

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

- 1.1 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Im Urbanen Gebiet ist in den an der Straßenseite ausgerichteten Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) entlang der Planstraßen A, G und H eine Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Im Urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU L sind mindestens 60 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden. (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)
- 1.4 Im Urbanen Gebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- 1.5 Das Sondergebiet „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen in den Bereichen Umwelttechnik und Umweltbildung. Zulässig sind im Sondergebiet „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ Gebäude mit Räumen für Ausstellungs-, Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten und Lager sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie den Einrichtungen des sonstigen Sondergebiets „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ dienen.
- 1.6 Das Sondergebiet „Umweltlabor“ dient der Unterbringung von Forschungseinrichtungen im Bereich der Umweltbildung. Zulässig ist im Sondergebiet „Umweltlabor“ ein Gebäude mit Räumen für Ausstellungs-, Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Lagerräumen, soweit sie den Forschungseinrichtungen des sonstigen Sondergebiets „Umweltlabor“ dienen.

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

- 2.1 Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) können ausnahmsweise durch durchsehbare Bauteile wie Metallgitter, Drahtgitter oder Glas bis zu 0,6 m als Geländer mit Sicherungsmaßnahmen überschritten werden. Die Bauteile müssen gemessen von der Dachoberfläche in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Gebäudekante zurücktreten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 2.2 Oberhalb der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sind Dachaufbauten, die gemessen von der Dachoberfläche in einem Winkel von maximal 68 Grad

von der Baugrenze zurücktreten, zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Solaranlagen, bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) allgemein zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 2.3 Oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räumen für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) zugelassen werden, wenn sie gemessen von der Dachoberfläche in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche einnehmen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Urbanen Gebiet ist auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten eine Überschreitung von festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 5 m und einer Tiefe bis zu 3 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Im Urbanen Gebiet ist auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten eine Überschreitung von festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Der Anteil der vortretenden Gebäudeteile in Form von Balkonen darf dabei ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand je Geschoss nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 4.1 Im Bereich der Flächen $A_1 A_2 A_3 A_4$ beträgt das Maß für die Berechnung der Abstandsflächen für die angrenzenden Gebäude 0,25 H, wenn bei Wohnungen, deren Fenster zu diesen Bereichen ausgerichtet sind
- keine Fenster von Aufenthaltsräumen betroffen sind oder
 - ein Aufenthaltsraum, dessen Fenster zu diesem Bereich ausgerichtet ist, mindestens ein weiteres abgewandtes Fenster aufweist.

In den gekennzeichneten Bereichen sind Balkone nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In den Baugebieten sind Stellplätze sowie Garagen und Garagengeschosse außer auf den dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende. Im Urbanen Gebiet in den Teilflächen MU F, MU J, MU K und MU L sind oberirdi-

sche Stellplätze für Kurzzeitnutzung (z.B. Liefer- und Ladeverkehr) ausnahmsweise zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 5.2 Im Urbanen Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Dies gilt nicht für Unterflursysteme und Fahrradabstellplätze. (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 5.3 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung - außer Bienenhaltung - werden für alle Baugebiete ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 6.1 Im Urbanen Gebiet in den Teilflächen MU G und MU K sind auf der Fläche für Gemeinschaftsgaragen nur Garagengebäude zulässig. Zusätzlich sind im jeweils ersten Garagengeschoss folgende ergänzende, mobilitäts- und quartiersmanagementbezogene Nutzungen zulässig:

- Fahrradservice und -verleih
- Elektroladestationen
- Mobilitätszentrale
- Carsharing-Service
- weitere Serviceleistungen zur Mobilität
- Packstation

In den Gemeinschaftsgaragen sind auf den Dachflächen als weitere Nutzung zulässig:

- Spiel- und Aufenthaltsflächen.

- 6.2 Im Urbanen Gebiet sind die festgesetzten Gemeinschaftsflächen den jeweiligen Baugrundstücken anteilig im Verhältnis ihres Anteils am Baugebiet zuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

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

- 7.1 Die Fläche F1 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe sowie der Anlieger im Urbanen Gebiet in den Teilflächen MU K und MU L zu belasten.

8. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- 8.1 Die Verfeuerung fester oder flüssiger Brennstoffe in Ergänzungsheizungen die lediglich als Zusatz neben einer bestehenden Heizung vorhanden sind, insbesondere in Kaminfeuerstellen sind nicht zulässig.

9. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB unter Berücksichtigung des Merkblattes - Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock)

9.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Stadtgrün"

9.1.1 Öffentliche Grünfläche G 1 (Grünfläche am Uferweg)

Die gehölzfreien Bereiche der öffentlichen Grünfläche G 1 sind als Wiesenfläche zu erhalten bzw. mit einer Regel-Saatgutmischung als Wiesenfläche herzustellen und als solche dauerhaft zu pflegen. Der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen.

9.1.2 Öffentliche Grünflächen G 2 (Grünfläche zwischen dem Baugebiet MU M und dem Weg nördlich des Zingelgrabens), G 3 (Grünfläche zwischen den Baufeldern MU D, MU F und MU O), G 4 (Grünfläche zwischen den Baufeldern MU I und MU J) und G 5 (Grünfläche am Baufeld Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung)

Die öffentlichen Grünflächen G 2 bis G 5 sind jeweils zu mindestens 60 % der Fläche als Wiese mit einer Regel-Saatgutmischung (Wiesenmischung aus Regio-Saatgut) herzustellen und als solche dauerhaft zu pflegen.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelte Flächen sowie in der Grünfläche G 3 auch von Hauszugängen in Form von Fußwegen ist bis zu einem Umfang von max. 10 % der jeweiligen Grünfläche zulässig.

Mindestens der jeweiligen Grünfläche sind unter Einbindung des vorhandenen Gehölzbestands mit standortgerechten Sträuchern aus gebietseigenen Herkünften zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei versetzten Pflanzungen 1,50 m, in Reihenpflanzungen 1,00 m. Es sind Straucharten der Pflanzenliste 4 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden.

Auf den als Wiese gestalteten Teilflächen der Grünflächen G 2 bis G 4 sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden. Abweichungen sind nur mit Genehmigung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) zulässig. In der Grünfläche G 2 sind drei, in den Grünflächen G 3 und G 4 jeweils zehn Laubbäume zu pflanzen.

Abweichungen bei der Artenwahl der zu pflanzenden Sträucher und Laubbäume sind nur mit Genehmigung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) zulässig.

9.1.3 Öffentliche Grünfläche G 6 (Grünfläche zwischen den Baufeldern B und N)

Der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Gehölzbestand der Grünfläche G 6 ist auf mind. 60 % der Fläche zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen. Max. 40 % der Grünfläche sind als Wiese mit einer Regel-Saatgutmischung herzustellen und als solche dauerhaft zu pflegen.

9.2 Spielplätze

9.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Die mit S 1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind vorrangig als Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen für die Altersgruppe 7 bis 13 Jahre bedarfsgerecht mit einer Nettospielfläche von mindestens 830 m² herzustellen.

Die mit S 2 bezeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre bedarfsgerecht mit einer Nettospielfläche von mindestens 800 m² herzustellen.

Bei der Herstellung der Spielplätze sind die Vorgaben nach dem Merkblatt technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erfüllen.

9.2.2 Spielplätze im Bereich privater Grün- und Freiflächen

Die Spielplätze für die Altersklasse 0 bis 6 Jahre sind im Bereich der privaten Wohngrünflächen entsprechend der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 herzustellen.

9.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünfläche für Biotop- und Artenschutz"

9.3.1 Grünfläche G 7 (Naturnahe Grünfläche am Speckgraben)

Der vorhandene Gehölzbestand der Grünfläche G 7 ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen.

Aufkommender Gehölzaufwuchs im Bereich der Schilfflächen ist bei Bedarf zu entfernen.

Der im Bereich der Grünfläche G 7 befindliche Verbindungsweg vom Dierkower Damm zum Uferweg an der Unterwarnow ist zurückzubauen, als vegetationsfähiger Standort für die Entwicklung eines Trocken- bzw. Magerrasens herzustellen und einer Selbstbegrünung zu überlassen. Alternativ ist auch eine Einsaat auf max. 50 % der Rückbaufläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) zulässig. Die Fläche ist im 1. bis 5. Jahr nach Rückbau des Weges einmal jährlich nach dem 31. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Ab dem 6. Jahr ist alle fünf Jahre eine Entbuschung des Trocken-/ Magerrasens vorzunehmen.

Südlich der vorhandenen Waldfläche ist unter Einbindung des vorhandenen Gehölzbestands auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche eine neue Waldfläche mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten anzulegen. Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt auf der Grundlage eines forstlichen Standortgutachtens. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Aufforstungsfläche in der Etablierungsphase einzuzäunen.

Entlang der südlichen Außengrenze der Grünfläche G 7 ist auf der mit dem Pflanzgebot PFG 4 gekennzeichneten Fläche eine dreireihige freiwachsende Hecke mit Überhältern, entlang der östlichen und nördlichen Außengrenze der Grünfläche G 7 sind auf den mit den Pflanzgeboten Pfg 1 bis 3 gekennzeichneten Flächen zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Flächen der Pflanzgebote Pfg 1 bis 4 sind auf max. 80 % der Fläche locker, gruppenartig zu bepflanzen. Die Abstände zwischen den Pflanzreihen betragen 1,50 m, die Pflanzabstände innerhalb der Reihe 1,00 m. Der Pflanzabstand zur Außengrenze der Grünfläche beträgt 2,50 m. Für die Pflanzung sind standortheimische Baum- und Straucharten aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzenliste 4 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden.

Auf den gehölzfreien Flächen der Grünfläche G 7 (ausgenommen der Gewässerunterhaltungstreifen am Speckgraben und die Röhrichtflächen) sind mindestens zehn Strauchgruppen, bestehend aus jeweils zehn Dornensträuchern, als Nistplatz für die Sperbergrasmücke anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 5 aus gebietseigenen Herkünften in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden. Im Zeitraum bis die angepflanzten Sträucher ihre angedachte Funktion als Nistplatz erlangt haben, sind auf der Grünfläche zwei Reisighaufen mit einer Grundfläche von 3 m x 3 m und einer Höhe von 1,50 m aus Schnittgut von Dornensträuchern als Übergangshabitat vorzuhalten. Die Entfernung der Reisighaufen ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) zulässig.

Die Gewässerunterhaltungstrasse am Speckgraben ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten und als Wiesenfläche zu pflegen.

Die Offenlandflächen der Grünfläche G 7 sind alle zwei bis drei Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen ist unzulässig.

9.3.2 Grünfläche G 8 (Naturnahe Grünfläche am Ufer der Unterwarnow)

Die Röhrichte am Ufer der Unterwarnow sowie die Röhrichte zwischen den Baufeldern A bzw. B und dem Uferweg sind zu erhalten. Aufkommender Gehölzaufwuchs im Röhricht außerhalb der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten

Fläche ist bei Bedarf zu entfernen. Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand zwischen dem Baufeld A und dem Uferweg sind bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen. Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelte Flächen innerhalb der Grünfläche G 8 ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Zuwegung zum Umweltlabor in Form einer Steganlage.

9.3.3 Grünfläche G 9 (Naturnahe Grünfläche beidseitig des Zingelgrabens)

Der verrohrte Zingelgraben ist zu öffnen und als naturnaher Gewässerlauf zu gestalten. Im Bereich der Sohle des Gewässers sind mindestens drei vernässte Senken anzulegen. Die Böschungen des Grabens sind mit Neigungen im Verhältnis 1:3 oder flacher herzustellen.

Am künftigen Gewässerlauf sind mind. 20 Laubgehölze anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 7 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden.

Die mit dem Pflanzgebot Pfg 5 gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten 4 und 7 aus gebietseigenen Herkünften in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt bei versetzten Pflanzungen 1,50 m, in Reihenspflanzungen 1,0 m.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Regel-Saatgutmischung als Wiesenfläche herzustellen und als solche dauerhaft extensiv zu pflegen.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelte Flächen innerhalb der Grünfläche G 9 ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind zwei Fußwegeverbindungen vom Baugebiet L zum Weg nördlich des Zingelgrabens sowie bauliche Anlagen im Zuge der Gewässerdurchlässe am Uferweg und am Dierkower Damm.

9.4 Begrünung von Verkehrsflächen

9.4.1 Anpflanzen von Bäumen

Am Dierkower Damm sowie entlang der Planstraßen A bis H sowie auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Laubbaumpflanzungen wird wie folgt festgesetzt:

Verkehrsfläche	Mindestanzahl der Laubbaumpflanzungen
Dierkower Damm	10 St.
Planstraße A	30 St.
Planstraße B	10 St.
Planstraße C	15 St.
Planstraße D	10 St.
Planstraße E	15 St.

Verkehrsfläche	Mindestanzahl der Laubbaumpflanzungen
Planstraße F	15 St.
Planstraße G	15 St.
Planstraße H	10 St.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich Planstraße H	10 St.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beidseitig Baufeld H	3 St.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Baufeld Umweltlabor	5 St.

Es sind Arten der Pflanzenliste 1 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden. Abweichungen sind nur mit Genehmigung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) zulässig. Dabei sind pro Straße jeweils Bäume einer Art bzw. Sorte zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 8 und 10 m betragen. In Bereichen mit notwendigen Ein- und Ausfahrten, Grundstückszufahrten, Rettungsfenstern und an Standorten, an denen die Einordnung von Straßenlaternen erfolgen soll, ist eine Vergrößerung der Baumabstände um bis zu 7 m zulässig. Straßenbäume sind mit einem beidseitigen Anfahrtschutz (Baumbügel) zu sichern. Die unversiegelten Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 12 m² aufweisen und sind dauerhaft zu begrünen.

9.4.2 Erhalten von Bäumen

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.

9.5 Private Grün- und Freiflächen

Auf den privaten Wohngrünflächen in den Baugebieten MU A bis MU E sowie in den Baugebieten MU N und MU O sind jeweils mindestens drei Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebote P MU A bis P MU E sowie P MU N und P MU O). Die Bäume sind als Gruppe und in der in Pflanzenliste 3 vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen.

Unversiegelte Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen, soweit aufgrund der festgesetzten Spielplätze gemäß TF 9.2.2 keine anderweitigen Anforderungen bestehen.

9.6 Befestigungen von Wegen und Zufahrten

Im Urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen und überwiegend für Stellplätze genutzte Gebäude.

9.7 Dachbegrünungen

Die Dachflächen im Urbanen Gebiet sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bepflanzung ist mit einer extensiven Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischungen herzustellen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Aufbauten sind auf die 50% Quote nicht anzurechnen. Es ist eine Entwicklungspflege von zwei Jahren einschließlich Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs durchzuführen.

9.8 Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen der Quartiersgaragen sind zu mindestens 25 % der Fassadenfläche mit standortgerechten, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Pro Pflanze ist geeigneter Boden bzw. geeignetes Substrat in ausreichendem Umfang herzustellen. Die Pflanzscheibe hat hier mindestens 0,5 m², der durchwurzelbare Raum mindestens 1 m³ zu betragen. Vorschläge zu geeigneten Pflanzenarten können der Pflanzenliste 6 entnommen werden. Die Pflanzungen sind in mindestens der dort vorgegebenen Qualität vorzunehmen.

9.9 Abstände zu Bäumen

An Aus- und Einfahrten ist zu Baumstandorten ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Zu Versorgungsleitungen ist für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

9.10 Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten

Für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Kompensationsfunktion (TF 9.1.2, TF 9.3.1, TF 9.3.3, TF 9.5, TF 9.7) gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen (TF 9.4.1, TF 9.4.2) gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß Merkblatt "Baumpflanzungen des Amtes für Stadtgrün" (aktualisierte Fassung von 2017).

Für die festgesetzten ausschließlich gestalterischen grünordnerischen Maßnahmen (TF 9.8) gelten drei Jahre Entwicklungspflege gem. den Hinweisblättern "Entwicklungspflege" des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, für Rasen gilt ein Jahr Entwicklungspflege.

9.11 Aufhängen von Fledermauskästen

Als Ausgleich des Verlustes von Fledermaus-Gehölzquartieren sind an bestehenden Gehölzbeständen im Eingriffsbereich bzw. dem näheren Umfeld Ersatzquartiere mit Sommerquartiereignung anzubringen. Hierbei ist pro Verlust (1 bis 3 potentielle Baumquartiere) ein Ersatzquartierverbund in nachfolgend aufgeführter Zusammenstellung anzulegen, wobei aber maximal zwei Ersatzquartier-Verbundbereiche zur Gesamtkompensation ausreichend sind. Die Ersatzquartiere sind lokal zu konzentrieren, wobei die Einzelkästen einen Abstand von 5 bis 10 m aufweisen und in variierender Exposition (NO/O/SO) ab 3 m Höhe anzubringen sind.

Ersatzquartierverbund:

- 1 x Großraumspaltenquartier in Holzleichtbetonbauweise geeignet für kleine und mittlere Fledermausarten (selbstreinigend)
- 2 x Fledermausflachkasten in Holzleichtbetonbauweise mit Spaltenmaß 1,5 bis 2,5 cm (selbstreinigend)

Als Ausgleich des Verlustes von Fledermaus-Gebäudequartieren sind an Gebäudeubaten im nordöstlichen Bereich des Plangebiets Fledermausersatzquartiere anzubringen. Die nachfolgend aufgeführten Ersatzhabitate sind auf zwei Einzelgebäude zu verteilen und in die Fassade zu integrieren:

Ersatzquartiere:

- 2 x Fledermausganzzahresspaltenquartier Unterputzsystem mit Einflugblende (selbstreinigend)
- 6 x Fledermausspaltenquartier (Sommer) Unterputzsystem mit Einflugblende (selbstreinigend)

Sonstige Hinweise zur Ausführung/Anbringung:

- Spaltmaß geeignet für Kleinfledermäuse (1,5 bis 2 cm)
- Anbringung ab 3 m Gebäudehöhe nicht im unmittelbaren Bereich von Fenstern oder sonstigen Licht-/Störquellen
- Exposition variierend SO/O/SW

Die Standortwahl der Kästen, das jeweilige Kastenmodell und die Art und Weise der Anbringung der Kästen sind mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen.

9.12 Aufhängen von Vogelnistkästen

Als Ausgleich für entfallende Brutplätze von Höhlenbrütern sind vor der Brutzeit des Jahres des Baubeginns Nistkästen in doppelter Anzahl der nachgewiesenen Reviere in räumlicher Nähe zum alten Revierstandort (max. 1 km) anzubringen. Hinsichtlich der gehölzgebundenen Höhlenbrüter (Feldsperling, Sumpfmeise) sind als Standorte Bäume zu wählen, die außerhalb der Bebauung liegen und dauerhaft erhalten bleiben, vorzugsweise im Bereich des Speckgrabens sowie im Bereich des Gehölzriegels in Nordwesten des Plangebietes. Für die Arten Blaumeise

und Kohlmeise können die Nistkästen an Bäumen zwischen den geplanten Gebäuden oder auch an den Gebäuden selbst angebracht werden. Die Nisthilfen sind in zwei bis drei Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite (Südwest bis Südost) zu positionieren. Zudem ist gleichzeitig ein freier Anflug für die Höhlenbrüter zu gewährleisten. Dazu sind handelsübliche, langlebige Holzbetonnistkästen zu verwenden. Für Höhlenbrüter, die Nistplätze an Gebäuden annehmen (Hausrotschwanz, Haussperling), sind gebäudeintegrierte Nistkästen an den geplanten Neubauten anzubringen. Auch hier ist eine Südexposition des Einflugloches zu beachten. Die Nisthilfen der entsprechenden Arten sind in räumlicher Nähe (ca. 50 m) zueinander anzubringen. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Altnestern).

Die Standortwahl der Kästen, das jeweilige Kastenmodell und die Art und Weise der Anbringung der Kästen sind mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen.

9.13 Schutzmaßnahmen für Röhrichtrüter

Im Baufeld „Umweltlabor“ sind Glasfronten durch Färbungen oder flächige Markierungen oder durch den Einsatz von Glas mit einer geringen Außenreflexion so zu gestalten, dass Reflexionen minimiert sind.

Ein Anlegen von Booten am Steg zum Umweltlabor ist unzulässig.

9.14 Beleuchtung

Für die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Leuchtmittel LED-Leuchten mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

10. **Bedingte und befristete Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

10.1 Auf den Flächen mit den Besonderen Nutzungszwecken „BUGA“ (s. Nebenzeichnung BUGA-Nutzungen)

- Ausstellung, Veranstaltungen, Temporäre Einrichtungen
- Stellplätze, Wege, Versorgung

sind die angegebenen Nutzungen bis längstens einen Monat nach Beendigung der Bundesgartenschau Rostock 2025 zulässig.

11. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

11.1 Für die dauerhaft unversiegelten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, ist ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1 Bei Gebäuden, die im in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereich liegen, muss die Oberkante Erdgeschossfußboden bei mindestens 3,5 m ü.NHN liegen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass alle Öffnungen bis zu einer Höhe von 3,5 m ü.NHN hochwasserdicht verschlossen werden. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)