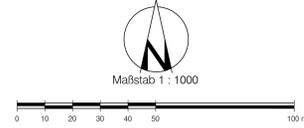


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 12.W.144 RIEKDAHL (nördlich der Straße Riekdahl)

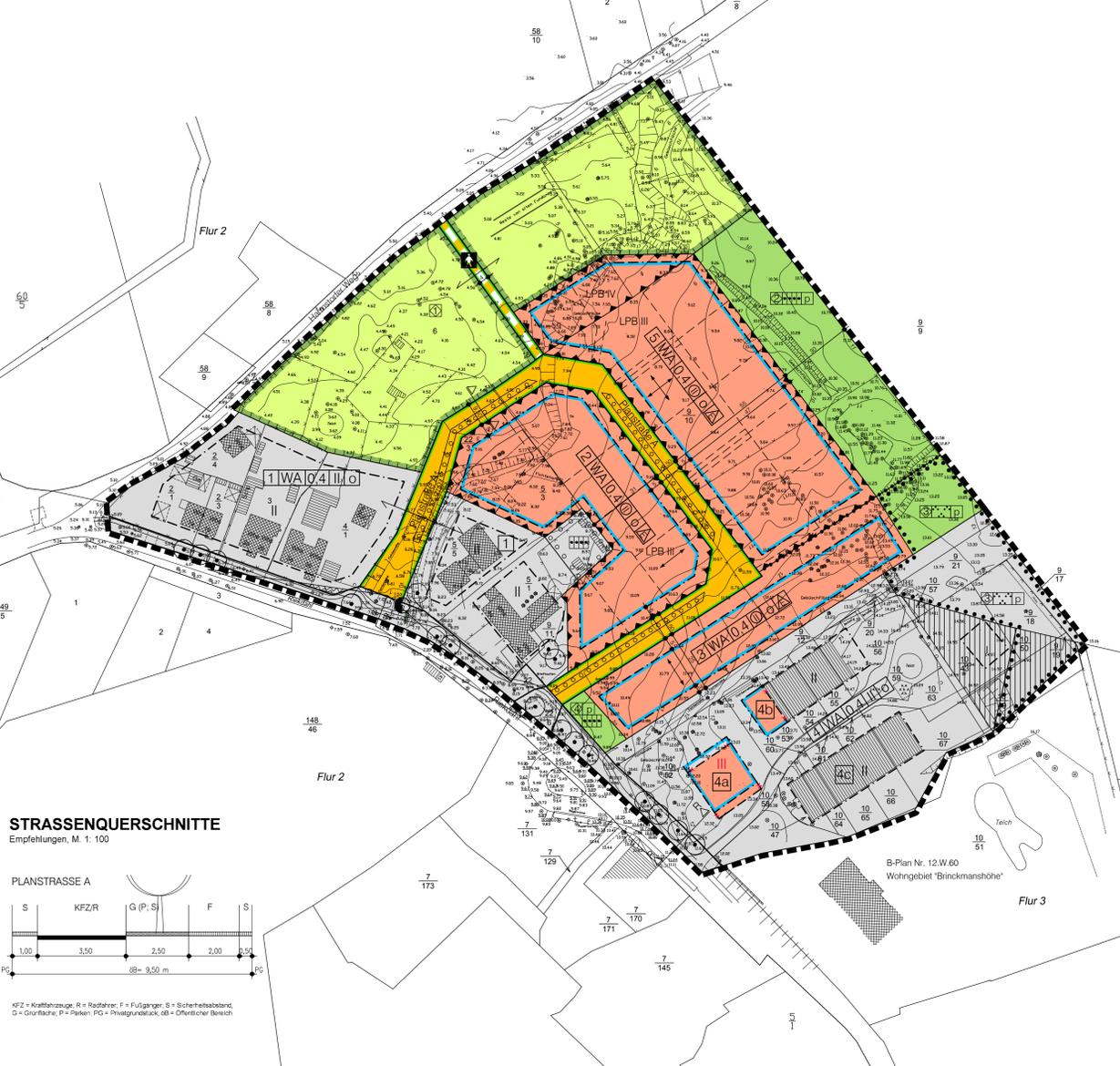
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen/Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes sind farbig dargestellt, alle von der 1. Änderung unberührten Flächen grau.

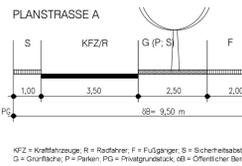
Flur 3 Gemarkung Riekdahl

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 23.11.2010 Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik Lise-Mettner-Ring 7, 18059 Rostock



STRASSENQUERSCHNITTE

Empfehlungen, M. 1:100



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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 Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1-11 BauNVO)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,4	Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse	
III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier 2 Vollgeschosse	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
▲	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen	
■	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▲	Fußweg	
●	Trafo	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
■	Grünflächen	
■	private Grünflächen	
Zweckbestimmung		
■	Parkanlage	
■	Hausgärten	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

■	Flächen für die Landwirtschaft
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
■	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
■	auf schmalen Flächen
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittel) mit Festsetzung des Lärmpegelbereiches (LPB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1	Nummer des Baugebietes, hier Nr. 1
2	Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, hier Nr. 3
3	Parzellierungsvorschlag
4	Schnittführung
5	Bemalung
6	Zuordnung
7	Sichtdreieck
8	Firstrichtung / Gebäudestellung
9	Flächen ohne Änderungen von zeichnerischen Festsetzungen
x	künftig entfallend

TEIL B: TEXT wird wie folgt neu gefasst:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen. (V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2** In allen Baugebieten beträgt die maximale Gebäudehöhe (Oberkante oder First) für Gebäude mit 1 Vollgeschoss bzw. 2 Vollgeschossen 10 m und für Gebäude mit 3 Vollgeschossen 11 m. Ausgenommen für die maximale Gebäudehöhe ist die Verkehrsfläche im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.3** Im Baugebiet Nr. 3 sind symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit mindestens 37° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.4** Im Baugebiet Nr. 3 sind zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m, die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmächer maximal 10 m betragen.
- 2. Bauweise / Grundstücksflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 2.1** In den Baugebieten Nr. 1, 2, 3 und 5 der Planzeichnung sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stützpunkte, Garagen und Nebengebäude sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausnahmsweise auf den der Erschließungsstraße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksanteilen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO) Bei Eckgrundstücken müssen Stützpunkte, Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5 m von der Grundstücksfläche an der zweiten öffentlichen Verkehrsfläche haben. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2** In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise, ausgenommen Baugebiet Nr. 4. Hier ist in der Teilfläche 4c ein Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 2.3** In allen Baugebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die Anordnung der Flächen von Loggien, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur in geringfügigem Ausmaß bis zu einer GRZ von insgesamt 0,45, im Baugebiet Nr. 4 bis maximal 0,6 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.4** Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen und den Baugrenzen wird mit 5 m festgelegt.
- 2.5** Die Mindestgröße der Baugelände für Einzelhäuser beträgt 500 m².
- 2.6** Die festgesetzte Hauptfrüchtungsrichtung der Gebäude ist nach dem Parallel- oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie der Grundstücke einschließenden Straße, ist kein Parallel- oder senkrecht zur Längsseite bzw. Längsseite des Gebäudes für die Gebäudestellung möglich.
- 3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden:** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 3.1** In den Baugebieten Nr. 1, 2, 3 und 5 sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, wobei die zweite Wohnung nur als Einliegerwohnung mit maximal 60 % Grundfläche der ersten Wohnung zulässig ist.
- 4. Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- 4.1** Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Nebenanlagen, Gärten, Carports und Stellplätze unzulässig. Pro Hausgarten sind ausnahmsweise zulässig: 1 Gehstegbereich mit einer maximalen Fläche von 5 m² und 1 Gewächshaus mit einer maximalen Größe von 10 m².
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.1** Innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 1 der Planzeichnung sind 10 % der Gesamfläche mit Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste (Festsetzung 5.3) zu bepflanzen. Die vorhandenen Pappeln und fremdländischen Gehölze sind zu entfernen. Bauwerke und Flächenbefestigungen sind zu beseitigen. In den Flächen sind naturnah gestaltete offene Gräben für die Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Das vorhandene Kleingewässer ist zu sanieren. Ein weiteres Kleingewässer ist in naturnaher Bauweise mit einer mittleren Wasserfläche von mindestens 500 m² anzulegen. Die Biotopverbundzone muss flacher als 1:3 sein. In einem Teilbereich ist eine Tiefwasserzone mit einer Tiefe von mindestens 1 m zu schaffen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen. Die Flächen dürfen maximal zweimal jährlich nach dem 1. Juli und nach dem 15. September gemäht werden.
- 5.2** Alte Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten müssen von einem Fachgutachter begleitet werden.
- 5.3** Im gesamten Bereich der geplanten Bebauung sind Natiumdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden. Im Bereich der Fledermausquartiere ist eine Beleuchtung auszuschließen.
- 5.4** Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 15. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind derartige Arbeiten zulässig, wenn durch einen Vogel-Schutzantrag ein Brütorkommen in zu bearbeitenden Bereich ausgeschlossen werden wird.
- 6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 6.1** Innerhalb der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ein abschnittsweiser Ersatz der Pappeln durch Baumarten gemäß Pflanzenliste ist zulässig. Dabei dürfen alle 2 Jahre maximal 30 % des Baumbestandes entnommen werden.
- 6.2** Innerhalb des Anpflanzungsbereiches an der Planstraße A sind Straßenbäume in einer gleichmäßigen Reihe mit einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Verschiebungen um 3 m sind aufgrund von Grundstückszufahrten zulässig. Für die Straßen A sind Baumarten entsprechend der Pflanzenliste in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 15–20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
- 6.3** Pflanzenliste:
- | Baumarten | Straucharten |
|------------------|---------------------|
| Alnus glutinosa | Erläuche |
| Betula pendula | Birke |
| Malus sylvestris | Crataegus laevigata |
| Prunus avium | Crataegus monnina |
| Prunus communis | Eurospiraläure |
| Quercus robur | Corylus avellana |
| Quercus petraea | Viburnum opulus |
| Tilia cordata | Rosa rugosa |
| | Rosa canina |
| | Hundrose |
- 6.4** Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² bei einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Pflanzgräben und mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5** Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze auf Stellplätzen sind in Grün- und Maßnahmenflächen sind zu verwenden: Bäume: 3x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 16–18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Straucher: verpflanzte Straucher H 60–100 cm.
- 7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:** § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- 7.1** Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 gem. Festsetzung 5.1 sowie die externe Kompensationsmaßnahme gem. Hinweis G, den Baugebieten Nr. 2, 3 und 5 werden die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 zugeordnet. Den neu entstehenden Verkehrsflächen werden die Anpflanzung von Straßenbäumen und die externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.
- 8. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 8.1** Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gem. RA-K1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkt, Abschnitt 1: Planlegische Knotenpunkte) in Bebauung freizuhalten. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern sie die natürliche Wuchshöhe von 0,70 m, gemessen über Fahrbahnkante, nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämmle).
- 9. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 9.1** Je Baugrundstück in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 ist je eine Zuwegung in einer Breite von maximal 1,2 m und eine Zufahrt in einer Breite von 3 m zulässig.
- 10. Öffentliche Bauvorschriften:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAU-M-V
- 10.1** Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 gärtnerisch anzulegen.
- 10.2** Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Windkraftanlagen ist in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dachflächen zulässig.
- 10.3** Baugebiete 2, 3, 4 und 5: Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Müllsammelstellen) an Verkehrsflächen in hängendem Gelände (mit mehr als 4 % Längeneigung) sind auf privaten Flächen waagrecht herzustellen und u-förmig einzuhängen. Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 10.4** Baugebiete 2, 3, 4 und 5: Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
- 10.5** Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen als Flachdächer – auch begrünt – ausgebildet werden. In den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 sind Dachüberstände an den Giebelseiten nur bis maximal 0,30 m und an den Traufseiten nur bis maximal 0,50 m zulässig.
- 10.6** Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung.
- 10.7** Im Baugebiet Nr. 3 sind Dachgärten bei Stiehdächern nur als Schiegebau zulässig. Die Gesamtbreite aller Gärten darf 50 v.H. der Traufbreite nicht überschreiten. Die Dachansätze der Schiegebau müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand der Gebäude vom Ortsgang der Hauptdachfläche muss mindestens 1,25 m betragen. Dachansätze zur Ausdehnung von Loggien u.ä. sind in Stiehdächern unzulässig.
- 10.8** Als Einfriedungen in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2 x verpflanzter Baumstuhlgüte zulässig. Entlang der Planstraße dürfen Hecken und Zäune 1,20 m Höhe über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig.
- 10.9** Werbeanlagen: Baugebiete 2, 3, 4 und 5: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung an einer Gebäudehälfte zulässig, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Traufkante und bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Sie dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturelemente verdecken. Je Ladengeschäft sind je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je einer öffentlichen Erschließungsstraße zulässig. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Fassade ragen. Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an der Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,8 m einzuhalten. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskragung nicht mehr als 0,8 m beträgt und der Ausleger nicht größer als 0,5 m ist. Werbeanlagen und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. Hinweisschilder sind zulässig, wenn sie nicht größer als 0,15 m² sind. Großtafeln im Euro-Format von mindestens 2,60 m x 3,60 m sind unzulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen und von Werbeanlagen mit Tageslicht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtdiemen und Leuchtfarben ist zulässig. a) entgegen Nr. 10.1 die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt. b) entgegen Nr. 10.2 oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Windkraftanlagen aufstellt. c) entgegen Nr. 10.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Müllsammelstellen) an Verkehrsflächen in hängendem Gelände (mit mehr als 4 % Längeneigung) auf privaten Flächen nicht waagrecht herstellt, nicht u-förmig einbaut oder die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt. d) entgegen Nr. 10.4 Dachflächen aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien herstellt (ausgenommen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen), Dachziegel/Dachsteine nicht in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet. e) entgegen Nr. 10.5 Dachüberstände an den Giebelseiten größer 0,3 m und/oder an den Traufseiten größer 0,5 m ausbildet. f) entgegen Nr. 10.6 Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt. g) entgegen Nr. 10.8 Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder beschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2 x verpflanzter Baumstuhlgüte ausführt, entlang der Planstraße A Hecken oder Zäune höher 1,2 m errichtet, Stützmauern höher als 0,5 m errichtet. h) Werbeanlagen nicht an der Stelle der Leistung an einer Gebäudehälfte errichtet, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante oder größer 1,0 m² anbringt, die Werbeanlagen so errichtet oder anbringt, dass sie wesentliche Bauglieder oder Architekturelemente verdecken, an Ladengeschäften mehr als je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je öffentlicher Erschließungsstraße installiert, Werbeanlagen parallel zur Fassade anbringt, die mehr als 0,20 m vor die Fassade ragen oder deren Schriftzüge oder Zeichen an einer Fassade mehr als 2/3 der Fassadenbreite einnehmen oder an der seitlichen Gebäudehälfte weniger als 0,8 m Abstand aufweisen, Werbeanlagen senkrecht zur Fassade anbringt, deren Auskragung mehr als 0,8 m beträgt oder deren Ausleger größer als 0,5 m² ist, in Vorgärten und an Einfriedungen Werbeanlagen, Fahnen an Masten oder Hinweisschilder mit einer Größe von mehr als 0,15 m² anbringt, Großtafeln im Euro-Format von mindestens 2,60 m x 3,60 m errichtet, für die Gestaltung von Werbeanlagen und von Werbeanlagen Tageslicht- und Reflexfarbe verwendet oder Wechselschaltungen von Leuchtdiemen und Leuchtfarben installiert. Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAU-M-V handelt außerdem, wer entgegen Nr. 10.7 im Baugebiet 3 • bei Stiehdächern als Dachgärten andere Formen als die Schiegebau errichtet, • Gärten errichtet, deren Gesamtbreite größer 50 v.H. der jeweiligen Traufbreite ist, • Gärten errichtet, die die Traufbreite der Gebäude nicht überschreiten, • Schiegebau errichtet, deren Dachansätze weniger als 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegt, • Gärten errichtet, deren Abstand vom Ortsgang der Hauptdachfläche kleiner 1,25 m ist, • Dachansätze zur Ausdehnung von Loggien errichtet, • Dachansätze von Loggien errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500 Euro geahndet werden.
- 11. Lärmschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 11.1** Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckpegel (L_{res}) in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle mindestens zu realisieren.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Schutzbedürftiger Raum | R _{res} des Außenbereichs in dB |
|------------------|-----------------------------------|--|--|
| III | 61 bis < 66 | Bettenräume, Krankenzimmer, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume, Umkleekabinen in Beherbergungsbetrieben u. ähnlichen | 30 |
| IV | 66 bis < 71 | | 35 |
- 11.2** Im Baugebiet 5 ist die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern in Richtung der Lärmquellen im gekennzeichneten Bereich des Lärmpegelbereichs IV unzulässig.

HINWEISE:

- A** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Baugrubenarbeit sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B** Wenn bei der Bepflanzung der nicht mehr erhaltenen baulichen Anlagen, bei Bauvorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abartige Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Risse oder Abflutungen angefordert werden, ist das Amt für Umweltverschmutzung der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren.
- C** Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für Baumfällungen sind Anträge erforderlich.
- D** Für die bereits in dem Bebauungsplan Nr. 12.W.60 „Wohnpark Brinckmanshöhe“ enthaltene und hier geändert gekennzeichnete Fläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 sind damit ersetzt.
- E** Gemäß § 7 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG MV) sind Vermessungsarbeiten vor Veränderung, Beschädigung und Verlust zu schützen. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsarbeiten gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Zuwendungen können gemäß § 19 VermKatG MV als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500 € geahndet werden. Informationen zur genauen Lage von Vermessungsarbeiten sind in der katastraltrendenden Stelle (Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt) erhältlich.
- F** Es gilt die Grünflächenetzungsatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, ausgenommen sind die hiervon abweichenden Festsetzungen des Teiles B dieser Satzung.
- G** Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine externe Maßnahme benötigt. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2010, Flur 2 Gemarkung Alt Battersdorf mit einer Größe von 2700 m² ein Magerrasen weiterentwickelt. Dazu erfolgt über einen Zeitraum von 25 Jahren eine einmalige Mahd jeweils im September. Das Mahgut ist zu beseitigen.
- H** Der Abriss von Gebäuden ist nur im Zeitraum von 15. September bis 15. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abriss zulässig, wenn nach vorheriger Prüfung sich genutzte Fledermausquartiere oder Brütorkommen gebäudeübergreifend abgebaut werden können. Vor dem Abriss sind alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche per Hand zu entfernen. Quartiere sind im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (je nach Quartierwertigkeit) im räumlichen Bezug zum Bebauungsplan zu ersetzen.
- I** Für den Verlust von Brutplätzen gebäudebewohnender Arten muss ein vorgezogener Ersatz im Verhältnis von 1:2 durch Installation von Höhlenbrütkästen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes vorgenommen werden.
- J** Für den Verlust von Fledermausquartieren (Sommer- und Winterquartiere) sind in den neuen Gebäuden Ersatzquartiere zu schaffen. Das kann durch die Anbringung von Holz- und Kombiverhängeln und den Einbau von Quartiersteinen erfolgen.
- K** Zum Schutz der Fledermäuse ist die Einschlagphase bei Gehölzungen von Ende August bis Mitte September möglich. Außerhalb dieser Zeit ist zu prüfen, ob es sich um potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse handelt. Bei diesen darf die Fällung nur erfolgen, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Vorgefundene Quartiere sind im Verhältnis 1:3 bis 1:10 zu ersetzen. Sämtliche Ersatz- und CEF-Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- L** Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überfluten und führen zu Erosionserscheinungen an Hängen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
- M** Sofern ein Verkauf der Ausgleichsflächen an den Investor beabsichtigt ist, sind die Flächen als Ausgleichsfläche grundbuchlich zu sichern. Die grundbuchliche Sicherung ist Voraussetzung für die Anerkennung der Fläche als Ausgleichsfläche bei Übergang in privaten Besitz.

VERFAHRENSVERMERKE

- Gekannt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischer Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, am 18.04.2012 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 06.12.2011 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.01.2012 erfolgt.
 - Die Bürgerschaft hat am 05.12.2012 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen unveränderten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgelegt abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz auf Hornerkontrolle unzulässig ist, soweit mit dem Einwendungen geteilt gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht gemacht wurden, aber hätten geltend machen können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 27.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 29.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.01.2014 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.01.2014 gebilligt.
- Hansestadt Rostock, 06.03.2014
 Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Hansestadt Rostock, 06.03.2014
 KVL-Amt, im Auftrag
- Hansestadt Rostock, 02.03.2014
 Oberbürgermeister
- Rostock, 29.03.2014
 Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Lage des B-Plan-Geltungsbereiches im Stadtgebiet, 0 M



HANSESTADT ROSTOCK
Land Mecklenburg-Vorpommern

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 12.W.144 RIEKDAHL (nördlich der Straße Riekdahl)

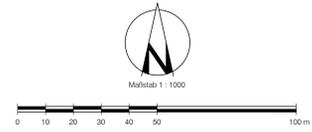
Hansestadt Rostock, 18.03.2014
 Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.144

RIEKDAHL (nördlich der Straße Riekdahl)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) sowie nach § 69 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468 und 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.144 Riekdahl (nördlich der Straße Riekdahl), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 3 der Gemarkung Riekdahl
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 13.05.2003
Vermessungsbüro Golnik
Biestower Damm 10, 18059 Rostock, Tel. 0381/40 56 90



EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE

M 1:100, Maße in m

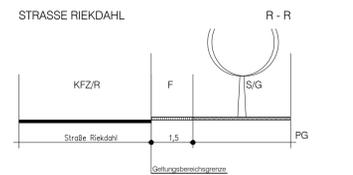
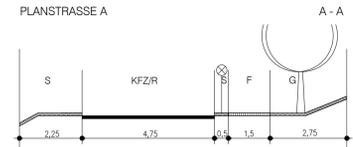


Tabelle: Festsetzungen je Baufläche

Baufläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
1	WA	0,4	o
2	WA	0,4	o
3	WA	0,4	a
4	WA	0,4	o

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 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 Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
maximal zulässige Gebäudehöhe 13 m über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private, verkehrsbenutzte Mischverkehrsfläche
Zufahrt Tiefgarage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage, Hausgärten

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GST Gemeinschafts-Stellplatzanlagen
GTg Gemeinschafts-Tiefgarage
M Müllsammlung
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN
1 Nummer der Baufläche
2 Nummer der Grünfläche
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
entfallende Gebäude
Höhenlinie, voller Meter, mit Höhenangabe, z.B. 11
Schnittführung
Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 12.W.60, ersetzt durch Festsetzungen des B-Planes Nr. 12.W.144

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In den Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1.2 Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur in den Bauflächen 2 und 3 und dort nur ausnahmsweise zulässig. Pflegeeinrichtungen sind nur in Baufläche 3 allgemein zulässig.
1.3 Pflegeeinrichtungen für Pflegebedürftige, die im Sinne der Krankenhaushygiene dauerhaft krank sind und ständig therapiert werden müssen und immissionsschutzrechtlich vergleichbar einstufige sensible Nutzungen sind in der Baufläche 3 nur innerhalb des zweiten Obergeschosses zulässig. I.V.m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO
1.4 Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle „Festsetzungen je Baufläche“.

2. Gebäudehöhe:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1 Als maximale Gebäudehöhe (First- bzw. Oberkante) werden 10,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossbodens des ersten Vollgeschosses. Abweichend von dieser Höhenfestsetzung ist für die in der Baufläche 3 der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche eine maximale Gebäudehöhe von 13 m über dem Bezugspunkt zulässig.
3. Bauweise/Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 In der abweichenden Bauweise können mehrere Gebäude bis zu einer Länge von 100 m ohne eigenen Grenzabstand einander gebaut werden.
3.2 Zulässig sind in den Bauflächen 1 und 2 Einzel- und Doppelhäuser, in den Bauflächen 3 und 4 nur Einzelhäuser.
3.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen innerhalb der Bauflächen 2 sowie die Tiefgarage werden den Bauflächen 2 zugeordnet. Die Tiefgarage wird darüber hinaus auch der Baufläche 3 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage in Baufläche 3 wird der Baufläche 3 zugeordnet.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
4.1 In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen hiervon sind Straßenbäume in der Straße Riekdahl mit einer Kronenunterkante von mindestens 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.1 Die privaten, verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, dass Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
5.2 Der Anschluss der Tiefgarage an die Mischverkehrsfläche ist per Zufahrt nur an der dafür gekennzeichneten Stelle zulässig.

6. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen Nr. 1 und 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage wassergebundener Wege zulässig. Die Größe der Wegflächen darf 6 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.
6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Wege bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 50 % der Gesamtfläche als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nur zweimal jährlich gemäht werden.
7.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein Kleingewässer in naturnaher Bauweise mit einer mittleren Wassertiefe von mindestens 500 m² anzulegen. Die Böschungsgemauung muss flacher als 1:3 sein. In einem Teilbereich ist eine Tiefwasserzone mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m zu schaffen. Die Nordseite ist als Flachwasserzone auszubilden. Die Einrichtung einer Wasserentnahmestelle und einer Abflussregulierung ist zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1 Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die in Richtung Nordwest, Nord, Nordost, Ost und Südost, also in Richtung der Bahnhofs- und der BAB liegen, sind so auszuführen, dass folgende resultierenden Schalldämm-Maße (Tabelle) mindestens erreicht werden:
Baufläche resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnräumen, Übernachtungsräumen u.ä. resultierendes Schalldämm-Maß der Büroräume u.ä.
1, 2 u. 4 30 dB 35 dB
3 40 dB 35 dB

8.2 Zusätzlich sind bei einer Nutzung als Altenpflegeheim die in diesen, in TF 8.1 bezeichneten Richtungen angeordneten Bettenräume der Baufläche Nr. 3 mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder Klimaanlage auszurüsten.

9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.1 Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 20 % der Gesamtfläche standortgerechte Gehölze in Gruppen anzupflanzen. Der Anteil heimischer Arten muss mindestens 80 % der Gesamtstückzahl betragen.
9.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher auf einer Fläche von mindestens 20 % dauerhaft zu erhalten. Von diesem Gebot ausgenommen sind die angepflanzten Pappeln. Auf weiteren 20 % der Fläche, ausgenommen die neu entstehenden Wasserfläche, sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Der Anteil heimischer Arten gemäß Pflanzenliste muss mindestens 80 % der Gesamtstückzahl betragen. Ein höherer Anteil an Erhaltungsflächen kann angerechnet werden.
9.3 Innerhalb der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ein abschrittweiser Ersatz der Pappeln durch Baumarten gemäß Pflanzenliste ist zulässig. Dabei dürfen alle 2 Jahre maximal 30 % des Baumbestandes entnommen werden.
9.4 Innerhalb der Bauflächen Nr. 1, 2 und 3 sind auf den nicht bebauten Grundstücksstellen je angelegten 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/18 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.
9.5 Innerhalb des Anpflanzgebietes an der Planstraße A sind Straßenbäume in einer gleichmäßigen Reihe mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Verschiebungen um 3 m sind aufgrund von Grundstücksfahrten zulässig. Für die Straße ist eine Baumart entsprechend Pflanzenliste in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
9.6 Innerhalb der mit einem Anpflanzgebiet gekennzeichneten Fläche in der Grünfläche Nr. 3 ist eine dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. 6 heimische, standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste sind zu integrieren.
9.7 Pflanzenliste:
Baumarten: Ainus glutinosa, Betula pendula, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Quercus pedunculata, Tilia cordata
Erle, **Birke**, **Holz-Apfel**, **Vogel-Kirsche**, **Gemeine Birne**, **Stiel-Eiche**, **Wald-Eiche**, **Winter-Linde**
Sträucher: Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Cotoneaster monogyna, Eumyrtus europaeus, Corylus avellana, Hasel, Viburnum opulus, Rosa canina, Rosa canina, Hundrose

9.8 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² bei einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
9.9 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, auf Stellplätzen sowie Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 - 100 cm.

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
10.1 Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzung von Straßenbäumen und die Anlage naturnaher Parkanlagen auf den Grünflächen 1, 2 und 3 mit den entsprechenden Bepflanzungen. Diese werden den Bauflächen 2 und 3 und den neu entstehenden Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

11. Örtliche Bauvorschriften:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
11.1 Über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist nur ein Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist und das nicht zur Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V beiträgt.
11.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
11.3 Es sind nur Satteldächer (SD) mit ihren Nebenformen zulässig. In der Baufläche 3 sind darüber hinaus auch Flachdächer oder flach geneigte Putzdächer zulässig.

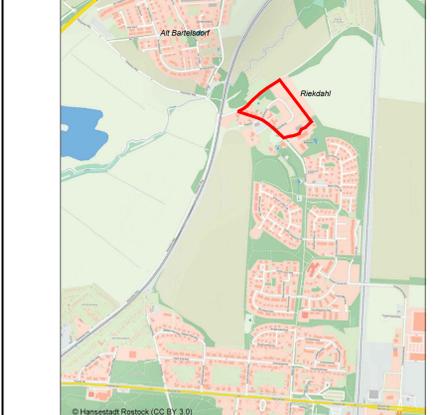
HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiter, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
B Wenn bei der Beratung der nicht mehr erhaltenen baulichen Anlagen, bei Bauvorberichtigungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abfälliger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Reste alter Ablagerungen angefallen sind, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren.
C Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere in den Bauflächen, für die keine besonderen Festsetzungen zu Baumpflanzungen vorgenommen wurden (Bauflächen 1). Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgdn, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock einzureichen.
D Für die bereits in dem Bebauungsplan Nr. 12.W.60 „Wohnpark Brinckmanshöhe“ enthaltene und hier gesondert gekennzeichnete Fläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 sind damit ersetzt.
E Für die geplanten Neubauten in den Bauflächen 2 und 3 ist ein neuer Trafo erforderlich. Hierfür stehen beispielsweise an der Einmündung der Planstraße A in die Straße Riekdahl ausreichende öffentliche Flächen zur Verfügung. Darauf ist in der Erschließungsplanung einzugehen.
F In den Bauflächen, in denen keine Festsetzungen zu Bepflanzungen getroffen sind, gilt die Grünflächen-gestaltungssatzung der Hansestadt Rostock.
G Gemäß § 7 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern (VermKat M-V) sind Vermessungsmarken vor Veränderung, Beschädigung und Verlust zu schützen. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Zuwiderhandlungen können gemäß § 19 VermKat M-V als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 5000 EUR geahndet werden. Informationen zur genauen Lage von Vermessungsmarken sind in der katasterführenden Stelle (Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamts) erhältlich.
H Es gilt die Grünflächen-gestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, ausgenommen sind die hiervon abweichenden Festsetzungen des Teiles B dieser Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Bürgerschaft vom 28.01.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.02.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.
Rostock, 22.09.2005
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Rostock, 22.09.2005
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.12.2003 durchgeführt worden.
Rostock, 22.09.2005
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, 22.09.2005
5. Die Bürgerschaft hat am 28.01.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, 22.09.2005
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2004 bis zum 19.03.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.02.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, örtlich bekanntgemacht worden.
Rostock, 22.09.2005
7. Der katastermäßige Bestand am 13.09.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswidrigen Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 13.09.2005
8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.09.2005 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in mitgeteilt worden.
Rostock, 22.09.2005
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.09.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.09.2005 gebilligt.
Rostock, 22.09.2005
10. Die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Rostock, 22.09.2005
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Beschlüsse der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.09.2005 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.10.2005 in Kraft getreten.
Rostock, 07.11.2005

Lage des B-Plan-Geltungsbereiches im Stadtgebiet o.M.



HANSESTADT ROSTOCK
Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.144
Riekdahl
(nördlich der Straße Riekdahl)
Hansestadt Rostock, 22.9.05
Oberbürgermeister