SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

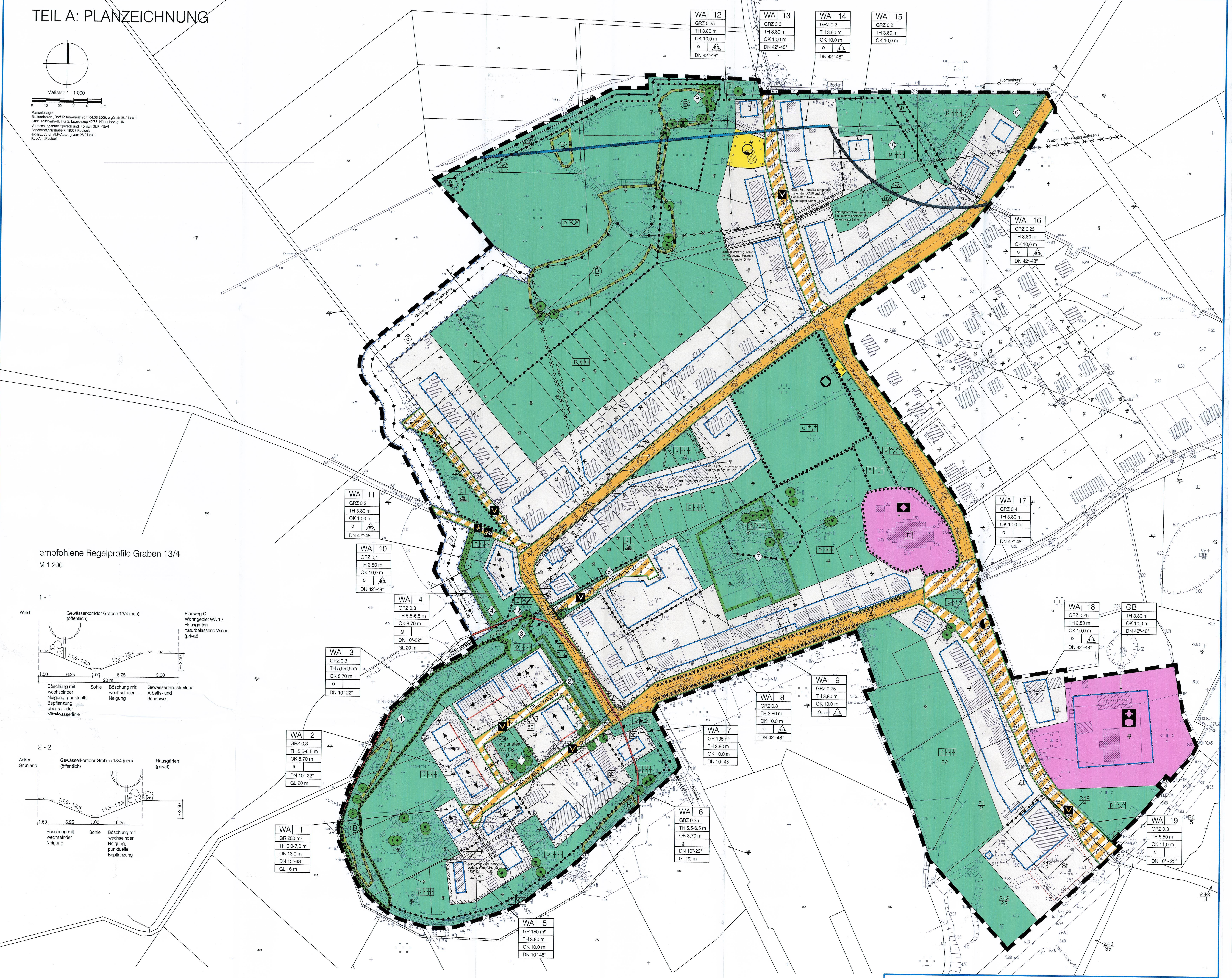
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.WA.155 FÜR DAS GEBIET "DORF TOITENWINKEL"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155 für das Gebiet „Dorf Toitenwinkel", östlich des Toitenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Weidendamms und des Ostabschnitts des Marienroggenweges, westlich der Krummendorfer Straße (Teilabschnitt Weidendamm - Marienroggenweg) und südlich der Fernwärmeleitung, einschließlich der Flurstücke 4/3, 4/5, 4/6 an der Nordseite des Marienroggenweges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Bestandsplan „Dorf Toitenwinkel" vom 04.03.2009, ergänzt 28.01.2011 Gmk. Toitenwinkel, Flur 2; Lagebezug 42/83, Höhenbezug HN Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich GbR, ÖbVI Schonenfahrerstraße 7, 18057 Rostock ergänzt durch ALK-Auszug vom 28.01.2011 KVL-Amt Rostock



empfohlene Regelprofile Graben 13/4

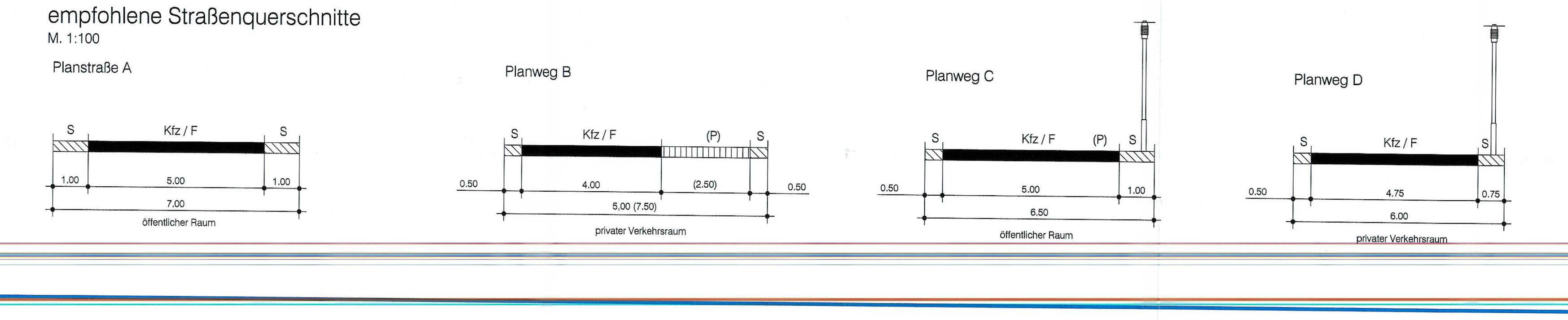
M 1:200

1 - 1: Wald – Gewässerkorridor Graben 13/4 (neu) (öffentlich) – Böschung mit wechselnder Neigung, punktuelle Bepflanzung oberhalb der Mittelwasserlinie – Sohle – Böschung mit wechselnder Neigung – Gewässerrandstreifen/ Arbeits- und Schauweg – Planweg C Wohngebiet WA 12 Hausgarten naturbelassene Wiese (privat)

2 - 2: Acker, Grünland – Gewässerkorridor Graben 13/4 (neu) (öffentlich) – Böschung mit wechselnder Neigung – Sohle – Böschung mit wechselnder Neigung, punktuelle Bepflanzung – Hausgärten (privat)

empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



Planstraße A, Planweg B, Planweg C, Planweg D

Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
(P) = Parken möglich

Hinweise:

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

B Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 anzuwenden.

C Zur Sicherung der Wasserqualität der Brunnengalerie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb der als Trinkwasserschutzgebiet vorgemerkten Fläche (WA 13-16) Nutzungsbeschränkungen einzuhalten, die einer Trinkwasserschutzzone II entsprechen. Nach einer gutachterlichen Bewertung (Prof. Busse, Uni Rostock,1987) sind in der durch den Gutachter abgegrenzten engeren Schutzzone II (sh. Teil A, Vormerkung) Ölheizungen und Erdwärmesonden auszuschließen sowie Nutzungen, die starken Besucherverkehr anziehen, zu vermeiden. Die Abwasserentsorgung muss auch in der weiteren Schutzzone III über die zentrale Kläranlage erfolgen.

D Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.6, 4.9, 4.10 sind auf den Grundstücken festgesetzt, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie sind diesen Grundstücken gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen gem. Nr. 4.1, 4.5 (Raute 1, 5) sind keinen im Plangebiet festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Diese Maßnahmen können sonstigen Grundstücken außerhalb des Plangeltungsbereichs zugeordnet werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

E Für Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals (WA 1 - 7) besteht ein Genehmigungsvorbehalt gem. § 7 DSchG M-V. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	zulässige Grundfläche je Baugrundstück	
	Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil B Nr. 1.2)	
TH 3,8 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m	
TH 5,5-6,6 m	Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in m	
OK 10,0 m	Oberkante als Höchstmaß in m	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
	ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
g	Geschlossene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise (vgl. Teil B Nr. 2.4)	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
GB	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Einrichtungen und Anlagen:	
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ö / p	öffentliche / private Verkehrsflächen	
	Zweckbestimmung:	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Versorgungsflächen	
	Zweckbestimmung:	
	Elektrizität; Wasser	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Abfall - hier: Standort für Recycling-Container	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Oberirdisch (hier: Fernwärme, Vorflut) – künftig entfallend	
	Unterirdisch (hier: Trinkwasser, Vorflut) – künftig entfallend	
	GRÜNFLÄCHEN	(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö / p	öffentliche / private Grünflächen	
	Zweckbestimmung:	
	Parkanlage	
	Spielplatz für die Altersgruppe 6-12 Jahre	
	Friedhof	
	Hausgärten	
	Entwässerungsgraben	
	Gehölzpflanzung / Schutzgrün	
	Naturbelassene Grünfläche	
	Straßenbegleitgrün	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Vorflut, Graben 13/4	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4.1 - 4.11)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 BauGB)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB, §§ 19, 20 NatSchAG M-V)
	Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
A	Geschützte Allee	
B	Geschütztes Biotop	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal - Zustimmungsvorbehalt bei Veränderung oder Überbauung	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze	
GSp	Gemeinschaftsspielplatz (vgl. Teil B Nr. 3.2)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfelder nach 6.3.9.3 RASt 06	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
DN	zulässige Dachneigung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
	Firstrichtung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
GL 16 m	Mindestlänge von Gebäuden, Doppelhäusern oder Hausgruppen in Metern	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs-maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Hier: überflutungsgefährdete Bereiche (BHW 2,9 m ü.NHN)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
GW II	Kennzeichnung/Abgrenzung von unterschiedlichen Trinkwasserschutzanforderungen im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Toitenwinkel Vormerkung Grundwasserschutzzone II, III (vgl. Hinweis C)	
	Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahmevorbehalt gem. § 18 NatSchAG / § 5 (2) Baumschutzsatzung; Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass v. 15.10.2007 / § 6 (2) Baumschutzsatzung im Rahmen der zu erteilenden Ausnahmegenehmigung zu regeln)	
	Kennzeichnung von Sichtfeldern nach 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten WA 1 - WA 19 sind Tankstellen unzulässig. In den Baugebieten WA 1 - WA 10 und WA 14 - WA 16 und WA 18 sind Gartenbaubetriebe unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten: Innerhalb der als überflutungsgefährdete Bereiche gekennzeichneten Flächen der Baugebiete WA 4 bis 8 muss die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden mindestens 3,20 m ü.NHN (3,05 HN) betragen (BHW = 2,9 m ü. NHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1.4 Zulässige Grundfläche: Der Grundstücksfläche des Baugebietes WA 2 im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind die in Teil A zugeordneten Flächenanteile für Stellplätze hinzuzurechnen. §§ 19 (3), 21a (2) BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)

2.1 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, die der jeweiligen Hauptnutzung zuzurechnen sind (angebaute Terrassen), dürfen die an der jeweils straßenabgewandten Gebäudeseite festgesetzte Baugrenze um max. 3 m überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebengebäude, Garagen/Carports usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt nicht für ebenerdige, allseitig offene Stellplätze. (§§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Mindestgröße eines Baugrundstücks mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und 400 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden für Baugrundstücke, die vor Inkrafttreten dieses B-Plans bebaut waren bzw. für die bis zu diesem Zeitpunkt eine Baugenehmigung vorgelegen hat.

2.4 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne gegenseitigen seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend davon können die Gebäude auch mit einem Abstand von max. 3,5 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn an diese gemeinsame Grundstücksgrenze beidseitig jeweils mit einem eingeschossigen Nebengebäude oder einer eingeschossigen Garage in der Breite der Abstandsfläche angebaut wird. (§ 22 (4) BauNVO)

3. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park" dient der Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Grünstrukturen sowie der Erholung. Die Anlage von Fußwegen sowie Möblierungselemente sind zulässig.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" dient der Unterbringung notwendiger Spielflächen i.S.v. § 8 (2) LBauO M-V

3.3 Die naturbelassenen Grünflächen und die Gehölzflächen dienen der Freiraumsicherung, der Erhaltung und Lebensraumsicherung gefährdeter Tierarten sowie der Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bodennutzungen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB

4.1 In der mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und an den festgesetzten 3 Einzelstandorten durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind jeweils durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen sind folgende Arten der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 zu verwenden: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Fagus sylvatica - Rot-Buche, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.2 In der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch die Anpflanzung von 8 Stück Betula pendula - Sand-Birke in der Qualität Hochstamm 3xv.mDb, StU 18 - 20 linear zu ergänzen.

4.3 In der mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu entfernen. Die umgebrochenen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen und als Hausgarten anzulegen.

4.4 Auf den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist nach Entfernung aller baulichen Anlagen und Versiegelungen eine durchgängige zweireihige freiwachsende Laubholzhecke mit Überhältern anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten in gemischter Auswahl zu verwenden:
Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus colurna - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weiß-Dorn, Prunus spinosa - Schlehe, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder.
Überhälter: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.
Es sind folgende Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften zu beachten:
Sträucher: verpfl. Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150, Reihenabstand: 1,00 m; Pflanzabstand: 1,50 m versetzt auf Lücke.
Überhälter: Hochstamm, 3xv.mDb, StU 14-16, Pflanzabstand 6 m

4.5 Auf der mit Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist als Ersatz für einen ca. 235 m langen verrohrten Abschnitt des Vorfluters 13/4 ein offenes Fließgewässer nach dem Leitbild des ökologischen Gewässerausbaus anzulegen: Profilierung einer naturnahen Sohle, variierende Böschungsneigungen 1:1,5 bis 1:2,5.

4.6 Auf der mit Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Fläche des Flurstücks 4/5 der Flur 2 sind zwei Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, StU 18-20 anzupflanzen. Aus folgenden Arten ist dabei zu wählen: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.7 In der mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind der Uferbereich und die nähere Umgebung des temporären Kleingewässers von Müll und Unrat zu bereinigen; das temporäre Kleingewässer ist zu renaturieren; der Rotfichten-Bestand ist zu erhalten.
Innerhalb der bezeichneten Maßnahmefläche sind alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu entfernen. Die umgebrochenen Flächen sind mit Oberboden aufzufüllen und als Hausgarten bzw. im 10m-Abstandsbereich zur Böschungsoberkante des temporären Kleingewässers als naturbelassene Fläche anzulegen.

4.8 In der mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine bis ca. 0,60 m hohe bodendeckende Gehölzpflanzung anzulegen. Folgende Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind zu beachten:
Pflanzengröße: Topf 11cm/P1 30 - 40 bzw. 2+ mehr Triebe.
Empfohlene Artenauswahl:
Cotoneaster salicifolius „Parkteppich" - Immergrüne Felsmispel „Parkteppich" , 5-8 Stck/m²
Cotoneaster salicifolius „Repens" - Immergrüne Felsmispel „Repens", 6-8 Stck/m²
Bodendeckerrose „Bingo Meidiland" - 3 Stck/m²
Bodendeckerrose „Heidetraum" - 3 Stck/m²
Bodendeckerrose „Magic Meidiland" - 2 Stck/m²

4.9 Auf den mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist eine durchgängige zweireihige freiwachsende Laubholzhecke mit Überhältern anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten in gemischter Auswahl zu verwenden:
Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus colurna - Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weiß-Dorn, Prunus spinosa - Schlehe, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Rosa canina - Hunds-Rose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder.
Überhälter: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.
Es sind folgende Pflanzqualitäten und Anpflanzvorschriften zu beachten:
Sträucher: verpfl. Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150, Reihenabstand: 1,00 m; Pflanzabstand: 1,50 m versetzt auf Lücke.
Überhälter: Hochstamm, 3xv.mDb, StU 14-16, Pflanzabstand 6 m

4.10 Auf der mit Nr. 10 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche der Flurstücke 1/5, 1/7 der Flur 2 sind drei Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv.mDb, StU 18-20 anzupflanzen. Aus folgenden Arten ist dabei zu wählen: Betula pendula - Sand-Birke, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Salix alba - Silber-Weide, Quercus robur - Stiel-Eiche.

4.11 Raute 11: An der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Planstraße A' sowie in der Grünfläche ‚Spielplatz' sind an den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen Stadt-Linden (Tilia cordata "Greenspire") fachgerecht anzupflanzen. Als Pflanzware sind Hochstämme 3xv.mDb, StU 18-20 zu verwenden.
Im Bereich des Grabendurchlasses der Planstraße A kann ein Baumpaar auch durch eine baulich gestaltete Torsituation ersetzt werden.

4.12 An dem mit der Nr. 12 (in einer Raute) bezeichneten ehem. Trafogebäude auf dem Flurstück 346/1 sind 2 Fledermausquartiere als Holzspaltenquartiere oder in Form handelsüblicher Fledermauskästen aus Holzbeton in einer Höhe von mindestens 5 m mit freier Anflugmöglichkeit anzubringen. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)

4.13 Die festgesetzten Anpflanzgebote sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 fachgerecht auszuführen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss jeweils den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.
Die Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Pflanzqualität zu ersetzen.
Für die Neuanpflanzungen ist jeweils eine 10-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

5. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135b BauGB)

5.1 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.2, 4.3 und 4.11 (Raute 2, 3, 11) werden den Baugebieten WA 2-4 sowie der auf Flst. 39/4 festgesetzten Baugrundstücksfläche gesammelt zugeordnet.

5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.4 (Raute 4) und Nr. 4.12 (Raute 12) werden dem Baugebiet WA 11 gesammelt zugeordnet.

5.3 Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Nr. 4.7 (Raute 7) werden dem Baugebiet WA9 gesammelt zugeordnet.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

6.1 Die Festsetzungen über die zulässige Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften für Gebäude der Hauptnutzung in den Baugebieten WA 1 - 6

6.2.1 Der trauf- und giebelseitige Dachüberstand vor die Normalfassadenebene (ohne Berücksichtigung der Regenrinne) muss 0,50 bis 0,60m betragen. Die Sparrenköpfe sind zimmermannsmäßig zu verzieren und sichtbar zu belassen; alternativ ist auch eine horizontale Verschalung der Sparrenuntersicht mit Holz zulässig.

6.2.2 Fensteröffnungen müssen innerhalb eines Geschosses gleiche Sturzhöhen aufweisen. Sie müssen ein stehendes Rechteckformat haben. Zwischen Fensteröffnungen ist eine geschlossene, mindestens 0,10 m breite Wandfläche (Pfeiler) auszubilden. Der Gebäuderand ist durch eine geschlossene Wandfläche von mindestens 0,5 m Breite zu bilden.

6.2.3 Die Fassaden einschließlich ihrer Gliederungs- und Zierelemente dürfen nur in homogen ausgeriebenem Glattputz (Körnung bis zu 4 mm) oder als Sichtmauerwerk in gelblichen oder rötlichen Ziegeltönen ausgeführt werden. Die Fassaden sind durch Versätze oder Materialwechsel (z.B. Pfeilervorlagen, zurückgesetzte Putzspiegel, Holzverschalung von Fassadenteilen) zu gliedern.

6.3 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig i.S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der örtlichen Bauvorschriften über Dachneigungen und Mindestgebäudelängen errichtet bzw. verändert oder wer in den Baugebieten WA 1 - 6 Gebäude der Hauptnutzung errichtet, die ohne Dachüberstand sind, deren Öffnungsformat von TF 5.2.2 abweicht oder deren Fassadematerialien von TF 5.2.3. abweichen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

HANSESTADT ROSTOCK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 11.02.2009 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.04.2011, 24.05.2012 und am 24.04.2014 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.03.2011 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 14.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

10. Der katastermäßige Bestand am 28.01.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) .... KVL-Amt, im Auftrag

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

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

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

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock

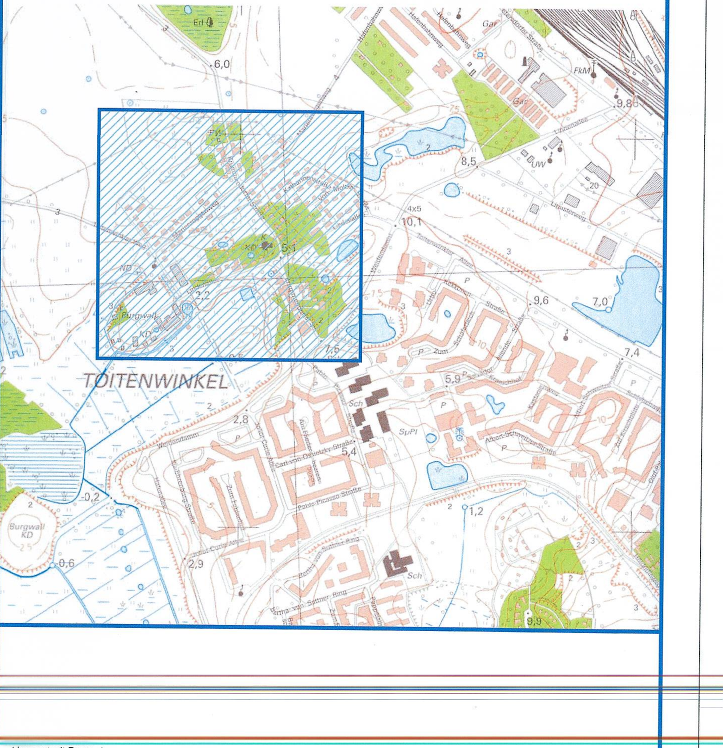
über den Bebauungsplan Nr. 14.WA.155

für das Gebiet "Dorf Toitenwinkel"

östlich des Toitenwinkler Weges und des Grabens um die ehemalige Gutsanlage, nördlich der Lindenallee, des Weidendamms und des Ostabschnitts des Marien-Roggen-Weges und südlich der Fernwärmeleitung, einschließlich der Flurstücke 4/3, 4/5, 4/6 an der Nordseite des Marien-Roggen-Weges und einschließlich des Bereichs des evangelischen Gemeindezentrums östlich der Krummendorfer Straße

2.Entwurf Bearbeitungsstand: 28.05.2014

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister