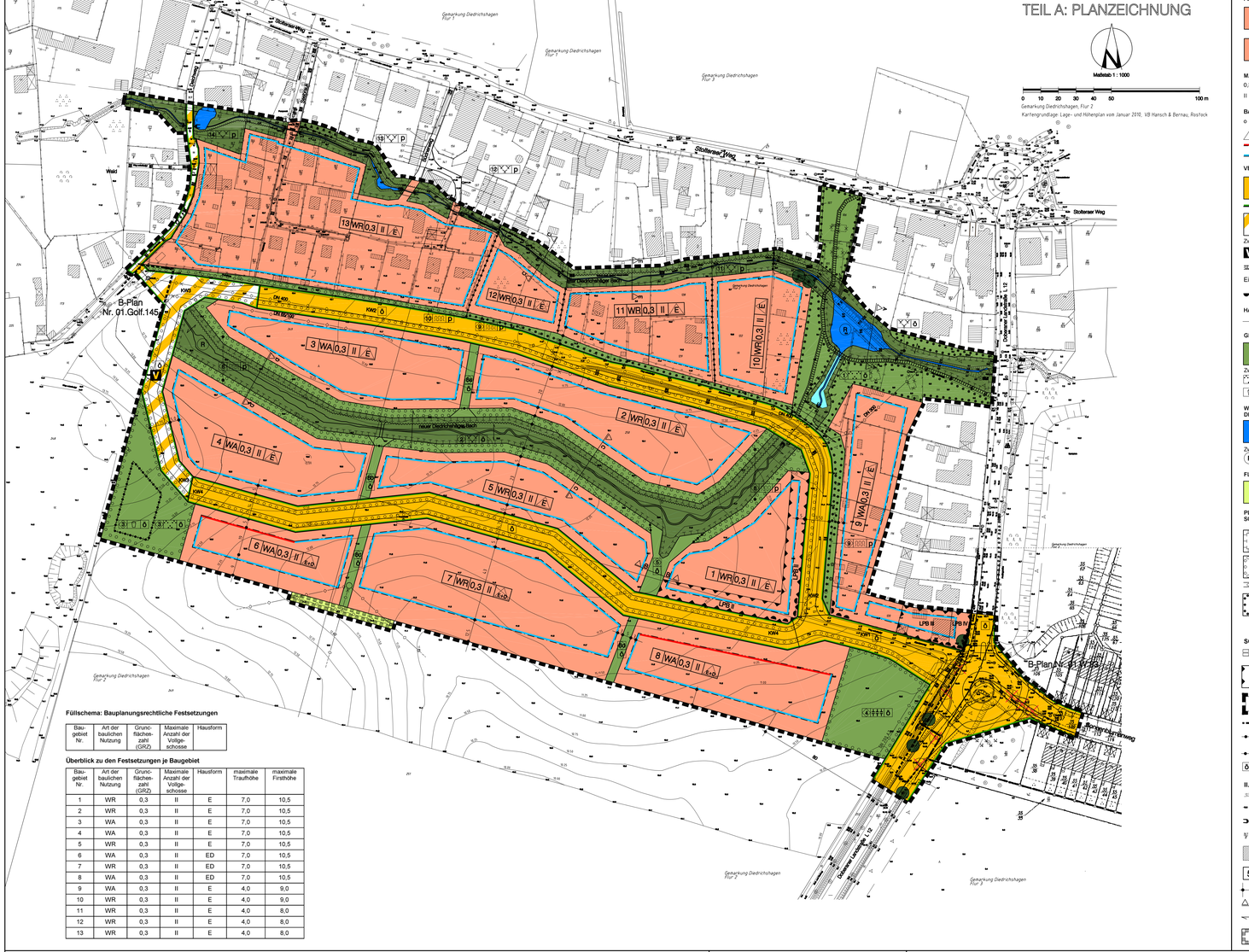
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.W.166 FÜR DAS WOHNGEBIET "AM GOLFPLATZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.166 für das Wohngebiet "Am Golfplatz" westlich der Doberaner Landstraße und südlich des Diedrichshäger Baches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Füllschema: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Hausform

Überblick zu den Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	Hausform	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
1	WR	0,3	II	E	7,0	10,5
2	WR	0,3	II	E	7,0	10,5
3	WA	0,3	II	E	7,0	10,5
4	WA	0,3	II	E	7,0	10,5
5	WR	0,3	II	E	7,0	10,5
6	WA	0,3	II	ED	7,0	10,5
7	WR	0,3	II	ED	7,0	10,5
8	WA	0,3	II	ED	7,0	10,5
9	WA	0,3	II	E	4,0	9,0
10	WR	0,3	II	E	4,0	9,0
11	WR	0,3	II	E	4,0	8,0
12	WR	0,3	II	E	4,0	8,0
13	WR	0,3	II	E	4,0	8,0

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. December 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 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigter Bereich

Hauptfußweg in Grünflächen

Bewirtschaftungsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdisch — unterirdisch (künftig entfallend)

GRÜNFLÄCHEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Grünflächen

Uferbereiche des Diedrichshäger Baches

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Abstandsschutzgrün

Gehölzstreifen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCH-WASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES **(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Wasserflächen

Flachwasserbereich

Zweckbestimmung:

R Regenrückhalteteich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD **(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

lineares Pflanzgebot

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

Erhaltung von Einzelbäumen

Baumfällung

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
LPB = Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze von Änderungsbereichen anderer Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen

öffentlich — privat

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Höhenlinie in m mit Höhenangabe, z.B. 12.0

vorhandene Höhe nach HN

Straßendurchlass

Fußgängerbrücke

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende bauliche Anlage

5 Nummer des Baugebietes

9 Nummer der Grünfläche

Bemaßung (z.B. 80,0 m)

Schnittführung

Zugehörigkeit

Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Diedrichshäger Land" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 3 BauNVO**

1.1 In Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 In Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.3 Für die Einzel- und Doppelhäuser der Baugebiete 1 bis 8 der Planzeichnung ist die maximale Traufhöhe mit 7,0 m und für die Einzelhäuser der Baugebiete Nr. 9 bis 13 der Planzeichnung mit 4,0 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Abstand zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück und dem Traufpunkt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.
Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe für die Einzel- und Doppelhäuser ist in den Baugebieten 1 bis 8 der Planzeichnung mit 10,5 m, für die Einzelhäuser in den Baugebieten Nr. 9 und 10 der Planzeichnung mit 9,0 m und für die Einzelhäuser in den Baugebieten Nr. 11-13 mit 8,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück und der Dachspitze.

2. Bauweise/Grundstücksflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.2 In allen Baugebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die Anrechnung der Flächen von Garagen, 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 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen und den Baugrenzen wird mit 5 m festgelegt; ausgenommen Baugebiete Nr. 9 und 13. Hier beträgt der Abstand mindestens 3 m. (§ 23 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/Carports: **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

3.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports und offene PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Mülsammelstellen.

4. Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB**

4.1 In Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig. In Reinen Wohngebieten sind je Einzelhaus und je Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Für Einzelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m². Dies gilt nicht für die Baugebiete WA 9, 11, 12 und 13.
Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte.

5. Verkehrsflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

5.1 Auf öffentlichen Verkehrsflächen sind für je 10 anliegende Wohnungen 4 öffentliche PKW-Plätze für das Parken von Fahrzeugen Besucher, Lieferanten u.ä. zu schaffen.

5.2 Zu den Grundstücken der Baugebiete 9-13 ist je Grundstück eine Zufahrt zum Kantenweg in einer maximalen Breite von 4 m über die privaten Grünflächen Nr. 9 bzw. 10 zulässig.

6. Niederschlagswasser: **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB**

6.1 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem über ein Mulden-Rigolen-System an die Vorflut abgegeben werden.

6.2 Für den alten und für den neuen Diedrichshäger Bach gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Niederzeichnung 1.

7. Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB**

7.1 Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind zu beseitigen. Vollversiegelte Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig. Die neben den Anpflanzungen verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Mindestens 50 % der Rasenflächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen maximal 2 mal pro Jahr zu mähen.

7.2 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3 is als naturnahe Parkanlage zu gestalten und zu entwickeln. Ein Spielplatz für die Altersgruppe 7-13 Jahre mit einer Mindestgröße von 700 m² ist zu integrieren. Spielgeräte dürfen nur in einem Abstand von 20 m zu den Baugebieten aufgestellt werden. Vollversiegelte Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtfläche zulässig. Verbleibende Flächen sind mit Rasen anzulegen.

7.3 Die öffentliche Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung -Abstandsschutzgrün- ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten und zu entwickeln. Die neben den Anpflanzungen verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 5, 6a, 6b, 6c und 6d ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Private Grünflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB**

7.5 Innerhalb der Grünfläche Nr. 8 mit der Zweckbestimmung -Gehölzstreifen- ist die Errichtung von Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens 2 m zum öffentlichen Uferstreifen zulässig.

7.7 Innerhalb der Grünflächen Nr. 11, 12, 13 und 14 mit der Zweckbestimmung -Uferbereich- sind vorhandene Vernohrungen des Diedrichshäger Baches, Bauwerke und Flächenbefestigungen zurück zu bauen. Eine Mahd der Flächen ist maximal zweimal pro Jahr zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung -Uferbereich- ist im Zusammenhang mit dem neuen Gewässer als naturnaher Grünraum zu gestalten und zu entwickeln. Auf der Nordseite des Gewässers ist die Anlage eines Wartungsweges mit Schotterrasen zulässig. Außerhalb von Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.

9. Leitungsrechte: **§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB**

9.1 Zwischen Deichweg und Kantenweg 2 (KW 2) ist eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Rostock und deren beauftragter Dritter festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.

10. Lärmschutz: **§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**

10.1 Auf den für Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Flächen sind nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen usw.) für den Lärmpegelbereich (LPB) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, auszuführen, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für LPB IV: $R'_{w,res}$ >/= 40 dB; LPB III: $R'_{w,res}$ >/= 35 bis 40 dB; LPB II: $R'_{w,res}$ >/= 30 dB.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

11.1 Innerhalb der mit einem linearen Anpflanzungsgebot festgesetzten Verkehrsflächen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste in gleichmäßigen Reihen mit einem Abstand von 12 m in den Reihen anzupflanzen. Abweichungen von +/- 2 m zur Anpassung an Zufahrten sind zulässig. Je Straßenzug ist nur die Verwendung einer Art der Pflanzenliste (TF 11.7) zulässig. Die Verwendung von Sorten der benannten Arten ist zulässig.

11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind mindestens 20 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung -Uferbereich- ist auf der Südseite des Gewässers eine reihige Pflanzung (Reihen- und Pflanzabstand 2,5 m, versetzter Pflanzverbund) mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist verboten. Zusätzlich sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume innerhalb der Gesamtfläche zu pflanzen.

11.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung -Abstandsschutzgrün- sind auf 20 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen oder als Hecken fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume innerhalb der Gesamtfläche zu pflanzen.

11.6 Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 8 mit der Zweckbestimmung -Gehölzstreifen- ist eine 3-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Reihen und innerhalb der Reihe muss 1,50 m betragen.

11.7 Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 10 ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Für Zufahrten nach Festsetzung 5.2 gilt das Anpflanzgebot nicht.

11.8 Pflanzenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Betula pendula	Birke	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus sylvestris	Zierapfel	Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus padus	Traue	Salix aurita	Ohr-Weide
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix cinera	Grau-Weide
Salix alba	Silber-Weide	Salix fragilis	Bruch-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

11.9 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume in Parkanlagen:
3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Bäume in linearen Pflanzgeboten sowie auf öffentlichen und privaten Stellplätzen:
3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Sträucher:
verpflanzte Sträucher H 60–100 cm

11.10 Gruppen- und Heckenpflanzungen innerhalb der Grünflächen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,5 m betragen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

12.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bäume und Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Für Zufahrten nach Festsetzung 5.2 gilt das Erhaltungsgebot innerhalb der Grünfläche Nr. 9 nicht.

12.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 sind vorhandene Gehölze außerhalb der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen dauerhaft zu erhalten.

13. Entwicklungspflege für grünordnerische Maßnahmen **§ 9 Abs. 4 BauGB**

13.1 Für Anpflanzungen und Wiesenflächen auf den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen wird eine Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren festgesetzt.

14. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen **§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

14.1 Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Baugebiete Nr. 1 bis 8 werden die Maßnahmen gemäß der Festsetzungen 7.1, 7.3, 11.1, 11.2, 11.4, 11.5, 11.6, die Maßnahmen zur Renaturierung des Alten Diedrichshäger Baches zu 50% sowie die externen Maßnahmen entsprechend der Hinweise F 1 und F 3 zugeordnet. Der verbleibende Überschuss von 4.971 m² Flächenäquivalent wird anderen Eingriffen separat zugeordnet.

14.2 Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das Baugebiet Nr. 9 wird die externe Maßnahme gemäß Hinweis F 2 zugeordnet.

14.3 Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch das Baugebiet Nr. 10 werden die Maßnahmen zur Renaturierung des Alten Diedrichshäger Baches zu 50 % zugeordnet.

14.4 Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen werden die Maßnahmen gemäß der Festsetzungen 8.1, 11.3 sowie die Anlage des Neuen Diedrichshäger Baches (Grünfläche 2) zugeordnet.

15. Höhenlagen: **§ 9 Abs. 3 BauGB**

15.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

16. Örtliche Bauvorschriften: **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

16.1 In den Baugebieten Nr. 9 bis 13 sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

16.2 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasuranlichen Materialien hergestellt werden. Photovoltaik-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.

16.3 Dächer über Wohngebäuden müssen eine Mindestdachneigung von 30 Grad aufweisen, ausgenommen sind Pultdächer über der gesamten Grundfläche des Wohngebäudes, deren Neigung 17-30 Grad betragen darf. Flachdächer und verkehrte Satteldächer mit innenliegender Traufe sind unzulässig.

16.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen Nr. 16.1, 16.2 und 16.3 verstößt.

HINWEISE:

A Ferienwohnungen
In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind weder Ferienhäuser noch Ferienwohnungen zulässig, da Ferienwohnungen keine „Wohnungen" im bauplanungsrechtlichen Sinne sind.

B Bodendenkmalschutz
Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M -V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff, geändert durch das 1. Gesetzes zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau-GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 201-2). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Entreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- M-V in Schwerin zu erhalten.

C Artenschutz
Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausbestände oder Lebensräume anderer nach § 44 BNatSchG geschützter Arten gäben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiere und Lebensräume ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG nach § 45 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.
Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelbleche an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgefertigten Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.
Im öffentlichen Raum sind insektenschonende Lichtquellen (Natrium-Dampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

D Grünflächengestaltungssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

E Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock gilt auch für den Geltungsbereich des B-Planes. Für Baumfällungen sind Anträge erforderlich.

F Externe Ausgleichsmaßnahmen
Anlage einer naturnahen Grünfläche: Herausnahme eines Streifens entlang des Südrandes des Flurstücks 9/15 der Flur 1 Gemarkung Diedrichshagen mit einer Gesamtgröße von 5.830 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Breite ca. 30 m. Anpflanzung von Gehölzen in Gruppen auf 30 % der Fläche, Anpflanzung von 20 heimischen, standortgerechten Laubbäumen. Anlage der verbleibenden Fläche als Landschaftsrasen. Entwicklungspflege über 10 Jahre.
Naturschutzgerechte Aufwertung der Uferhänge und Gewässerufer Sandgrube Wilhelmshöhe: Entwicklung von Trockenrasen auf den südwestlichen Uferhängen durch Beseitigung des Gehölzaufwuchses, zweimalige Mahd der Fläche mit Beseitigung des Mähgutes über einen Zeitraum von 5 Jahren, einmalige Mahd pro Jahr über einen Zeitraum von 15 Jahren. Beseitigung des Erlenaufwuchs im Uferbereich. Teilfläche ca. 2.700 m² des Flurstückes 15, Flur 1 Gemarkung Diedrichshagen.
Wiederherstellung der Eversäger Feuchtwiesen: Mahd zweimal pro Jahr über drei Jahre, Mahd einmal pro Jahr über weitere 17 Jahre. Beseitigung des Mähgutes, Zurückdrängung der Weiden am Rand. Teilfläche ca. 1 ha des Flurstücks 2/35, Flur 1 Gemarkung Marienehe.

G Windenergieanlagen
Ca. 700 m bis 1.050 m westlich des neuen Wohngebietes befinden sich 6 Windenergieanlagen im Bestand.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischer Anzeiger" - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - am 26.12.2009 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 12.10.2010 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 19.04.2010 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 02.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 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 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Siegel
Hansestadt Rostock, des KV - Amtes im Auftrag

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

10. 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.

Leiter
Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

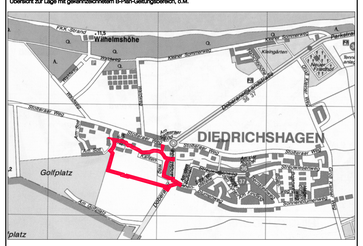
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Methling
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 „Städtischer 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Leiter
Rostock, (Siegel) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersicht zur Lage mit gekennzeichnetem B-Plan-Geltungsbereich, o.M.


Wilhelmshöhe
Klimagärten
Kleingärten
Sandgrube Wilhelmshöhe
DIEDRICHSHAGEN
Golfplatz
Golfplat