

1.6 1.7 1.8	C2 A3 A3, C11	3.1 3.2 5.1	C12 C12 C2		gende Baufläche ist so zu nutzen, daß bauliche Anlagen in den den.
1.9 C2, E1 5.2 C4 1.10 E1 5.5-5.8 C4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)				J3	Kinderspielflächen (§86(1), Nr. 3, LBauO M-V) In Bereichen, her als 3 m an Kinderspielflächen heranrücken, ist eine 1,8 m ho zu errichten und beidseitig durch Rankgewächse zu begrünen. E her bepflanzter Erdwall errichtet werden. Die Pflanzungen sind zu begrünen. Rück- oder Seitenwände von Ga oder geschlosser mung direkt an Spielplätze grenzen.
Zulässigkeit von Bauvorhaben in den Quartieren Q1, Q2(§30(1), BauGB): Für die östliche Randbebauung der Quartiere Q1 und Q2 (WA 1.1 - 1.3, WA 2.1) gelten besondere Festsetzungen, um den Schallschutz für die übrige Bebauung der Quartiere Q1 bzw. Q2 zu ge-					Lärmarme Altglascontainer auf Wertstoff-Sammelplätzen (§ arme Altglascontainer nach Klasse I zulässig (maximaler Schalle solche, die dem Umweltzeichen "RAL-UZ21" entsprechen.
währleisten (siehe C9). Bei fehlender oder lückenhafter Randbebauung sind Bauvorhaben in den genannten Bereichen zulässig wenn im Finzelfall nachgewiesen wird, daß die gültigen				J5	Wärmeschutz (§9(1), Nr. 23 BauGB): Es ist im gesamten Plant

- Normen des Schallschutzes durch andere (passive) Schallschutzmaßnahmen eingehalten wer-
- A2 Ausschluß von Tankstellen (§9(1), Nr. 1, BauGB): Im Geltungsbereich des B-Planes sind A3 Nutzungsbeschränkungen in Q1 (§9(1), Nr. 9, BauBG): In den der Straße 1A zugewandten Erdgeschoßbereichen (WA 1.2, 1.4, 1.5, 1.7, 1.8, 1.11) sind bis zu einer Tiefe von 7,5 m nur Läden zulässig. Ist eine bedarfsgerechte Ladennutzung nicht möglich, können ausnahmsweise Dienstleistungseinrichtungen mit stärkerem Publikumsverkehr zugelassen werden.
- A4 Läden im WA-Gebiet Quartiere Q2 Q6 (§9(1), Nr. 9, BauBG): In diesen Quartieren sind Läden gemäß § 4(2) BauNVO nur bis zu einer Größe von 50 qm Nutzfläche inkl. Nebenräumen zulässig.
- A5 Sichtdreiecke (§9(1), Nr. 9, BauBG): Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Nutzungen, Bepflanzungen, Einfriedungen oder Aufschüttungen ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz über 2,5 m.

B Maß der baulichen Nutzung

setzte Maß der baulichen Nutzung hinaus gelten folgende Begrenzungen:

B1	Erhöhung der zulässigen Geschoßanzahl (§9(1), Nr. 1, BauBG): In nicht zwingend festgesetzten 2- und 3-geschossigen Baugebieten kann die zulässige Höchstanzahl der Vollgeschosse bereichsweise um ein Geschoß überschritten werden, wenn in einem mindestens flächengleichen Bereich eine Unterschreitung der zulässigen Höchstzahl der Vollgeschosse hergestellt wird. Die Überschreitung darf maximal in einem Bereich von 20 % des Gebäudegrundrisses erfolgen.
B2	Mindest- und Höchstgrößen von Häusern (§9(1), (3), Nr. 9, BauGB): Über das festge-

- Mindestgrundfläche Höchstgrundfläche Doppelhaus je Hälfte 50 m²
- Als Grundfläche zählt die bei der Berechnung der GRZ maßgebende Fläche des Baukörpers.
- C Bauweise C1 Dachformen (§ 9(1) Nr.2, BauGB): In Bereichen 2- und 3-geschossiger Bauzonen sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung 25 - 40 °. Ausnahmen: Für bestimmte Bereiche gelten
- abweichende Festsetzungen (C2/C9). C2 WA 1.6, 1.9, 2.2, 2.3, 2.4, 5.1 / Quadratische Baukörper (§9(1), Nr. 2, BauGB): Zugelassen sind nur Baukörper mit einer Mindestgrundfläche von 250 qm auf einem annähernd quadratischen Grundriß. (maximale Abweichungen der Fassadenlängen des Baukörpers: 5 %). Freie Dachformen, auch Flachdächer, sind in Abweichung von C1 möglich.
- C3 Firstlinien (§ 9(1), Nr. 2, BauGB): In 2- und mehrgeschossigen Bereichen müssen Firstlinien über mindestens Zweidrittel des Hauptbaukörpers eingehalten werden. Soweit im B-Plan nicht durch Planzeichen festgesetzt, sind Firstlinien parallel oder senkrecht zur Achse der nächstliegenden Erschließungsstraße anzuordnen. Bei gebogenen Straßenachsen bezieht sich die Firstlinie auf denjenigen Straßenteil, der an das Grundstück angrenzt bzw. ihm am nächsten In eingeschossigen Baugebieten gilt für Häuser mit Firstlinien kürzer als 2/3 der Gebäudelänge: Für die Stellung des Gebäudes ist diejenige Fassade maßgebend, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt. Für diese Fassaden gilt hinsichtlich der parallelen oder senkrechten Anordnung sinngemäß das Gleiche wie für Firstlinien in zwei- und mehrgeschossigen Bauge-Bei gebogenen Straßenachsen ist für die Anordnung derjenige Straßenabschnitt maßgebend, der an das Grundstück angrenzt. Bei gebogenen Baukörpern mit festgesetzter Baulinie (Quartier 1) ist die Firstlinie jeweils
- parallel zur Fassade an der Baulinie zu führen. C4 Traufhöhen (§9(1), Nr. 2, BauGB): Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten äußeren Außenwandkante mit der Oberkante Dachhaut. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche an der Grenze bzw. bei mit Privatwegen erschlossenen Gebäuden an der Anschlußstelle des Privatweges an die öffentliche Fläche. Privatwege können bis zu 0,5 m vom Niveau der angrenzenden bzw. anschließenden öffentlichen Fläche abweichen. In hängigem Gelände wird die Bezugshöhe jeweils in der Gebäudemitte ermittelt. Die Abgrenzungslinie für unterschiedliche Gebäudehöhen kann bis zu 10 m über- oder unterschritten werden. Bei parallel oder annähernd parallel zu Höhenlinien stehenden Gebäuden darf die Unterseite der Decken von Untergeschossen nicht mehr als 2 m über den gewachsenen Boden (ursprüngliche Geländeoberfläche) hinausragen.
- Bereiche, die diese Grenze überschreiten, gelten als Vollgeschosse. Folgende Höchstmaße für Traufhöhen gelten für unterschiedliche Anzahl von Vollgeschossen: Geschossanzahl Traufhöhen 1 Vollgeschoß 4 m Vollgeschosse
- C5 Baugrenzen und gradlinige Baulinien (§9(1), Nr. 2, BauGB): Diese können mit untergeordneten Bauteilen um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn deren Grundfläche jeweils 4 m² pro 10 m Gebäudelänge und ihre Länge jeweils 4 m nicht überschreiten. Gradlinige Baulinien können auf höchstens 1/4 der Gebäudelänge um bis zu 1 m unterschritten werden.
- C6 Gekrümmte Baulinien (§9(1) Nr. 2, BauGB): Abweichungen von der Baulinie sind bis zu 1 m zulässig, wenn die Fassade in annähernd gleichmäßige gerade Abschnitte geteilt wird, deren Eckpunkte auf der Baulinie liegen (polygonale Fassade entlang der Baulinie).
- C7 Glasvorbauten (§9(1), Nr. 2, BauGB): Außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind Glasvorbauten an nach Süden ausgerichteten Seiten und an Seiten, die gegenüber der Südrichtung eine Abweichung von maximal 40° aufweisen zulässig. Ihre Größe kann im Einzelfall bis maximal 8 m², ihre Tiefe bis 2 m und ihre Länge bis zu 80 % der Gebäudelänge be-
- C8 Zäune (§ 86(1) Nr. 4, Nr. 6, LBauOM-V): Wo private Grundstücke mit Vorgärten oder Gartenbereichen, deren Tiefe weiniger als 5 m beträgt, an öffentliche Flächen grenzen, gelten folgende Festsetzungen: Maximale Zaunhöhe: 0,7 m ab OK öffentlichem Bereich. Zaunarten: Mauern, Holzzäune oder Hecken. Für Zäune in anderen Bereichen gilt, daß keine Kunststoffteile verwendet werden dürfen und Maschendrahtzäune im Abstand von höchstens 1,5 m mit immergrünen Rankgewächsen begrünt werden müssen, die dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind.
- C9 WA 1.1 1.3, WA 2.1 / Gebäudehöhen/Dachformen (§9(1), Nr. 2, BauGB): Die Gebäude sind ohne Lücken durchgehend auf der gesamten Länge der überbaubaren Fläche zu errichten. Die Gebäudehöhe muß mindestens 12 m über OK der angrenzenden Erschließungsstraße betragen. In Abweichung von C1 sind Flachdächer zulässig. C10 WA 1.1 - 1.3, WA 2.1 / Baukörpergliederung (§9(1), Nr. 2, BauGB): Die Baukörper sind so
- zu gliedern, daß nach Fassadenlängen von maximal 40 m (bei WA 2.1 von maximal 30 m) ein Versprung von mindestens 3 m (bei WA 2.1 von mindestens 2 m) entsteht. C11 WA 1.5, 1.8 / Überbauung von Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit (§9(1), Nr. 9, BauGB): Die als Durchgang festgesetzten Bereiche müssen mit mindestens einem Geschoß überbaut werden. Die lichte Breite eines Durchganges muß mindestens 6 m betragen. Eine Stützenstellung ist zulässig, wenn zweimal eine lichte Weite von mindestens 3 m ver-
- bleibt. Die lichte Höhe muß mehr als 3,5 m betragen. C12 WA 3.1, 3.2, 5.5-5.8 / Gebäudelänge (§9(1), Nr. 2 BauGB): Die Gebäudelänge muß mindestens 18 m betragen.

D Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- D1 Nebenanlagen (§9(1), Nr. 4, BauGB, §12(6) BauNVO): Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Ga, Cp, St sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, soweit sie im Sinne des § 14(2) BauNVO der Versorgung dienen, sind zulässig, ebenso Ausnahmen nach D2 und D3.
- D2 Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) außerhalb von Bau- bzw. Garagen-/Stellplatzzonen (§9(1), Nr. 4, BauGB, §12(6), Bau NVO): Außerhalb dieser Zonen sind auf Grundstücken mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. mit Gebäuden für öffentliche, soziale, gesundheitliche, konfessionelle Zwecke und Altenwohnungen Ga, Cp, St auf den Grundstücken
- D3 Überschreitungen der überbaubaren Flächen (§9(1), Nr. 2, BauGB): In 2- und 3-geschossigen Baugebieten sind, soweit nicht Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, Bauzonenüberschreitungen mit Kellern bzw. abgesenkten Garagen- oder Tiefgaragenteilen bis zu 7 m zulässig, wenn deren Deckenkonstruktion weniger als 1,4 m (ohne Anrechnung des Begrünungsaufbaus) über der angrenzenden Erschließungsstraße herausragen. Die Bezugshöhe ist in gleicher Weise wie bei C4 (für Traufhöhen) zu ermitteln. Die Wände dieser Bauteile sind mit mind. 1,0 m hohen begrünten Böschungen (Neigungen nicht über 35 °) zu versehen. Wenn Böschungen keinen Platz finden, sind begrünte, senkrechte Wandelemente oder treppenförmig abgestufte begrünte Pflanzbereiche herzustellen. Auf die Begrünungsvorschriften für die Dächer in den "Textlichen Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan" wird hingewiesen.
- D4 Dachbegrünung für Ga/Cp (§9 (1) Nr. 2): Dächer von Ga/Cp, die nicht unter die in D3 erwähnten Bauteile fallen und eine Neigung bis zu 20 ° aufweisen, sind zu begrünen. Die Begrünung kann auf flachgeneigten Dächern bzw. Dachteilen entfallen, soweit sie der Unterbringung von Solarkollektoren dienen.
- D5 Garagen (§12(6), BauNVO): Die Größe von Anlagen für Ga/Cp/St wird auf maximal 30 Stück beschränkt bzw. auf 50 Stück, wenn besondere Vorkehrungen bezüglich der Übersichtlichkeit, Belichtung und Beleuchtung, Sicherheitsvorkehrungen, Gestaltung Fluchtwege getroffen wer-
- D6 Flächen außerhalb des Baugrundstückes (§21a(2), BauNVO): Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Baukörpern können außerhalb des Baugrundstückes liegende (nicht angrenzende) Flächen mit herangezogen werden, wenn sie in Bezug zu dem Bauvorhaben auf dem Baugrundstück stehen; wie z.B. zugehörige Gemeinschaftsanlagen, private Kinderspielplätze bzw. Freizeiteinrichtungen, notwendige private Ga/Cp/St.
- D7 Fahrflächen, Zufahrten zu Ga/Cp/St (§ 86(1), Nr. 4, LBaiO M-V): Nicht überdachte Fahrflächen (private Verkehrsflächen) von Ga/Cp/St sowie Flächen offener Stellplätze (St) sind mindestens zu 50% mit fugenoffener Befestigung (Breitfugenfachpflaster, Rasengittersteine) oder mit Schotterrasen bzw. mit wassergebundenen Decken zu befestigen. Ausnahme: Dies gilt nicht im Bereich von Grundwasser oder drückendem Oberfächenwasser.
- D8 Stellplatzanzahl (§12(6), BauNVO): Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt: 2,0 je Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäusern, 1,5 je Wohneinheit bei Reihenhäusern und Hausgruppen, 1,0 je Wohneinheit bei allen übrigen Bauformen (Wohnungen im Geschoßbau). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze darf nicht überschritten werden. Stellplätze sind auf privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie dürfen max. zu zweit hintereinander angeordnet
- D9 Fahrradstellplätze (§ 86(1) Nr.7 LBauO M-V): Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind mit Fahrradabstellanlagen zu versehen (Bedarfsermittlung gemäß Anlage "Fahrradstellplätze" in der Begründung zu diesem Bebauungsplan). Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind mindestens 70 % der erforderlichen Fahrradabstellanlagen in gut zugänglichen Räumen vorzusehen, die übrigen können
- außerhalb gestellt werden. D10 WA 2.1 (§86(1), Nr. 4, LBauO M-V): Die dem WA 2.1 zugeordnete Fläche zur Unterbringung der Stellplätze darf max. zu 80 % für Ga, Cp, St und ihre Zufahrten genutzt werden. Der Rest ist als Freifläche anzulegen und entsprechend den Textlichen Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan" zu begrünen. Max. 50 % der St können als geschlossene Ga oder Cp hergestellt werden, die übrigen als offene St.

E Flächen für sozialen Wohnungsbau

E1 Sozialer Wohnungsbau (§9(1) Nr. 7 BauGB): In den Bauflächen der Quartiere Q1 (WA 1.4, 1.9, 1.10) und Q2 (WA 2.1) dürfen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.

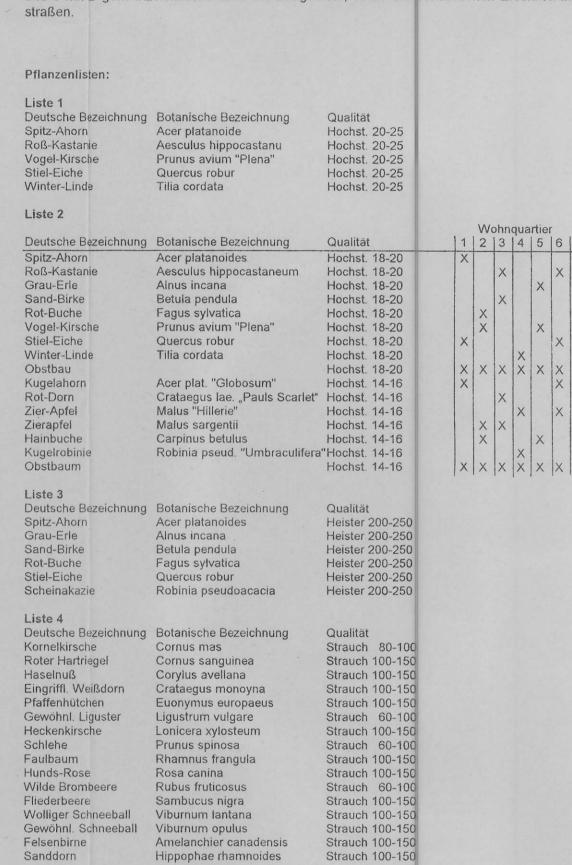
F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- F1 Fuß-/Radweg, in Ausnahmefällen Kfz-Verkehr (§9(1) Nr. 11 BauGB): Der heutige Brinckmansdorfer Weg im Bereich zwischen Planstraße 1A und 6A wird als Fuß-/Radweg festgesetzt und durch flexible Poller von den beiden Planstraßen getrennt. In Ausnahmefällen kann er für den Kfz-Verkehr vorübergehend geöffnet werden.
- G Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- G1 Regenrückhalteanlagen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB): Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abgestimmten, anzuschließenden Grundstücke ist in Rohren, die Versickerung zulassen, unter Zwischen-

schaltung von geeigneten Rückhalteanlagen zu den Vorflutern abzuleiten.

H Verbot der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe H1 Verbot der Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe (§ 9(1) Nr. 23 BauGB): Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. In Quartier 2 ist darüber hinaus bei Realisierung eines Nahwärmekonzeptes auch der Einsatz von gasförmigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche, die als Fläche für Anlagen der Nahwärmeversorgung festgesetzt ist.

J	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
J1	Passiver Lärmschutz(§ 9(1), Nr. 24, BauGB): Für die Gebäude an den östlichen Grenze der Quartiere 1 und 2 (WA 1.1, 1.2, 1.3, 2.1) sowie für Gebäudebereiche im Quartier 1 an de Haupterschließungsstraße 1A (WA 1.4), deren Entfernung von der Straßenmitte, in der Wagerechten gemessen, weniger als 19 m beträgt, gilt: Die der Lärmquelle zugewandten Wonungen sind so zu konzipieren, daß Ruheräume nur zur schallabgewandten Seite orientie oder daß schallgedämmte, geregelte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Durch bauche Maßnahmen muß gewährleistet sein, daß ein resultierendes Bauschalldämmaß von 4 db(A) eingehalten wird.
J2	Lärmschutzwall (§ 9(1), Nr. 24, BauGB): In den dafür festgesetzten Flächen ist ein Lärr schutzwall wie folgt auszubilden: H = 5 m über vorhandenem Gelände, Fußbreite = 35 r Steigungsverhältnis auf der Westseite maximal 1: 3. Auf die "Textlichen Festsetzungen g mäß Grünordnungsplan" wird hingewiesen. Die im südlichen Teil des Lärmschutzwalles li gende Baufläche ist so zu nutzen, daß bauliche Anlagen in den Lärmschutzwall integriert werden.
J3	Kinderspielflächen (§86(1), Nr. 3, LBauO M-V) In Bereichen, wo Flächen für Ga/Cp/St n her als 3 m an Kinderspielflächen heranrücken, ist eine 1,8 m hohe Wand aus Holz oder Ste zu errichten und beidseitig durch Rankgewächse zu begrünen. Ersatzweise kann ein 1,5 m h her bepflanzter Erdwall errichtet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten ur zu begrünen. Rück- oder Seitenwände von Ga oder geschlossenen Cp können ohne Abschmung direkt an Spielplätze grenzen.
J4	Lärmarme Altglascontainer auf Wertstoff-Sammelplätzen (§ 86(1)Nr.4): Es sind nur lärr arme Altglascontainer nach Klasse I zulässig (maximaler Schalle stungspegel < 92 db(A)), w solche, die dem Umweltzeichen "RAL-UZ21" entsprechen.
J5	Wärmeschutz (§9(1), Nr. 23 BauGB): Es ist im gesamten Planungsgebiet ein gegenüber de Mindestanforderungen der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung um mindestens 20 % h
J6	herer Wärmeschutz zu realisieren. Altablagerungen (§9(5), Nr. 3 BauGB): Die in den Quartieren 3 und 4 vorhandenen Altablagerungen müssen vor einer Umnutzung und Bebauung saniert werden (Beräumung, Bode
J7	austausch). Grundstückseigene Brunnen (§9(1) Nr. 24, BauGB): Grunds ückseigene Brunnen sind i Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
K	Private Grünflächen
K1	Autoarmes Wohnen, Grünflächen (§9(1), Nr. 15, BauGB, § 86(1) Nr.4 LBauOM-V): Elächen für private Ga, Cp, St der an der Straße 5C gelegenen Baufelder sind als Grünfläch herzurichten, wenn und soweit durch Realisierung von autoarmem Wohnen ein entspreche geringerer Stellplatzbedarf entsteht.
2.	Festsetzungen nach Grünordnungsplan
MINERALISMEN	Bnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 8)
1.0	Baumerhalt: Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen sowie Bodenauftrag und Bodenabgrabungen unzulässig. Vor Beginn v Bauarbeiten sind im Umfeld der zu erhaltenden Bäume deren oberirdische Teile und ihr W zelbereich durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
2.0	Gehölzpflenzungen: Alle Gehölze, die nach den Festsetzungen zu pflanzen sind, sind dau haft zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Bäume sind in unversiegelte Flächen mit ner Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindestgröße von 6 m² zu pflanzen. Bäume im Steßenraum sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.
2.1	Bäume nach dem Pflanzgebot, mit Festlegung des Standortes, sind aus dem Artenspektrund in der Qualität der Liste 1 zu pflanzen.
2.2	Je angefangener 100 m² voll versiegelter Straßenfläche, angefangener 200 m² fugenrei gepflasterter Straßenfläche und angefangener 300 m² wassergebundener Wegefläche ist e Baum aus dem Artenspektrum und in der Qualität der Liste 2, entsprechend der Quartierz gehörigkeit, zu pflanzen. Bäume nach Index 2.1 sind anrechenbar.
2.3	Auf Grundstücken, deren Fläche größer als 450 m² ist, ist je angefangener 100 m² ein Baum Art und Qualität entsprechend Ziffer 2.2 zu pflanzen. Pflanzungen nach den Pflanzgebot sind nicht anrechenbar.
2.4	Für je vier Stellplätze ist ein Baum der Liste 2 entsprechend der Quartierszugehörigkeit a den Flächen für Stellplätze zu pflanzen. Bäume nach Index 2.1 sind nicht anrechenbar.
2.5	In den Flächen mit Pflanzgebot des privaten Grüns ist mindestens je 2,25 m² (Pflanzverbar 1,5 * 1,5 m) ein Gehölz zu pflanzen. Dabei ist folgende Qualitätsverteilung einzuhalten: Hochstämme oder Stammbüsche: mindestens 5% Heister: mindestens 10% Sträucher: Rest Mindestens 60% der Gehölze sind aus dem Artenspektrum und entsprechend der Qualität d Listen 2, 3 und 4 zu wählen.
	Pflanzungen in den Grünflächen der Wohnquartiere sind entsprechend Index 2.5 durchzufüren.
2.7	In den Flächen mit Pflanzgebot des öffentlichen Grüns sind Gehölze entsprechend Index 2 zu pflanzen. Mindestens 80% der Gehölze sind aus dem Artenspektrum und entsprechend d Qualität der Listen 2, 3 und 4 zu wählen.
2.8	Die Obstbaumwiesen sind mit Obstbäumen alter Apfel-, Birnen- und Kirschsorten als Hoc stämme in einem Raster von mindestens 7 x 7 m zu bepflanzen Die Pflege ist auf den üb chen Obstbaumschnitt zu beschränken. Die unterliegende Fläche ist der Selbstaussaat zuberlassen und einmal je Vegetationsperiode zu mähen.
2.9	Ingenieurbiologisch gebaute Teile der Lärmschutzwälle sind mit mindestens zwei Pflanzr schen je 1 m Wall-Länge mit Arten und in Qualität entsprechend Index 2.5 zu bepflanzen.
3.0	Sukzessionsflächen: Sukzessionsflächen sind der Selbstaussaat von Kräutern, Stauden ur Gräsern zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind in den ersten dre Vegetationsperioden auf einmalige Mahd pro Vegetationsperiode, bei Abfuhr des Schnittgutes, zu beschränke Hiernach erfolgt gezielter Rückschnitt aufgelaufener Gehölze.
4.0	Öffentliches Grün ohne weitere Festsetzungen: Die Flächen des öffentlichen Grüns sir durch Ansaat und Pflanzungen zu begrünen. Gehölzarten sind entsprechend Index 2.5 zwählen.
5.0	Relief: Außerhalb der Wohnquartiere sind mit Ausnahme der ingenieurbiologisch zu bauende Teile der Lärmschutzwälle steilere Geländeneigungen als im Verhältnis 1:3 nicht zulässig.
	Straßen- und Wegebefestigungen Flächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit und Verkehrsflächen der Verkehrsberuhigten B reiche sind aus durchsickerungsfähigem Material, z.B. fugenreichem Pflaster, herzustellen.
6.2	Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.
	Hochbauten Aus Hochbaukörpern auskragende Dächer von Unterflurgaragen sind mindestens zu 80% d Fläche zu begrünen. (Artenempfehlung siehe Begründung)
7.2	Fensterlose Fassaden mit mehr als 20 qm Einzelfläche sind mit Pflanzen zu begrüne (Pflanzenempfehlung siehe Begründung).
8.0	Regenrückhalteanlagen: Regenrückhalteanlagen sind naturnah auszugestalten und mit i genieurbiologischen Maßnahmen zu sichern. Es ist je Becken ein Daueraufstau von mind stens 300 m³ zu gewährleisten, der eine Mindesttiefe von 80 cm erreich (Pflanzempfehlungen für den Wasserwechselbereich siehe Begründung).
9.0	Zuordnung des Ausgleiches/Ersatzes (§ 8a, Abs. 1 BNatschG): Für Ausgleichs- und E satzmaßnehmen werden den Flächen für Wohnen, Versorgungs- und Gemeinbedarfsei richtungen sowie Erschließungsanlagen die im B-Plan festgesetz en Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die öffentlichen Grüflächen sowie die mit A gekennzeichneten privaten Grünflächen zugeordnet. Ausgenommen von der Zuordnung sind die in der Planzeichnung -Teil A - in den Quartieren und 6 mit B gekennzeichneten Teile der Baugebiete, sowie die vorhandenen Erschließung straßen
	straßen.



Sand-Birke Rot-Buche Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Winter-Linde Obstbau Kugelahorn Rot-Dorn Zier-Apfel Zierapfel Hainbuche Kugelrobinie Obstbaum	Betula pendula Fagus sylvatica Prunus avium "Plena" Quercus robur Tilia cordata Acer plat. "Globosum" Crataegus lae. "Pauls Scarlet" Malus "Hillerie" Malus sargentii Carpinus betulus Robinia pseud. "Umbraculifera"	Hochst. 18-20 Hochst. 18-20 Hochst. 18-20 Hochst. 18-20 Hochst. 18-20 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16 Hochst. 14-16	X X X	×× ×	X X X	X X X X	× × ×	× ×× × ×	
Liste 3 Deutsche Bezeichnung Spitz-Ahorn Grau-Erle Sand-Birke Rot-Buche Stiel-Eiche Scheinakazie Liste 4	Botanische Bezeichnung Acer platanoides Alnus incana Betula pendula Fagus sylvatica Quercus robur Robinia pseudoacacia	Qualität Heister 200-250 Heister 200-250 Heister 200-250 Heister 200-250 Heister 200-250							
Deutsche Bezeichnung Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Eingriffl. Weißdorn Pfaffenhütchen Gewöhnl. Liguster Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hunds-Rose Wilde Brombeere Fliederbeere Wolliger Schneeball Gewöhnl. Schneeball Felsenbirne Sanddorn	Botanische Bezeichnung Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monoyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rubus fruticosus Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus Amelanchier canadensis Hippophae rhamnoides	Qualität Strauch 80-100 Strauch 100-150 Strauch 100-150 Strauch 100-150 Strauch 100-150 Strauch 60-100 Strauch 100-150							

HINWEISE				
A	Bestimmungen über den öffentlichen Straßenraum sind nur insoweit Teil der Festsetzungen, als sie in der Planzeichenerklärung aufgeführt sind. Standorte zu pflanzender Bäume, die im Bebauungsplan dargestellt sind, können im Rahmen der Ausbauplanung variiert werden.			
В	Wenn Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändert zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß eventuell auftretende Funde unverzüglich geborgen und dokumentiert werden können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme minimiert (vgl. § 11 Abs. 3).			

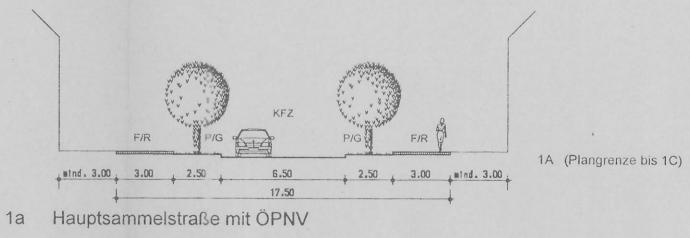
C Werden bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen, Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc. angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBI. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen. Über die Bodenkontaminationen ist das Amt für Umweltschutz, Abt. Bodenschutz, unverzüglich schriftlich zu informieren.

Abkürzungen: B-Plan Bebauungsplan (Nr.12.W.60) Ga/Cp/St Garage(n)/Carport(s)/Stellplatz(-plätze) Allgemeines Wohngebiet

Quartier

Straßenquerschnitte Wohngebiet Brinckmanshöhe

Straßenquerschnitte im Trennprinzip



1A (ab Knick Richtung

2A (zwischen 1A und 3A)

Quartier 2)

3A (bis Knick nach

Rieckdahl)

3A (ab Knick nach Riekdahl)

(zwischen 1A und 6A)

1D, 1E, 1F

5C, 5D

6A, 6B, 6C

3C, 3D, 3E, 3F

2D, 2E, 2F, 2G, 2H

4C, 4D, 4E, 4F, 4G

KFZ/R mind. 3.00 2.00 2.50 1.00 4.50 1.00 2.00 mind. 3.00 1b Sammelstraße mit ÖPNV

KFZ/R mind. 3.00 2.00 2.50 1.00 4.50 1.00 2.50 2.00 mind. 3.00 Haltestelle auf Seite ohne Park-/Grünstreifen

mind. 3.00 2.00 2.50 1.00 4.50 1.00 2.00 mind. 3.00 13.00 Haltestelle auf Seite des Park-/Grünstreifens

1c Sammelstraße mit ÖPNV - einseitig angebaut

1A (ab Knick Richtung Quartier 5) 2A (ab Knick Richtung Quartier 4) 4A (östlich 4B) mind. 3.00 , 2.00 , 4.75 , 2.50 , 2.00 , mind. 3.00 , 11.25 2a Anliegerstraße ohne ÖPNV - mit Park-/Grünstreifen

F KFZ/R F 1B, 1C mind. 3.00 2.00 4.75 2.00 mind. 3.00 4A (westlich 4B) 2b Anliegerstraße ohne ÖPNV - ohne Park-/Grünstreifen

F F/R F 2.00 _ ca. 4.50 2.00 cn. 8.50 Brinckmansdorfer Weg (Regelfall: Fuß-/Radweg)

F KFZ/R F 2.00 60.4.50 2.00 ca. 8.50 Brinckmansdorfer Weg (Ausnahmefall: frei für Kfz)

Straßenquerschnitte im Mischprinzip 4B 7.00 Anliegerstraße ohne Park-/Grünstreifen

KFZ/R/F mind. 3.00 4.75 mind. 3.00 4a Anliegerweg, befahrbar I KFZ/R/F

mind. 3.00 3.50 mind. 3.00 4b Anliegerweg, befahrbar II

Legende F Fußgänger/-innen R Radfahrer/-innen KFZ Kraftfahrzeuge MZS Mehrzweckstreifen Sicherheitsstreifen Parken

Grünstreifen mit Baumpflanzungen

66. 4.50 bestehende Straße (wechselnde Breiten)

(H) Haltestelle

Lärmschutzwall Westseite Steigung 1:3

\$.00 ÷ 8.00

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im "Städtischen Anzeiger", Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt. Rostock, Senator für Bau- und Wohnungswesen 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Senator für Bau- und Rostock, (Siegel) Wohnungswesen 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Senator für Bau- und Rostock, (Siegel) Wohnungswesen 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Senator für Bau- und Rostock. Wohnungswesen den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung 5. Die Bürgerschaft hat am . beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Senator für Bau- und Wohnungswesen 6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und mit dem Text, (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum bis zum 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, am "Städtischen Anzeiger", Amts- und Mitteilungsblatt derHansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht worden. Senator für Bau- und Rostock, Wohnungswesen 7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Siegel Rostock des KV. Amtes Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Rostock, (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom gebilligt. Rostock, Senator für Bau- und Wohnungswesen 10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt A) und dem Text, (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-

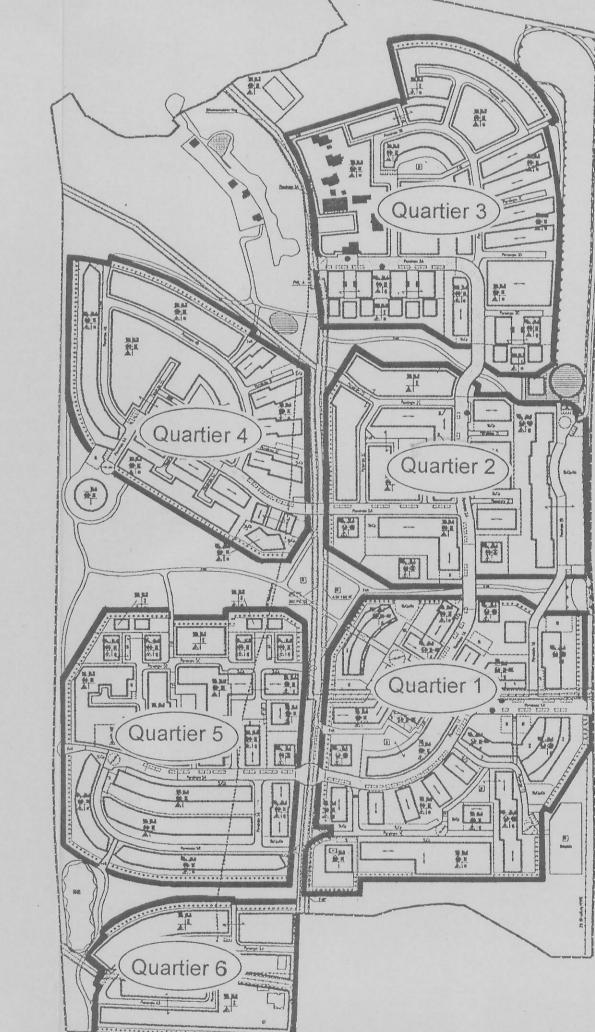
Rostock, Senator für Bau- und Wohnungswesen 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, bestätigt Senator für Bau- und

Wohnungswesen 12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt A) und dem Text (Teil B), wird hiermit Rostock, Oberbürgermeister 13. Die Erteilung der Genehmigung 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", Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

(zwischen 1A und 6A)

Bebauungsplan 12.W.60 Quartiersübersicht



HANSESTADT ROSTOCK Bebauungsplan Nr. 12.W.60 Land Mecklenburg -Vorpommern

Rostock - Brinckmanshöhe



-Entwurf-

Stand: 07. Juli 1997

Rostock

Pöker Oberbürgermeister

Reals 200 12.4.99