Silber-Ölweide	Rubus caesius Acker-Brombeere
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Rubus idaeus Himbeere
Frangula alnus Faulbaum	Rubus plicatus Faltblättriger Brombeere
Hippophae rhamnoides Sanddorn	Salix aurita Ohr-Weide
Ilex aquifolium Stechpalme	Salix cinerea Asch-Weide
Juniperus communis Wacholder	Salix cinerea Grau-Weide
Lonicera caprifolium Echte Geißblatt	Salix purpurea Purpurweide
Lonicera xylosteum Echte Heckenkirsche	Salix repens Kriech-Weide
Ligustrum vulgare Rainweide	Salix triandra Mandel-Weide
Lycium barbarum Bocksdorn	Salix viminalis Korb-Weide
Malus sylvestris Wild-Apfel	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Mespilus germanica Echte Mispel	Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Pinus nigra Schwarz-Kiefer	Symphoricarpos albus Schneebeere
Pinus sylvestris Wald-Kiefer	Taxus baccata Gemeine Eibe
Prunus cerasifera Myrobalanen-Kirschpflaume	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb Steinweichsel	Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Prunus spinosa Schlehe	
Pyracantha coccinea Feuerdorn	
Rhamnus cathartica Kreuzdorn	
Ribes rigrum Schwarze Johannisbeere	

Textteil B
textliche Festsetzungen

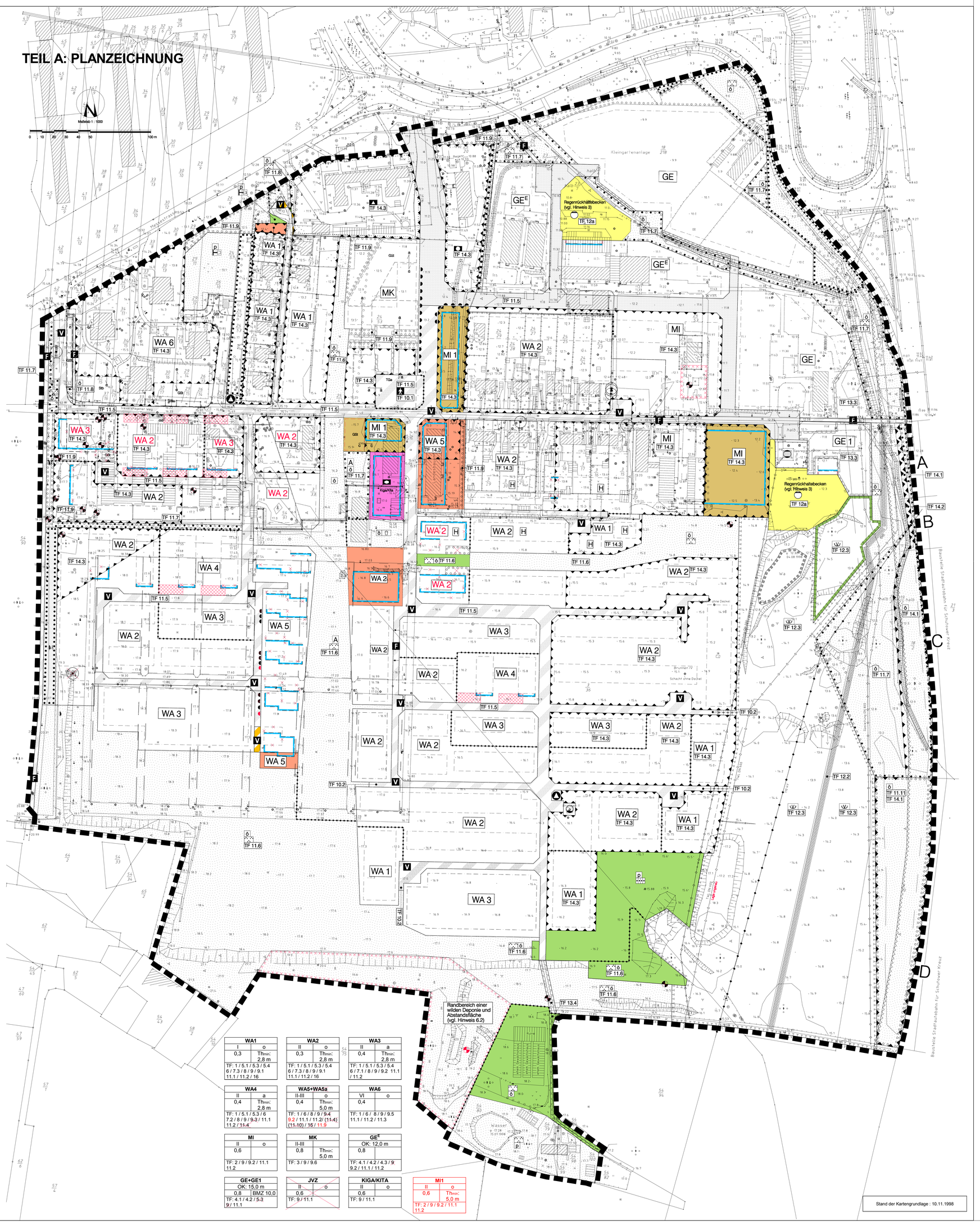
1. **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
   In den WA 1 bis 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil der Bebauungspläne (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
   In den Mischgebieten MI sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Baugebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. **Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**
   In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen (= außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) unterhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
   Von den Vergnügungsstätten sind folgende Arten und Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bordellbetriebe jeder Größe, Spiel- und Automatenhallen mit einer Geschäftsfläche von mehr als 150 m².
4. **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
   4.1 **Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten GE und GE^E**
   In den Gewerbegebieten GE und GE^E sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Frei- und Lagerflächen sind, mit Ausnahme des GE1, nur auf max. 25 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
   Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil der Baugebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
   4.2 **Regelungen zu Wohnungen in den Gewerbegebieten GE und GE^E**
   In den Gewerbegebieten GE und GE^E sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterhalb des zweiten Vollgeschosses nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den gewerblich genutzten baulichen Anlagen stehen (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
   4.3 **Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**
   Als Betriebe und Anlagen nach § 8 BauNVO sind, neben den Festsetzungen 4.1 und 4.2, in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE^E nur solche Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
5. **Höhenlage und Höhe bzw. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   5.1 **Höhenlage**
   Die Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist in den WA1 bis WA4, mit Ausnahme der mit "H" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, nur zwischen 0,3 m unterhalb und 0,8 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsanlage zulässig.
   5.2 **Definition Gebäudehöhe (im GE und GE^E), Traufhöhe**
   Gebäudehöhe (OK) ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (First) des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nicht durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
   Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante der äußeren Fassadenfläche mit der Dachaußenhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsanlage.
   5.3 **Traufhöhe (THmin)**
   Die in den Nutzungsschablonen im Teil A (WA1 bis WA5, MI1 und MK) festgesetzten Mindest-Traufhöhen müssen auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge eingehalten werden. Diese dürfen durch die oberste Kante des Dachabschlusses (ggf. Dachrinne) um maximal 0,60 m unterschritten werden.
   5.4 **Traufhöhen im WA1, WA2 und WA3**
   Die maximale mittlere Traufhöhe darf, neben den Festsetzungen nach TF 5.3, 5,00 m, im WA1 3,80 m nicht überschreiten.
   5.5 **Stellung der Gebäude im WA1 bis WA4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   Die Stellung der Gebäude in den WA1 bis WA4 wird parallel oder senkrecht zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschrieben.
6. **Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
   In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 beträgt die Mindestbreite von Baugrundstücken 6 m, in den anderen WA mindestens 16 m, bei Doppelhäusern allgemein je Haushälfte 12 m. Die Mindestbreite ist wenigstens über ¼ (dreivierte) der Tiefe der bebaubaren Grundstücksfläche einzuhalten.
7. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
   7.1 **Abweichende Bauweise im WA3 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
   Zulässig sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Längen von mindestens 16 m und maximal 52 m.
   7.2 **Abweichende Bauweise im WA4 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
   Zulässig sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) oder je Baufeld Einzelgebäude mit mind. 24 m Gebäudelänge als Mehrfamilienwohnhaus.
   7.3 **Offene Bauweise im WA1 und WA2 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
   Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
8. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
   In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. des § 14 BauNVO im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
   Ab einem Abstand von 16 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Nebenanlagen nur mit einem Brutto-Rauminhalt von höchstens 15 m³ zulässig.
9. **Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 12 BauNVO) und ihre Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen, sind ab einem Abstand von 16 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen auf einem Grundstück sind, mit Ausnahme der Gemeinschaftsanlagen, ab einer Überschreitung der Gesamtfläche von 20 m² unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zu befestigen.
   9.1 **Stellplätze und Garagen im WA1 und WA2**
   In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
   9.2 **Stellplätze und Garagen im WA3, WA5, MI, MI1 und GE^E**
   Im WA3, WA5, MI, MI1 und GE^E ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
   9.3 Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
   9.4 Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
   9.5 **Stellplätze im WA6**
   Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (SB) zulässig. Garagen sind unzulässig.
   Zur Bepflanzung vgl. TF 11.3.
   9.6 **Stellplätze und Gemeinschaftsanlage Tiefgaragen im MK und unter dem Stadtteilplatz**
   Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (GSt und Tga) sowie gemäß TF Nr. 10.1 zulässig. Überirdische Garagen sind unzulässig.
10. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   10.1 **Stadtteilplatz**
   Der Stadtteilplatz dient vorrangig dem Aufenthalt von Fußgängern. Die Errichtung von maximal 10 öffentlichen Parkplätzen, darunter die insgesamt notwendige Anzahl behindertengerechter, ist zulässig.
   10.2 **Grundstückserschließung über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
   Für mit TF 10.2 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigt - in Verlängerung der Hofstraße können den Erschließung maximal zweier hinterliegenden Grundstücke dienen und dürfen von diesen Anliegern mit Kfz befahren werden. In diesem Falle ist der Unterbau entsprechend herzustellen. Diese Verkehrsflächen sind zu den angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen mit abschließbaren Kippsollen (o.ä.) zu sichern um die Befahrbarkeit der Anliegergrundstücke sicherzustellen.
11. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
   11.1 **Baumpflanzungen auf den Grundstücken**
   Auf Grundstücken, die größer als 600 m² sind, ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten gemäß Artenliste zu verwenden.
   11.2 **Begrünung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**
   Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind an ihren zum öffentlichen Raum hin gelegenen vertikalen Bauteilen mit Pflanzen zu begrünen. Wurzelbereiche in einem Abstand von 1,5 bis 3 m zum Nachbargrundstück hin einrichtet, so sind diese seitlichen vertikalen Bauteile zu mindestens 50 % zu begrünen.
   11.3 **Begrünung von Stellplätzen (Stb) im WA6**
   Der Stellplatzbereich ist entlang seiner nördlichen und östlichen Begrenzung mit einer Hecke abzupflanzen, im ausgewachsenen Zustand muss die Höhe der Hecke mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich ist durchschnittlich je 15 m Heckenlänge ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   11.4 Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
   11.5 **Bepflanzungen der öffentlichen Verkehrsflächen**
   In den öffentlichen Verkehrsflächen mit 6,5 bis 12 m Breite ist je angefangener 20 m Straßenlänge einseitig ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. In den Wohnstraßen sind je 30 m Straßenlänge drei Sträucher im Grünstreifen bzw. im Bereich des Schotterrasens zu pflanzen, soweit sich dies im Straßenraum einrichten lässt.
   Zur Gestaltung des Stadtteilplatzes sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.
   Für alle gesetzten Pflanzungen sind Arten gemäß Artenliste zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   Die Haupterschließungsachse (zwischen Bertolt-Brecht-Straße und Stadtteilplatz) ist als Allee auszubilden. Zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radwegen sind beidseitig im Abstand von durchschnittlich 14 m Linden (Stammumfang 16/18 cm) in Pflanzbeeten von mindestens 2,5 m x 2,0 m bzw. 3 x 2,25 m Größe zu pflanzen. Im Einzelfall sind in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (Zufahrten, Einmündungen) Standortabweichungen von +/- 2 m zulässig.
   Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   11.6 **Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)**
   Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen (gemäß Artenliste). Die Pflanzdichte ist mit 1 Pflanze je 1,5 m² anzusetzen, je 1.000 m² öffentlicher Grünfläche sind 3 Laubbäume (gemäß Artenliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese oder Rasen zu anlegen.
   11.7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
   Die Gehölzbestände sind so zu ergänzen, dass auf 80 % der Fläche eine vollflächige Bepflanzung (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²) aus einheimischen Laubgehölzen (gemäß Artenliste) entsteht. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gräben und Söle sind mit ihrer Ufervegetation zu erhalten.
   11.8 **Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   Diese Flächen sind vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m². Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   11.9 **Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   Je Grundstück sind mindestens 60 % dieser Flächen vollflächig mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   11.10 Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
   11.11 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Lärmschutzanlage**
   Der Lärmschutzwall im Abschnitt D ist auf seiner Ostseite und auf der Krone vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²).
   Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Auf dem flach geneigten Hang der Westseite ist mittels einer geeigneten Initialansaat eine Magerwiese anzulegen.
12. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Innerhalb dieser Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   12.1 Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
   12.2 **Entrohrung und Gestaltung von Graben**
   Die verrohrten Grabenabschnitte sind zu entrohren. Der offene Wasserlauf ist so umzubetten und herzustellen, dass eine Verbindung zwischen den Grabensölen und dem Graben Nr. 2/3 entsteht. Das Fließgewässer ist naturnah herzustellen und naturraumgerecht zu bepflanzen. Abweichungen des tatsächlichen Verlaufes vom zeichnerisch gekennzeichneten Verlauf um bis zu 20 m sind zulässig (vgl. Hinweis 3).
   12.3 **Naturnahe Bepflanzungen und Sukzessionsfläche**
   Die Gehölzbestände sind durch Heister und Sträucher entsprechend der Artenliste so zu ergänzen, dass ca. 30 % der Flächen bepflanzt sind. Hier ist ein durchschnittlicher Abstand von 2 m x 1,5 m zugrunde zu legen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
   12.4 **Geh- und Radwege im öffentlichen Grün**
   Geh- und Radwege in öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.
   12a **Anlage von Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**
   Erforderliche Zufahrten sind, außer im direkten Bereich der Becken (schräge Abfahrt), in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
   Zwischen Soll und dem südlichen RRB ist ein Abstand von mindestens 20 m und zwischen den vorhandenen Gehölzbeständen und dem südlichen RRB von mindestens der Bestandshöhe der Gehölze einzuhalten.
   Die Becken sowie ihre Zu- und Abläufe sind naturnah auszugestalten und mit ingenieurbiologischen Maßnahmen zu sichern.
   Die Flächen, die nicht durch notwendige technische Bauwerke in Anspruch genommen werden, sind gem. TF 12.3 anzulegen.
13. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) sowie öffentliche Wege**
   13.1 Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
   13.2 **Im MK**
   Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie bei Bedarf mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
   13.3 **Gasleitungen**
   Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger unterirdische Leitungen entsprechend der bezeichneten Art zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen wie hochbauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen unzulässig.
   13.4 **Grundstückserschließung der privaten und öffentlichen Grünfläche**
   Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger einschließlich des Eigentümers des geschützt nach § 20 I NatS M.V. befreiten Landschaftsbestandteils "Radewiesen/Griebensölle" zu belasten.
14. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
   14.1 **Lärmschutzwall/-wand**
   Innerhalb dieser Fläche (Abschnitte A, C, D) ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall und/oder Wand) zu errichten. Die wirksame Schirmkante muss mind. 6,50 m über Oberkante Straßenachse der B 103 liegen, der Abstand zwischen Straßenrand und Schirmkante darf max. 12 m betragen. Im Falle der Anlage eines Walles ist die Westseite des Hangs mit möglichst flachen Böschungen zu versehen (vgl. TF 11.11).
   14.2 **Lärmschutzwand**
   Der gesondert gekennzeichnete Abschnitt "B" des Lärmschutzbauwerkes unter der 110-kV-Freileitung, ist als Lärmschutzwand mit der Schirmkante 5,0 m über Oberkante Straßenachse der B 103 auszuführen. Dieser Abschnitt ist insbesondere gegen Besteigen, Bekletern oder Begehen durch Unbefugte zu sichern.
   14.3 **Schallschutz an den Gebäuden**
   Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmass von $R'_{w,ges}$ = 35 dB erreichen.
   Innerhalb des Wohngebietes WA6 und der Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind in einem Abstand von bis zu 30 m von der Geltungsbereichsgrenze (Messeestraße) an den nördlichen und westlichen Gebäudewänden bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen bzw. Aufenthalt dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmass von $R'_{w,ges}$ = 40 dB erreichen.
   In den nicht zeichnerisch gekennzeichneten MK, GE und GE^E sind bei der Errichtung von Wohnungen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmass von $R'_{w,ges}$ = 40 dB erreichen.
15. Entfallen mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.10.2004.
16. **Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   In den WA1 und WA2 dürfen in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen entstehen.
17. **Bauliche Anlagen in Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
   Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel- und Raensportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwegen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.
   Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig.
   Bestehende bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entsprechen, sind zu entfernen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. **Dachneigung**
   1.1 **Im Gewerbegebiet (GE)**
   Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 25° Neigung zulässig. Ausgenommen hiervon sind optisch gliedernde Elemente wie Scheingiebel oder Elemente der Dach- bzw. Fassadengliederung, die 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht übersteigen.
   1.2 **In den Misch-, Wohn- und Kerngebieten (MI, WA, MK)**
   In den Misch-, Wohn- und Kerngebieten beträgt die Mindest-Dachneigung 22°.
   Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wohngebäuden als

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 05. MI. 82 „EVERSHAGEN-SÜD“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



WA1	
I	o
0,3	Th$_{min}$: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 6 / 7.3 / 8 / 9 / 9.1 11.1 / 11.2 / 16	

WA2	
II	o
0,3	Th$_{min}$: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 6 / 7.3 / 8 / 9 / 9.1 11.1 / 11.2 / 16	

WA3	
II	a
0,4	Th$_{min}$: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 6 / 7.1 / 8 / 9 / 9.2 11.1 / 11.2	

WA4	
II	a
0,4	Th$_{min}$: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 6 7.2 / 8 / 9 / ~~9.3~~ / 11.1 11.2 / ~~11.4~~	

WA5+WA5a	
II-III	o
0,4	Th$_{min}$: 5,0 m
TF: 1 / 6 / 8 / 9 / ~~9.4~~ ~~9.2~~ / 11.1 / 11.2/ ~~(11.4)~~ ~~(11.10)~~ / ~~16~~ / ~~11.9~~	

WA6	
VI	o
0,4	
TF: 1 / 6 / 8 / 9 / 9.5 11.1 / 11.2 / 11.3	

MI	
II	o
0,6	
TF: 2 / 9 / 9.2 / 11.1 11.2	

MK	
II-III	
0,8	Th$_{min}$: 5,0 m
TF: 3 / 9 / 9.6	

GE^E	
OK: 12,0 m	
0,8	
TF: 4.1 / 4.2 / 4.3 / 9 9.2 / 11.1 / 11.2	

GE+GE1	
OK: 15,0 m	
0,8	BMZ 10,0
TF: 4.1 / 4.2 / ~~5.3~~ 9 / 11.1	

JVZ	
II	o
0,6	
TF: 9 / 11.1	

KIGA/KITA	
II	o
0,6	
TF: 9 / 11.1	

MI1	
II	o
0,6	Th$_{min}$: 5,0 m
TF: 2 / 9 / 9.2 / 11.1 11.2	

Planzeichenerklärung

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

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - MI — Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - WA 2 — Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise
3. Baugrenzen
   - Baugrenze
   - Entfallende Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf
   - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: KiGA/KiTA Kindergarten /Kindertagesstätte
5. Verkehrsflächen
   - Bereich ohne Aus- und Einfahrt
   - Entfallende Bereiche ohne Aus- und Einfahrt
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — verkehrsberuhigt
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
7. Grünflächen
   - p — private Grünflächen
   - ö — öffentliche Grünflächen
   - Zweckbestimmung: Hausgärten
   - Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spiel- und Rasensportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwegen
   - Zweckbestimmung: Mietergärten
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Sukzessionsfläche
   - Entfallendes Erhaltungsgebot für Bäume
   - Entfallende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
   - Entfallende Stellplatzbereiche gemäß TF 9.3, 9.4 und 11.4
   - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze
   - Indizes und Zeichen zur Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu den begünstigten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugebieten
   - GSt — Entfallende Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Zweckbestimmung
   - Entfallende Indizes und Zeichen zur Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu den begünstigten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugebieten
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

- Entfallende Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder der Verdacht besteht (vgl. Hinweis Nr. 6 ff)

Plansymbole ohne Normcharakter

- Grundwassermessstelle (vgl. Hinweis Nr. 7)
- Entfallende Grundwassermessstelle (vgl. Hinweis Nr. 7)
- TF 14.3 — siehe textliche Festsetzung Nr. 14.3

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 28.01.2004 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.MI.82 "EVERSHAGEN-SÜD", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rostock, 06.02.2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die Bürgerschaft hat am 07.05.2003 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Rostock, 06.02.2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2003 bis zum 11.07.2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Städtischen Anzeiger, am 28.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Rostock, 06.02.2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.01.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rostock, 06.02.2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.01.2004 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2004 gebilligt.

   Rostock, 06.02.2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 25.05.2004 Az: VII 230a-512.113-03000 (05.MI.82/1.A) mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.

   Rostock, 11. 10. 2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Bürgerschaft vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom ....., Az: ..... bestätigt.

   Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Rostock, 12.10.04 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 im Städtischen Anzeiger am 13.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 13.10.2004 in Kraft getreten.

   Rostock, 13.10.2004 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Textteil B

textliche Festsetzungen

1. Die Festsetzung 5.3 erhält folgende Fassung:

   „Die in den Nutzungsschablonen im Teil A (WA1 bis WA5, MI1 und MK) festgesetzten Mindest-Traufhöhen müssen auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge eingehalten werden. Diese dürfen durch die unterste Kante des Dachabschlusses (ggf. Dachrinne) um maximal 0,60 m unterschritten werden.“

2. In der Festsetzung 8. erhält Satz 2 folgende Fassung:

   „Ab einem Abstand von 16 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Nebenanlagen nur mit einem Brutto-Rauminhalt von höchstens 15 m³ zulässig.“

3. Die Festsetzung 9.2 erhält folgende Fassung:

   9.2 Stellplätze und Garagen im WA3, WA5, MI, MI1 und GE^E
   Im WA3, WA5, MI, MI1 und GE^E ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Die bisherige Festsetzung 9.3 entfällt.
5. Die bisherige Festsetzung 9.4 entfällt.
6. Die bisherige Festsetzung 11.4 entfällt.
7. Die bisherige Festsetzung 11.10 entfällt.
8. Die bisherige Festsetzung 12.1 entfällt.
9. Hinter der Festsetzung 12.4 wird die Festsetzung 12 a eingefügt:

   „12a Anlage von Regenwasserrückhaltebecken
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
   Erforderliche Zufahrten sind, außer im direkten Bereich der Becken (schräge Abfahrt), in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
   Zwischen Soll und dem südlichen RRB ist ein Abstand von mindestens 20 m und zwischen den vorhandenen Gehölzbeständen und dem südlichen RRB von mindestens der Bestandshöhe der Gehölze einzuhalten.
   Die Becken sowie ihre Zu- und Ablaufe sind naturnah auszugestalten und mit ingenieurbiologischen Maßnahmen zu sichern.
   Die Flächen, die nicht durch notwendige technische Bauwerke in Anspruch genommen werden, sind gem. TF 12.3 anzulegen.“

10. Die bisherige Festsetzung 13.1 entfällt.
11. Die Festsetzung 13.2 erhält folgende Fassung:

    „13.2 Im MK
    Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie bei Bedarf mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.“

12. Die bisherige Festsetzung 15. entfällt.
13. Hinter der Festsetzung 16. wird die Festsetzung 17. eingeführt.

    „17 Bauliche Anlagen in Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel- und Rasensportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwegen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.
    Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig.
    Bestehende bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entsprechen, sind zu entfernen.“

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

14. In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.2 erhält der Satz 2 folgende Fassung:

    „Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wohngebäuden als Hausgruppen, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.“

15. In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 Satz 2 wird der Bußgeldbetrag von 500.000 Deutsche Mark durch 250.000 Euro ersetzt.

Hinweise

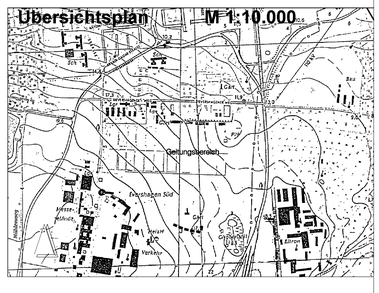
16. Der bisherige Hinweis 6.1 entfällt.
17. Der Hinweis 6.2 erhält folgende Fassung:

    „Die südliche Planungsgrenze verläuft im Randbereich der wilden Deponie des ehemaligen Kraftverkehrs Ostseetrans. Bei den 1997 durchgeführten Untersuchungen im Randbereich der Deponie wurden keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Aufgrund des Abfallinventars der Ablagerung besteht die Gefahr, dass niederschlagsbedingt durch Sickerwasser gelöste Schadstoffe in der grundwassergesättigten Bodenzone verlagert werden. Eine Nutzung hier entnommenen Grundwassers ist unzulässig.“

18. Im Hinweis 7 erhalten die Sätze 4 und 5 folgende Fassung:

    „Die gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist gemäß § 97 LWaG und § 24 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz zu erhalten, die Zugänglichkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Die Durchführung von Baumaßnahmen oder Erdarbeiten im unmittelbaren Umfeld der Grundwassermessstelle sowie beabsichtigte Veränderungen an der Messstelle sind dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, Abteilung Bodenschutz und Umweltplanung, mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen.“

Übersichtsplan M 1:10.000



Hansestadt Rostock

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

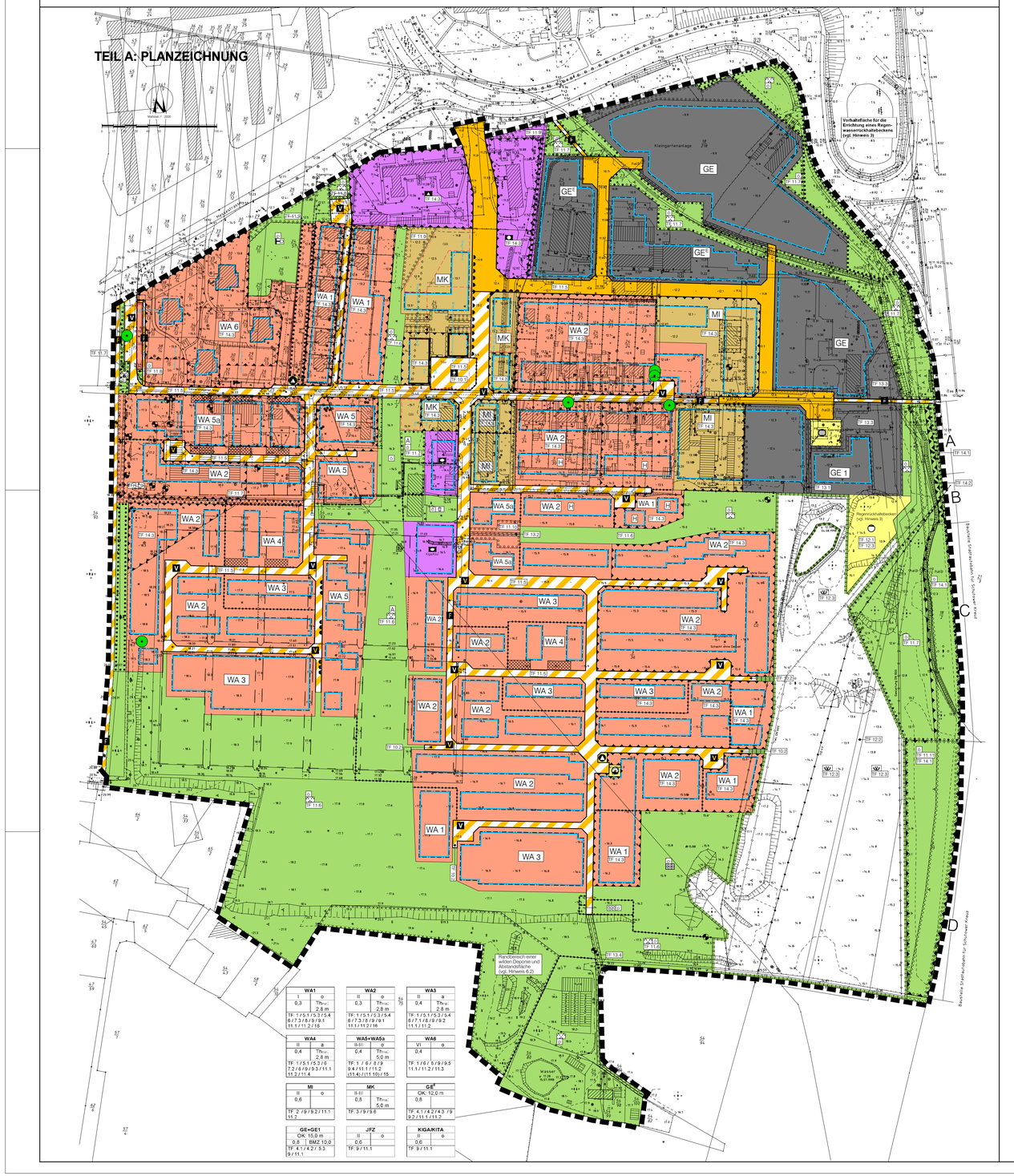
M 1:1000

Mit örtlichen Bauvorschriften

Rostock, 12. 10. 04 (Siegelabdruck) **Oberbürgermeister**

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 05. MI. 82 „EVERSHAGEN-SÜD“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



WA1	WA2	WA3
I o	II o	II a
0,3 Th=o	0,4 Th=o	0,4 Th=o
2,8 m	2,8 m	2,8 m
TF: 1 / 5 / 5 / 3 / 5 / 4 6 / 7 / 3 / 8 / 9 / 9 1 11 / 11 / 2 / 18	TF: 1 / 5 / 1 / 3 / 5 / 4 6 / 7 / 3 / 8 / 9 / 9 1 11 / 11 / 3 / 18	TF: 1 / 5 / 1 / 3 / 5 / 4 6 / 7 / 1 / 8 / 9 / 9 2 11 / 11 / 2 / 18

WA4	WA5+WA5a	WA6
II a	II-III o	VI o
0,4 Th=o	0,4 Th=o	0,4
2,8 m	5,0 m	
TF: 1 / 5 / 1 / 5 / 3 / 6 7 / 2 / 8 / 9 / 9 / 3 / 11 11 / 2 / 11 / 4	TF: 1 / 6 / 3 / 9 9 / 4 / 11 / 11 / 11 / 2 (11 / 4) / (11 / 10) / 15	TF: 1 / 6 / 5 / 9 / 9 / 5 11 / 1 / 11 / 2 / 11 / 3

MI	MK	GE*
II o	II-III o	GK 12,0 m
0,6	0,8 Th=o	0,8
TF: 2 / 9 / 9 / 2 / 11 / 1 11 / 2	5,0 m TF: 3 / 9 / 9 / 6	TF: 4 / 1 / 4 / 2 / 4 / 3 / 9 9 / 2 / 11 / 1 / 11 / 2

GE+GE1	JFZ	KIGA/KITA
GK 15,0 m	II o	II o
0,8 BMZ 15,0	0,6	0,6
TF: 4 / 1 / 4 / 2 / 5 3 9 / 11, 1	TF: 9 / 11, 1	TF: 9 / 11, 1

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI – Mischgebiete
   - GE – Gewerbegebiete
   - MK – Kerngebiete
   - GE* – Eingeschränkte Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - (0,4) – Baumassenzahl
   - 0,8 – Grundflächenzahl als Höchstwert
   - (II) – Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
   - (II-III) – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert
   - (II) GK 12 m – minimales einzuhaltendes Traufhöhe
   - (II) Th 12,0 m – minimales einzuhaltende Traufhöhe
3. Bauweise, Baugrenzen
   - o – offene Bauweise
   - a – abweichende Bauweise (gem. TF Nr. 7.1 und 7.2)
   - E – geschlossene Bauweise
   - E – Baulinie
   - E – Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf
   - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
     - S – Schule
     - V – Verwaltung
     - SOZIAL – Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Jugendzentrum
     - KIJUGHTA – Kinder- und Jugendgerechte Freizeitstätte / Jugendfreizeitstätte
     - JFZ – Jugendfreizeitstätte
5. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Aus- und Einfahrt
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
     - F – Fußgängerbereich (Stadtzentrum)
     - V – verkehrsberuhigt
     - P – P+R - Leitsystem
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Zweckbestimmung: Gas – Zweckbestimmung: Wasser – hier: Rückpumpwerk
   - Wasserschutzmaßnahmen – Regenrückhaltebecken
7. Grünflächen
   - private Grünflächen
   - öffentliche Grünflächen
   - Zweckbestimmung: Meerpromenade
   - Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
   - Zweckbestimmung: Flächen für die Kleinwerftanlagen
   - Zweckbestimmung: Parkanlage mit Tiefen- und Wasserspielgrundstück (zwischen Tiefen- und Hawaiiger)
   - Zweckbestimmung: Spielplatz
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für besonders wertvolle zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Dorpeswiesfläche
   - Ersatzung von Gebäuden, deren dachflächenbedingte Einleitung
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern
9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und für Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energiequellen im Sinne des bundesimmissionsschutzgesetzes
   - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
   - Zweckbestimmung:
     - GBS – Gemeinschaftsstellplätze
     - GGa – Garagen, zulässig
     - TGa – Garagen, zulässig
   - Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. TF 12.10.2 jo 12.9.1)
   - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: anbaufreie Zone bis 20 m)
   - Sichtdreieck (gem. TF 12.3 , jo § 9 Abs. 1 Nr. 11 A)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (Stadtteil von Lütten Klein)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. TF 12.10.2 jo 12.9.1)
   - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: anbaufreie Zone bis 20 m)
   - Sichtdreieck (gem. TF 12.3 , jo § 9 Abs. 1 Nr. 11 A)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (Stadtteil von Lütten Klein)
9. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit schädlichen Bodenveränderungen belastet sind oder der Verdacht besteht (vgl. Hinweise Nr. 6.1)
10. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
   - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
     - Gasrohr
     - Leitungsrohr
     - Zu entfernen
11. Planzeichen ohne Normcharakter
   - Grundwassermessstelle (vgl. Hinweis Nr. 7)
   - ungegeller und/oder erdrohter Drainen (gem. TF 12.2
   - Abschnitt 'B' des Lärmschutzbauwerkes, vgl. TF 14.2
   - Ausgleich für bestimmte Eingriffe, vgl. Hinweis 9
   - von den besonderen Festsetzungen der Höhenlagen in der beiden Festsetzung 1.3 ausgenommen (punktuelle Unebenheiten)
   - siehe textliche Festsetzung Nr. 14.1

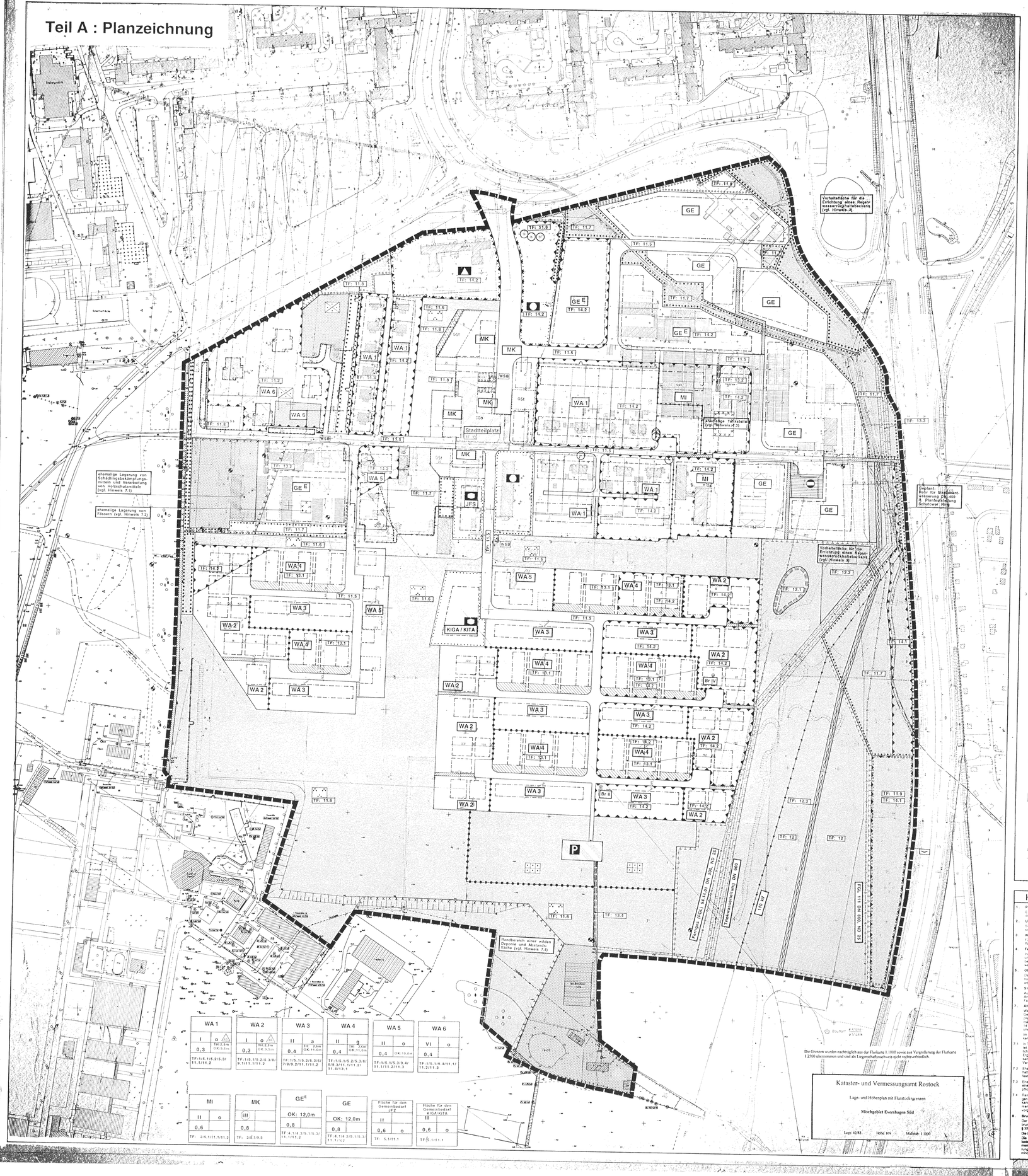
Textteil B
textliche Festsetzungen

1. **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
   In den WA 1 bis 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil der Baugebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
   In den Mischgebieten MI sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 3) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Baugebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. **Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**
   In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen (= außer Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) unterhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Ausnahmsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO).
   Von den Vergnügungsstätten sind folgende Arten und Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO): hochbauliche zugeordnet Art: Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; Bordellbetriebe jeder Größe; Spiel- und Automatenhallen mit einer Geschäftsfläche von mehr als 150 m².
4. **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
   4.1 Ausschluß von Nutzungen in den Gewerbegebieten GE und GE*:
   In den Gewerbegebieten GE und GE* sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Nr. 1 Lagerhäuser und Lagerplätze, Nr. 2 Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Auf auf mind. 20 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
   Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil der Baugebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
   4.2 Regelungen zu Wohnungen in den Gewerbegebieten GE und GE*:
   In den Gewerbegebieten GE und GE* sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter) unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiter und Betriebsleiter unterhalb des zweiten Vollgeschosses nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit der gewerblich genutzten baulichen Anlagen stehen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
   4.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
   Als Betriebe und Anlagen nach § 8 BauNVO sind, neben den Regelungen 4.1 und 4.2, in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE* nur solche Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, die den Wohnen nicht wesentlich stören.
5. **Höhenlage und Höhe bzw. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO; §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   5.1 Höhenlage
   Die Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist in der WA 1 bis WA4, mit Ausnahme der mit "E" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen , nur zwischen 0,3 m und maximal 0,6 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsanlage zulässig.
   5.2 Definition Gebäudehöhe (im GE und GE*), Traufhöhe
   Gebäudehöhe (OK) ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern ist das durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Attiken) überschritten zulässig.
   Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante der äußeren Fassadenfläche mit der Dachoberfläche. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsanlage.
   5.3 Traufhöhe (Th=o)
   Die in der Tabellen im Teil A (WA) bis WA5a und MI) festgesetzten Mindest-Traufhöhen müssen an mindestens zwei Fassaden eingehalten werden. Diese dürfen durch die untere Kante der Dachschrägen (gd) Dachtrauf um maximal 0,60 m unterschritten werden.
   5.4 Traufhöhen im WA1, WA2 und WA3
   Die maximale mittlere Traufhöhe der Lärmschutzwand beträgt 3,0 m.
   5.5 Stellung der Gebäude im WA1 bis WA4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   Die Stellung der Gebäude in den WA1 bis WA4 wird parallel oder senkrecht zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschrieben.
6. **Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
   In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 beträgt die Mindestbreite von Baugrundstücken 6 m, gemessen an der Straßenfront. In den Gebieten WA1 und WA2 beträgt die Mindestbreite 15 m. Die Mindestbreite ist wenigstens über 15 (Meter/m) der Tiefe der bebaubaren Grundstücksfläche einzuhalten.
7. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
   7.1 Abweichende Bauweise im WA3 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   Zulässig sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Längen von mindestens 16 m und maximal 52 m.
   7.2 Abweichende Bauweise im WA4 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   Zulässig sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) oder je Baufeld Einzelgebäude mit mind. 24 m Gebäudelänge als Mehrgenerationenhäuser.
   7.3 Offene Bauweise im WA1 und WA2 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
8. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
   In den allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 2 des § 14 BauNVO) im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Im Bereich Abstand von 16 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Nebenanlagen, mit Ausnahme der nach § 65 LBauO M-V genehmigungsfreien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
9. **Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 12 BauNVO) und ihre Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen, sind an einem Abstand von 16 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Zuwegungen auf einem Grundstück sind nur innerhalb der Gemeinschaftsanlagen, sowie innerhalb der Vorhaltefläche der Gewerbeflächen und unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zu befestigen.
   9.1 Stellplätze und Garagen im WA1 und WA2
   In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
   9.2 Stellplätze und Garagen im WA3, MI und GE*
   In WA3, MI und GE* ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
   9.3 Stellplatzbereich im WA4
   Die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Eine Anordnung der Stellplätze im Sammelschutzstreifen, die unmittelbar vom Straßenraum aus sichtbar sind, ist nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens fünfreihigen Baumpflanzung zu gestalten. Je Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind 1.0 m breite Grünstreifen zu gestalten.
   9.4 Stellplätze im WA5a
   Die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche (outlen dieser Festsetzung) zulässig bzw. zulässig. Eine Anordnung dieser Stellplätze in Sammelschutzstreifen, die unmittelbar vom Straßenraum aus sichtbar sind, ist nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens fünfreihigen Baumpflanzung zu gestalten. Je Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind 1.0 m breite Grünstreifen zu gestalten. Sollte die Zahl der notwendigen Stellplätze dabei nicht abgedeckt werden können, sind die zusätzlich benötigten notwendigen Stellplätze (Bb) zulässig. Der dann geringere Baugrundstück zulässig. Garagen (außer Fahrgaragen) sind unzulässig.
   9.5 Stellplätze im WA6
   Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (Bb) zulässig. Garagen sind unzulässig. Zur Bepflanzung vgl. TF 11.3.
   9.6 Stellplätze und Gemeinschaftsanlage Tiefgaragen im MK und unter dem Stadtmarktplatz
   Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (GGB und TGa) sowie gemäß TF Nr. 10.1 zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
10. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   10.1 Stadtmarktplatz
   Der Stadtmarktplatz dient vorrangig dem Aufenthalt von Fußgängern. Die Errichtung von maximal 10 oberirdischen Parkplätzen, deuteter die ingesamt notwendige Kapitel bedarfsgerechtigerrichtet, ist zulässig.
   10.2 Grundstücksverkehrsflächen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   Die mit TF 10.2 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigt – im Verlängerung der Wotrestraße können die Erschließung mentmal (neue Inhalte/geänderte Grundlaßzone dieses und dürfen von dieses Anliegern mit Kfz befahren werden. In Verbindung mit den Fußgängern und Radfahrern ist eine Nutzung zulässig. Es ist eine angemessener Grün- und Ausgleichsfunktion abschließenden Eigenform (u.a.), zu sichern um die Sellerbarkeit der Grün- und Ausgleichsflächen auszuschließen.
11. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
   11.1 Bauempfehlungen auf den Grundstücken
   Auf Grundstücken, die größer als 500 m² sind, ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
   11.2 Begrünung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
   Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind an ihren zum öffentlichen Raum hin gelegenen rückwärtigen Bauteilen mit Pflanzen zu begrünen. Werden diese in einem Abstand von 1 bis 5 m zum Nachbargrundstück hin errichtet, so sind diese seitlichen verbleibenden Bauteile zu mindestens 50% zu begrünen.
   11.3 Begrünung von Stellplätzen (Bb) im WA4
   Der Stellplatzbereich ist entlang seiner Grundstücks- und Straßenfront mit einer Hecke abzupflanzen im ausgewachsenen Zustand muß die Höhe der Hecke mindestens 1,50 m betragen. Je Stellplatz ist mindestens je 15 m Heckenlänge ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   11.4 Begrünung der Stellplatzbereiche im WA4 und teilweise WA5a
   (vgl. TF. 9.3 und 9.4)
   In jedem Stellplatzbereich ist im unmittelbaren Umfeld der jeweiligen Stellplatzanlagen (bis max. 5 m Entfernung zu den befestigten Flächen) je angefangener 5 Stellplätze mindestens 1 großkronige Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen. Nicht durch Stellplätze in Anspruch genommene Flächen sind mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.
   11.5 Bepflanzungen der öffentlichen Verkehrsflächen
   In den öffentlichen Verkehrsflächen mit 6,5 bis 12 m Breite ist je angefangener 20 m Straßenlänge einseitig ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. In der Wotrestraße sind je 30 m Straßenlänge die Straßen im Grünstreifen bis. Im Bereich des Schotterrasen zu pflanzen, soweit sich das im Straßenraum einrichten läßt.
   Zur Gestaltung des Stadtmarktplatzes sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.
   Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gemäß Artenliste zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   Die Haupterschließungsstraße (zwischen Berlin Breite Straße und Stadtmarktplatz) ist als Allee mit Laubbäumen zu gestalten. Die Bäume sind in einer Mindestpflanzqualität 18/20 mit Ballen zu erstellen. 14 m Linden (Stammumfang 18/18 cm) in Pflanzbeeten von mindestens 2,0 m x 2,5 m bis. 3 x 2,25 m Größe zu pflanzen. Im Einzelfall sind in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (Leitungen, Einmündungen, Zweckstraßenausfahrten von +/- 7 m abzüglig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   11.6 Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)
   Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen (gemäß Artenliste) und mindestens je 100 m² Fläche ist 1 Pflanze (z.B. 1 m² entspricht, da 1/100 m² entspricht Grünfläche sind 3 Laubbäume (gemäß Artenliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese oder Rasen zu anlegen.
   11.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   Die Gehölzbestände sind so zu ergänzen, daß auf 80 % der Fläche eine vollflächige Bepflanzung (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²) aus einheimischen Laubgehölzen (gemäß Artenliste) entsteht. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölzbestände sind in die Gestaltung einzubinden.
   11.8 Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   Diese Flächen sind vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   11.9 Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   Je Grundstück sind mindestens 60% dieser Flächen vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
   11.10 Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA5a
   Die Fläche ist zu mindestens 20 % mit Sträuchern (gemäß Artenliste) zu bepflanzen. 30% dürfen Wege und Plätze sein. Der Rest ist als Wiese oder Hausgarten anzulegen.
   11.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Lärmschutzanlage
   Der Lärmschutzwall im Abschnitt D ist auf seiner Ostseite und auf der Krone vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Auf dem Fuß- und Radweg der Westseite ist mittels einer geeigneten Initialvarietät eine Regenwiese anzulegen.
   12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   12.1 Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens
   Erforderliche Zufahrten sind, außer im direkten Bereich des Beckens (schräge Abfahrt), in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
   Das Becken ist mit einem Erdstand von mindestens 20 m und zwischen den vorhandenen Geländeböschungen und dem RRB von mindestens der Bestandshöhe der Gebäude einzuhalten.
   Das Becken sowie seine Zu- und Abläufe sind naturnah auszugestalten und mit ingenieurbiologischen Maßnahmen zu sichern.
   Die Flächen, die nicht durch notwendige technische Bauwerke in Anspruch genommen werden, sind gem. TF 12.3 anzusaen.
   12.2 Entrohrung und Gestaltung von Gräben
   Die vorrohrten Grabenabschnitte sind zu entrohren. Der offene Wasserlauf ist zu umzubetten und herzustellen, daß eine Verbindung zwischen den Grabenstellen und dem Graben Nr. 20 entsteht. Des Fließgewässer ist naturnah herzustellen und naturnaugenerisch zu bepflanzen. Abweichungen von der Lage sind zulässig, wenn der zeichnerisch gekennzeichnete Verlauf um bis zu 20 m zulässig ist. Hinweis 9.
   12.3 Naturnahe Bepflanzungen und Sukzessionsfläche
   Die Gehölzbestände sind durch Heister und Sträucher entsprechend der Artenliste zu ergänzen, daß ca. 30 % der Flächen bepflanzt sind. Hier ist ein durchschnittlicher Abstand von 3 m x 1,5 m zugrunde zu legen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
   12.4 Geh- und Radwege im öffentlichen Grün
   Geh- und Radwege in öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.
   13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) sowie öffentliche Wege
   13.1 Einziehung des Regenrückhaltebeckens
   Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betriebers des RRB zu belasten. Für die Leitungsrechte ist bei nachgewiesenem Bedarf eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Korridorbreite zulässig.
   13.2 Im MK sowie in der Fläche zum Anpflanzen im WA 5a sich als Radweg:
   Die Flächen sind mit einem Gehrecht (in der Fläche zum Anpflanzen im WA 5a auch als Radweg) zugunsten der Allgemeinheit sowie bei Bedarf mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
   13.3 Gasleitungen
   Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger unterirdische Leitungen entsprechend der bestechenden Art zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen von Grundstücken und/oder baulichen Maßnahmen, welche die Unterhaltung und Erneuerung der Leitungsanlagen erschweren oder verhindern, sind innerhalb der Leitungsrechte unzulässig.
   13.4 Grundstücksverkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche
   Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger einschließlich des Eigentümers des gesamtes Flurstücks 1.20 UVMO M-V gelegenen Landeshaltbe standhalb "Radewege/Grünbestände" zu belasten.
   14. Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   14.1 Lärmschutzwall-wand
   Innerhalb dieser Fläche (Abschnitte A, C, D) ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall oder/oder Wand) zu errichten. Die wirksame Schirmhöhe muß mind. 6,50 m über Oberkante Straßenmitte sein. Die Lärmschutzeinrichtung ist mindestens der Straßenrand und Schirmkante dort max. 12 m betragen. In Fälle der Anlage eines Walles ist die Restfläche des Hangs mit möglichst flachen Böschungen zu versehen (vgl. TF 11.11).
   14.2 Lärmschutzwand
   Der gezeichnete gekennzeichnete Abschnitt "B" des Lärmschutzbauwerkes unter der 110-kV-Leitung, ist als Lärmschutzwand mit der Schirmkante 5,0 m über Oberkante Straßenmitte der Straßenbahn zu errichten. Dieser Abschnitt ist insbesondere gegen Betbegen, Belebtem oder Begehen zu sichern (vgl. TF 14.3).
   14.3 Schallschutz an den Gebäuden
   Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Bauteile und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ 35 erreichen.
   Innerhalb des Wohngebietes WA4 und der Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind in einem Abstand von bis zu 30 m von der Gebäudegrenzwichtigerweise (Wesentlichkeit) an der nördlichen und westlichen Grenze des Schulgrundstücks gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Bauteile und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ 40 dB erreichen.
   In den nicht zeichnerisch gekennzeichneten MK, GE und GE* sind bei der Errichtung von Wohnungen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Bauteile und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ 40 dB erreichen.
   15. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
   In den WA4 darfen neue Wohngebäude nur dann errichtet werden, wenn sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.
   16. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   In der WA1 und WA2 dürfen in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen erstellen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Dachneigung
   1.1 Im Gewerbegebiet (GE)
   Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 25° Neigung zulässig. Ausgenommen hiervon sind optisch gleichende Elemente wie Schiangebäude oder Mansarden. Dach- bzw. Fassadenbegrünung, die 25 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überragen.
   1.2 In den Misch-, Wohn- und Kerngebieten (MI, WA, MK)
   In den Misch, Wohn- und Kerngebieten beträgt die Mindest-Dachneigung 22°. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.
2. Baumaterialien
   2.1 Dacheindeckungen
   Die Rückige Verwendung von Kunststoffen bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig (Ausnahme: Elemente zur Energiegewinnung). Wellblech und vielfarbige Farbtöne sind nicht zulässig (vgl. 2.3).
   2.2 Gesamtgebäude
   Am Gebäude sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie Elementen zur Energiegewinnung und -speicherung zulässig.
   2.3 Fassaden
   Die Fassadenteile von Gebäuden sind mit Vormauersteinen zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als glattverputzte Fläche auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von natürlichen, nachwachsenden Baustoffen zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit sichtbar oder reflektierender Schiffchenwick und die Verwendung von Baustoffen, die andere Baustoffe vortäuschen. Ausgenommen von den Materialbestimmungen sind Fenster, Türen und Elemente zur Energiegewinnung und -speicherung.
   Bei der Verwendung von Vormauersteinen oder Schlemmsteinen sind weiß-weißliche Farbtöne nicht zulässig. Als Orientierung für die nicht zulässigen Farben gelten die RAL-Farben 1013 (Weißweiß), 1015 (Hellelfenbein), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß).
3. Werbeanlagen
   Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig.
   In den Baugebieten Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
   Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Baugliedern oder Architekturelementen verdecken. Dachwerbeanlagen sind zulässig.
   Werbeanlagen, die parallel zur Fassade angebracht sind, sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe bis zu 0

Teil A : Planzeichnung


Vorhaltefläche für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens (vgl. Hinweis 9)
Vorhaltefläche für die Entnahme eines Regenwasserrückhaltebecken (vgl. Hinweis 9)
ehemalige Lagerung von Schädlingsbekämpfungsmitteln und Verarbeitung von Holzschutzmitteln (vgl. Hinweis 7.1)
ehemalige Lagerung von Fässern (vgl. Hinweis 7.2)
ehemalige Tankstelle (vgl. Hinweis 7.3)
Stadtteilplatz
Geplante Rohr für Straßenentwässerung DN 400 (s. Planfeststellung Schutower Ring)
Handbereich einer wilden Müllkippe und Abstandsfläche (vgl. Hinweis 7.4)
Trinkwasserleitung DN 600
Abwasserleitung DN 200
TGL 111 ND 500 ND 25
KIGA / KITA
GE
GE E
MK
MI
WA 1
WA 2
WA 3
WA 4
WA 5
WA 6
WSB
GSt
Ig
UFS
Br II
P
TF: 11.6
TF: 11.7
TF: 11.8
TF: 11.9
TF: 12.1
TF: 12.2
TF: 12.3
TF: 12
TF: 13.1
TF: 13.2
TF: 13.3
TF: 13.4
TF: 14.1
TF: 14.2
TF: 15.1
TF: 15.2
TF: 15.3
TF: 15.4
TF: 15.5
TF: 15.6
TF: 15.7
TF: 15.8
TF: 15.9
TF: 15.10
TF: 15.11
TF: 15.12
TF: 15.13
TF: 15.14
TF: 15.15
TF: 15.16
TF: 15.17
TF: 15.18
TF: 15.19
TF: 15.20
TF: 15.21
TF: 15.22
TF: 15.23
TF: 15.24
TF: 15.25
TF: 15.26
TF: 15.27
TF: 15.28
TF: 15.29
TF: