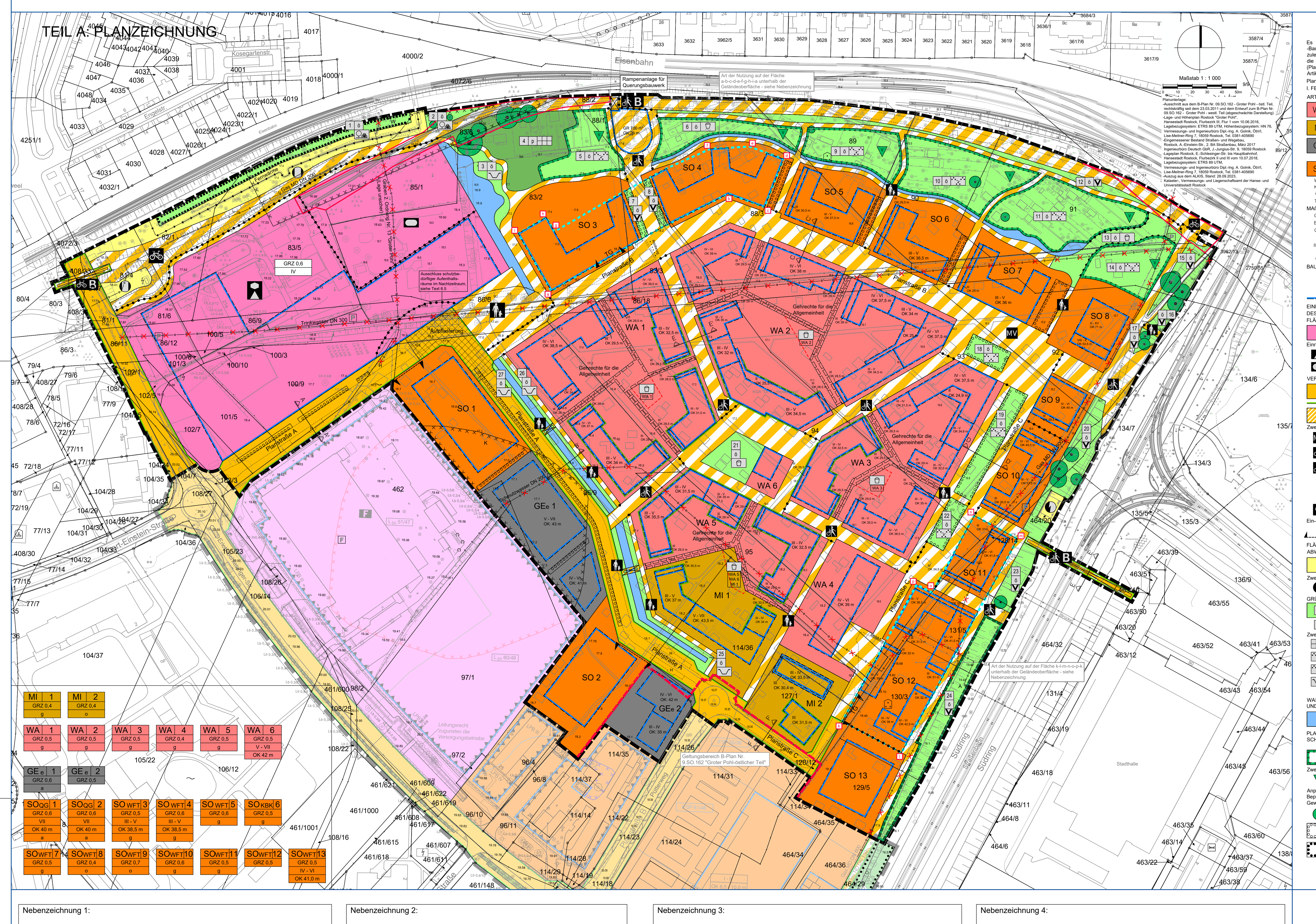
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.W.192 "WOHN- UND SONDERGEBIET AM SÜDRING"

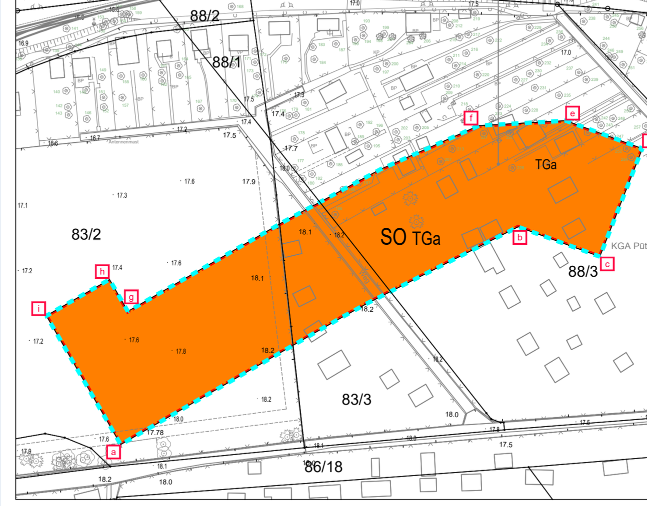
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V 2017 S. 106, 107) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.192. „Wohn- und Sondergebiet am Südring“, östlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstrecke Rostock-Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



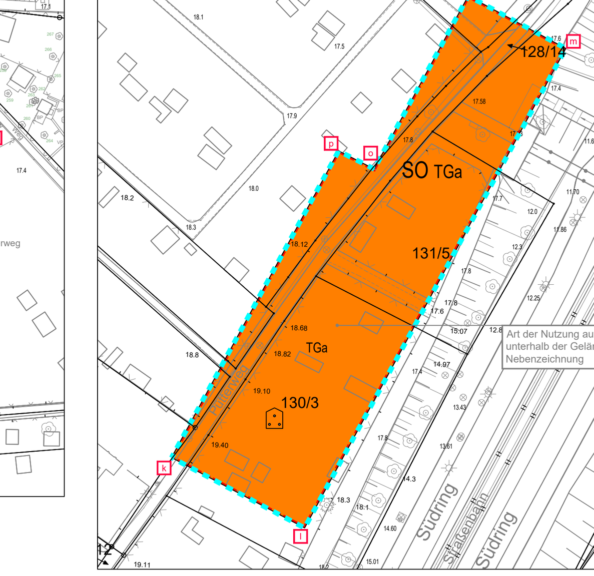
Nebenzeichnung 1:

Art der Nutzung der Flächen a-b-c-d-e-f-g-h-i-a unterhalb der Geländeoberfläche



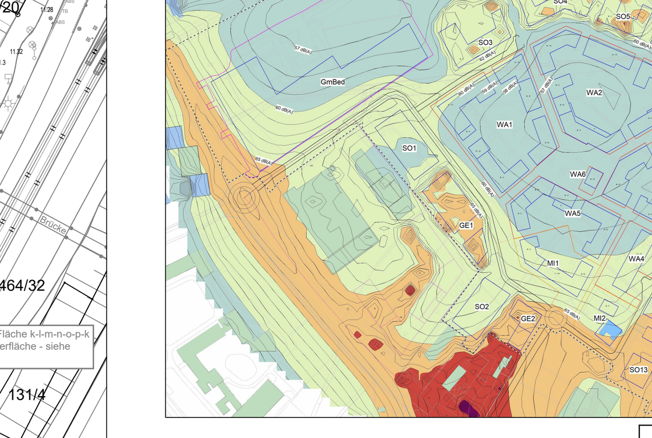
Nebenzeichnung 2:

Art der Nutzung der Flächen k-l-m-n-o-p-k unterhalb der Geländeoberfläche



Nebenzeichnung 3:

maßgeblicher Außenlärmpegel Tag

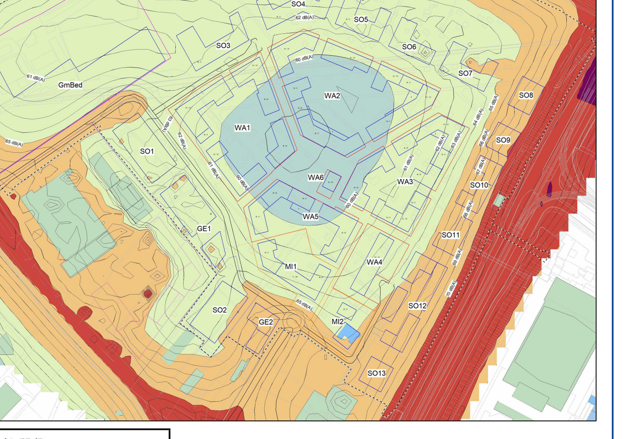


Farbe für Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
I	55 dB[a]
II	60 dB[b]
III	65 dB[c]
IV	70 dB[d]
V	75 dB[e]
VI	80 dB[f]
VII	> 80 dB[g]

a ist zu interpretieren als: bis 55 dB
b ist zu interpretieren als: 56 dB bis 60 dB
c ist zu interpretieren als: 61 dB bis 65 dB
d ist zu interpretieren als: 66 dB bis 70 dB
e ist zu interpretieren als: 71 dB bis 75 dB
f ist zu interpretieren als: 76 dB bis 80 dB
g ist zu interpretieren als: 80 dB bis 85 dB

Nebenzeichnung 4:

maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht



Farbe für Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
I	55 dB[a]
II	60 dB[b]
III	65 dB[c]
IV	70 dB[d]
V	75 dB[e]
VI	80 dB[f]
VII	> 80 dB[g]

a ist zu interpretieren als: bis 55 dB
b ist zu interpretieren als: 56 dB bis 60 dB
c ist zu interpretieren als: 61 dB bis 65 dB
d ist zu interpretieren als: 66 dB bis 70 dB
e ist zu interpretieren als: 71 dB bis 75 dB
f ist zu interpretieren als: 76 dB bis 80 dB
g ist zu interpretieren als: 80 dB bis 85 dB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- e — eingeschränkte Nutzung (siehe Text 1.3)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WFT — Wissenschaft/Forschung und Technologie
- KBK — Kultur/Bildung/Kreativwirtschaft
- QG — Quartiersgarage
- TGa — Tiefgarage

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- BMZ — Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- GFZ — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- III - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
- OK — Oberkante als Höchstmaß über HN im SNN76 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- MV — Mischverkehrsfläche
- B — überführende Verkehrswege
- Radschnellweg
- Radschnellweg über Verkehrsfläche
- Rad- und Gehwegbereich zulässig sind auch: Taxi, Elektrofahrzeuge von Dienstleistern, Fahrzeuge behinderter Personen, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge
- Rad- und Fußweg über Radschnellweg
- Fußweg über Grünfläche und Wasserfläche
- Rad- und Fußweg über Verkehrsfläche
- Gehweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Einfahrtbereich für Tiefgarage und Quartiersgarage

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Fernwärme

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ö — öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen
- 1 — Nummerierung von Grünflächen

Zweckbestimmung:
- interkulturelle Gärten
- Straßenbegleitgrün
- Park
- Gehölzbestand
- Park mit temporärer Regenwasserrückhaltung
- Spielplatz für die Altersgruppe 7 bis 13 Jahre
- Gewässerrandstreifen
- Spielplatz für die Altersgruppe 7 bis 13 Jahre mit temporärer Regenwasserrückhaltung

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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Regenwasserrückhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 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 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE EBENEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 18 BauNVO)
- Mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
- WA 3 — Gemeinschaftsspielplätze für die zugeordneten Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- K — Kampfmittelverdachtsfläche
- W — Verdacht auf wassergefährdende Stoffe

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit öffentlichen Eisenbahn-Betriebsanlagen (§ 38 BauGB, § 3 Abs. 1 AEG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- A — Allee (§ 19 NatSchAG M-V)

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- 19.25 — vorhandene Höhe über HN im SNN76
- 1 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt
- vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt
- 114/35 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch fortfallend
- H — Haltestelle ÖPNV
- lärmabgewandte Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln ≤ 49 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung, siehe Text Nr. 6.1

empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:150

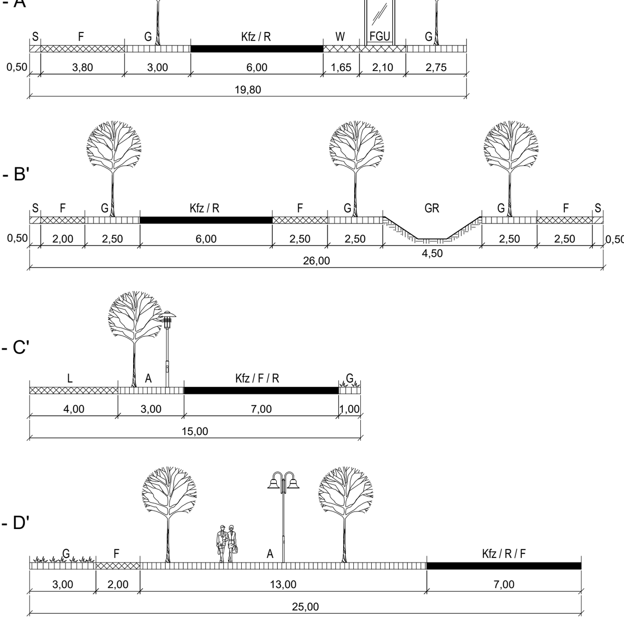
Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parken
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
W = Wartebereich
FGU = Fahrgastunterstand
GR = Graben
L = Ladezone
A = Aufenthalt, Bepflanzung, Beleuchtung, Retention

Schnitt A - A'

Schnitt B - B'

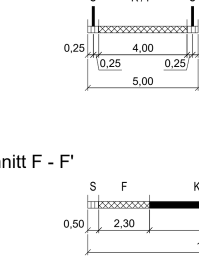
Schnitt C - C'

Schnitt D - D'



Schnitt E - E'

Schnitt F - F'



TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind zulässig
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind zulässig
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.4 sonstige Sondergebiete „Quartiersgarage (QG)“ (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete „Quartiersgarage“ dienen der Unterbringung von Stellplätzen für Bewohner und Beschäftigte sowie von Anlagen und Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung von Mobilitätsangeboten (Car- und Bikesharing).

Zulässig sind:
- Großgaragen,
- Mobilitäts- und Logistikstationen für Car- und Bikesharing Angebote,
- Werkstätten,
- Anlagen und Einrichtungen für Liefer- und sonstige Serviceangebote.

1.5 sonstige Sondergebiete „Wissenschaft, Forschung und Technologie (WFT)“ (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete „Wissenschaft, Forschung und Technologie“ dienen der Unterbringung von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
- Betriebe und sonstige Einrichtungen der Forschung und Entwicklung,
- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten, die in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Einrichtungen der Forschung, Entwicklung stehen,
- Labors, Werkstätten und Lager,
- Geschäfts- und Bürogebäude für die im Gebiet ausgeübten gewerblichen und sonstigen Nutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder der Forschungs- und Entwicklungseinrichtung zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Unterkünfte für zeitweilig Beschäftigte,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit mindestens 25% der Geschossfläche des Gewerbebetriebes für allgemein zulässige Nutzungen vorgesehen ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 sonstiges Sondergebiet „Kultur, Bildung, Kreativwirtschaft (KBK)“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Kultur, Bildung, Kreativwirtschaft“ dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie von Einrichtungen der Kultur und Soziokultur sowie von Betrieben und freiberuflich Tätigen mit dem Geschäftszweck der Schaffung, Produktion, Verteilung oder medialen Vorbereitung von kulturellen oder kreativen Gütern und Dienstleistungen.

Zulässig sind:
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender, soweit ihre Tätigkeit dem Geschäftszweck der Schaffung, Produktion, Verteilung oder medialen Vorbereitung von kulturellen oder kreativen Gütern und Dienstleistungen oder ihre Tätigkeit bildungskulturellen oder soziokulturellen Zwecken dient,
- öffentliche und private Bildungs- und Forschungseinrichtungen,
- Werkstätten und Lager von Bildungs- und Forschungseinrichtungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, kulturelle und soziokulturelle Zwecke,
- Unterkünfte für Schüler und zeitweilig Beschäftigte.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Räume für die Berufsausübung sonstiger freiberuflich Tätiger,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2, in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2, in den sonstigen Sondergebieten SO 5 bis SO 10 und SO 13 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig. In den sonstigen Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 11 und SO 12 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

Satz 1 gilt nicht für die Errichtung einer Quartiersgarage im GEe1. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen gem. § 8 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Abweichend von Satz 1 sind im MI 2 4 Stellplätze zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In allen festgesetzten Baugebieten sind solche Nebenanlagen unzulässig, die Gebäude sind. Ebenfalls unzulässig sind überdeckte bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist das Normalhöhen-Null (HN) im Nivellementnetz SNN76.

2.2 Eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten GRZ errechneten zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist wie folgt zulässig:

WA 1: um 15 %	GEe 1: um 5 %	SO 7: um 5 %
WA 2: um 15 %	GEe 2: um 15%	SO 8: um 20 %
WA 3: um 20 %	SO 1: um 5 %	SO 9: um 10 %
WA 4: um 15 %	SO 2: um 5 %	SO 10: um 10 %
WA 5: um 5 %	SO 3: um 20 %	SO 11: um 100 %
WA 6: um 15 %	SO 4: um 20 %	SO 12: um 100 %
MI 1: um 20%	SO 5: um 0 %	SO 13: um 20%
MI 2: um 10 %	SO 6: um 5 %	Gemeinbedarfsfläche: um 30%

2.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um 1,0 m überschritten werden.

2.4 In den allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 1 sind die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen den jeweiligen Baugrundstücken anteilig im Verhältnis ihres Anteils an der Fläche des jeweiligen Baugebietes zuzurechnen. Dies gilt im Falle des Gemeinschaftsspielplatzes im MI 1 auch baugebietsübergreifend mit den Baugebieten WA 5 und WA 6. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Von der Festsetzung „Einfahrtbereich“ sind notwendige Feuerwehrzufahrten und Zufahrten zu Stellflächen für Menschen mit Behinderungen ausgenommen.

3.2 Grundstückszufahrten sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:
- die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtbereiche zu Tiefgaragen und Quartiersgaragen,
- Zufahrten im GEe 1 zu einer Quartiersgarage,
- Zufahrten zu Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen gem. § 8 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
- Notwendige Zufahrten für die Feuerwehr gem. § 5 Abs. 1 LBauO M-V,
- Zufahrten für Fahrzeuge zur Be- und Entladung in den Baugebieten GEe 1, GEe 2, MI 1, MI 2 und SO 13.
- Zufahrten im MI 2 zu den nach Text 1.7 zulässigen Stellplätzen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 50 Jahren und dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf den Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit nachfolgend aufgeführten Speichervolumen (in m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche) herzustellen:
- WA 1 bis 3, WA 5, WA 6, GEe 2, SO 3, SO 6, SO 7, SO 11, SO 12, SO 13: 0,03496 m³/m²
- WA 4, MI 1, MI 2, SO 8: 0,02797 m³/m²
- GEe 1, SO 1, SO 2, SO 4, SO 5, SO 10: 0,04196 m³/m²
- SO 9: 0,04895 m³/m²
- Gemeinbedarfsfläche: 0,04196 m³/m²

Das auf Dachflächen hergestellte Speichervolumen (Text 5.2) kann hierbei angerechnet werden.

4.2 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 2 Jahren ist die Einleitmenge von Regenwasser in das örtliche Kanalnetz zu begrenzen. Durch technische Einrichtungen ist sicherzustellen, dass bei Errichtung baulicher Anlagen, die folgenden Regenwasserabflussmengen (in l/s je m² Grundstücksfläche) nicht überschritten werden:
- WA 1 bis 3, WA 5, WA 6, GEe 2, SO 3, SO 6, SO 7, SO 11, SO 12, SO 13: 0,00035 l/s je m²
- WA 4, MI 1, MI 2, SO 8: 0,00028 l/s je m²
- GEe 1, SO 1, SO 2, SO 4, SO 5, SO 10: 0,00042 l/s je m²
- SO 9: 0,00049 l/s je m²
- Gemeinbedarfsfläche: 0,00042 l/s je m²

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten, den Gewerbegebieten und der Gemeinbedarfsfläche sind 80 % der Dachflächen und in den sonstigen Sondergebieten 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen, und zwar so, dass sie auch eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mind. 10 cm und einem Wasserrückhalteelement mit mind. 6 cm anzulegen. Die Dächer sind mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Mischung zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 25 Stck. in der Pflanzqualität Kleinballenpflanze KB100. je m² Dachfläche. Die Eck- und Randbereiche sind dichter zu bepflanzen. Eine Entwicklungspflege von mindestens 2 Jahren ist zu sichern. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig.

5.3 Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche sind Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Gruppenpflanzungen ist ein Platzbedarf von 1,5 m² (1 m x 1,5 m) je Pflanze anzusetzen. Bei heckenartigen Pflanzungen sind 2 m Breite vorzusehen und 2,5 Pflanzen je laufenden Meter zu pflanzen.

5.4 In den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche sind Bäume in Baumschulqualität H, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind ab 4 Bäumen mindestens 2 verschiedene Arten, ab 7 Bäumen mindestens 3 verschiedene Arten und ab 10 Bäumen mindestens 5 verschiedene Arten in nachfolgender Anzahl zu pflanzen:

WA 1: 14 Bäume	Gemeinbedarf: 17 Bäume	SO 6: 4 Bäume
WA 2: 18 Bäume	GEe 1: 4 Bäume	SO 7: 4 Bäume
WA 3: 11 Bäume	GEe 2: 2 Bäume	SO 8: 3 Bäume
WA 4: 6 Bäume	SO 1: 4 Bäume	SO 9: 1 Baum
WA 5: 8 Bäume	SO 2: 4 Bäume	SO 10: 2 Bäume
WA 6: 1 Baum	SO 3: 5 Bäume	SO 13: 4 Bäume
MI 1: 7 Bäume	SO 4: 3 Bäume	
MI 2: 5 Bäume	SO 5: 3 Bäume	

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus dem Verhältnis der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks zur Gesamtfläche des Baugebietes. Bei der Bestimmung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die Regeln der arithmetischen Rundung anzuwenden. Die zum Ausgleich für Baumfällungen zu pflanzenden Bäume können entsprechend angerechnet werden.

5.5 Außenwandflächen von Gebäuden sind mindestens zu 25% der Fassadenfläche mit standortgerechten, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begründen.
Die Pflanzscheiben müssen mindestens 0,5 m² groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 1 m³ je Pflanze betragen.

5.6 Eine Befestigung von im Gebiet zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplatzflächen für Menschen mit Behinderungen dürfen nur in einer luft- und wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt werden. Hiervon kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz eine andere Befestigung erfordern.

5.7 Zum Schutz vor Überflutung benachbarter Gebiete bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 50 Jahren ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhalt“ eine zwischenzeitliche (temporäre) oberflächige Speicherung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Hierzu sind die Flächen als Mulden anzulegen und gegenüber dem umgebenden Gelände so weit abzusenken, dass folgende Rückhaltevolumen erreicht werden:
- Rückhaltefläche nördlich SO 3: 600 m³,
- Rückhalteflächen nördlich SO 4 bis SO 8: 7.800 m³.

5.8 Zum Schutz vor Überflutung angrenzender Gebiete bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 50 Jahren sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden, Rigolen, Baumrigolen) mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt mindestens 1.000 m³ herzustellen.

5.9 Die nördlich der Baugebiete SO 4 bis SO 7 festgesetzte Wasserfläche ist für die Nutzung als Abflussbahn zu entwickeln und mit einem Gefälle in Richtung Südring herzustellen.

5.10 Das im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verrohrte Gewässer 2. Ordnung Graben 13 „Groter Pohl“ ist zu öffnen und auf der festgesetzten Wasserfläche nordöstlich der Gemeinbedarfsfläche als naturnahes Gewässer zu gestalten. Die Gewässerbreite muss mindestens 3 m bei mittlerem Wasserstand betragen. Die Böschungen des Grabens sind mit Neigungen im Verhältnis 1:3 oder flacher herzustellen. Die nicht überstauten Böschungen sind als Wiesenflächen mit einer Regio-Saatgut-Mischung anzulegen.

5.11 Die Wasserfläche entlang der Planstraße A ist mit Böschungsneigungen von mindestens 1:3 herzustellen. Die nicht überstauten Böschungen sind als Wiesenflächen mit einer Regio-Saatgut-Mischung anzulegen. Eine Bepflanzung der der Böschungen und der Grabensohle mit Gehölzen oder Wasserpflanzen ist unzulässig.

5.12 Innerhalb der Planstraßen A, B und C sind Bäume in Baumschulqualität als Hochstämme, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumzwischenräume sind als Wiesenfläche mit einer Regio-Saatgutmischung herzustellen und als solche dauerhaft zu erhalten. Die Mindestanzahl der Baumpflanzungen wird wie folgt festgesetzt:
- Planstraße A: 30 Bäume
- Planstraße B: 20 Bäume
- Planstraße C: 15 Bäume.

Dabei sind je Straße jeweils Bäume einer Art bzw. Sorte zu verwenden. In der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A, Teile der Planstraße C) ist die Verwendung von Obstbäumen unzulässig. Die Bäume sind in Reihen und innerhalb der Reihen mit einem Abstand zwischen den Bäumen von mindestens 8 m bis höchstens 10 m zu pflanzen. Ausnahmsweise darf der Baumabstand im Bereich von Grundstückszufahrten oder notwendigen technischen Straßeneinbauten um bis zu 7 m vergrößert werden. An Ein- und Ausfahrten ist zu Baumstandorten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.13 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 9, 10, 11 und 14 mit der Zweckbestimmung „Park mit temporärer Regenwasserrückhaltung“ sind als Gehölz- und Wiesenflächen herzustellen. Auf maximal 70 % der Flächen ist eine Wiesenfläche mit einer Regio-Saatgutmischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 30% der Flächen sind Gehölzpflanzungen mit Bäumen als Heistern und Sträuchern (Heister 2x v, 125/150 cm; Sträucher 2x v, dreitriebig 125-150 cm) im Verhältnis 3 zu 7 herzustellen. Zusätzlich sind 45 Bäume in Baumschulqualität (Bäume: H 3 xv, 12-14 cm) auf den Wiesenflächen zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind ab einem 10%igem Verlust zu ersetzen. Die Grünflächen sind 3-mal jährlich ab dem 1.Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

5.14 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 6, 13 und 21 „Spielplatz“ sind als Rasenflächen mit einer Sport- und Spielrasen-Saatgutmischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume in Baumschulqualität (H 3 xv, 12-14 cm) und Sträucher (2 xv, dreitriebig, 125-150 cm) in nachfolgender Anzahl zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen:

Grünfläche Nr.	Bäume	Sträucher
6	7	180
13	5	70
21	3	30

Die Sträucher sind bei einem Verlust von ab 10% zu ersetzen. Eine Versiegelung zur Errichtung von Spielgeräten, Fahrradständern, Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern ist auf höchstens 25% der öffentlichen Grünfläche zulässig.

5.15 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3, 5, 7, 8, 12, 18, 19, 24, 25, 26 und 27 sind als Wiesenflächen mit einer Regio-Saatgutmischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Grünflächen sind Bäume in Baumschulqualität (H 3 xv, 12-14 cm) in nachfolgender Anzahl zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen:

Grünfläche	Baumpflanzungen	Grünfläche	Baumpflanzungen
3	3	19	22
5	10	24	-
7	3	25	
8	3	26	30
12	23	27	
18	6		

Die Grünflächen sind 3-mal jährlich ab dem 1. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
Eine Bepflanzung der Uferböschung der Grünfläche Nr. 3 ist unzulässig.
Auf der Grünfläche Nr. 19 ist auf maximal 10% der Fläche das Anlegen von Wegen in wassergebundener Bauweise zulässig.
Der Alleebaumbestand in der Grünfläche Nr. 24 ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die auf den Grünflächen Nr. 25 bis 27 zu pflanzenden Bäume sind in Reihen mit einem Baumabstand von mindestens 8 m bis höchstens 10 m zu pflanzen.

5.16 Auf der privaten Grünfläche Nr. 4 „interkulturelle Gärten“ ist der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 50% der privaten Grünfläche ist als Bewirtschaftungsfläche zu nutzen. Ausnahmsweise sind Gartenlauben oder Unterstände, Spielstationen für Kinder 0 – 7 Jahre sowie Fahrradständer zulässig. Wege und Plätze sind nur in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise zulässig. Die versiegelte Fläche darf 250 m² nicht überschreiten.

5.17 Die öffentlichen Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ Nr. 15, 16, 17, 20 und 23 sind auf mindestens 70 % der jeweiligen Fläche als Wiesenfläche mit einer Regio-Saatgutmischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf höchstens 30% der jeweiligen Fläche sind Strauchpflanzungen (3 xv, dreitriebig, 125/150 cm) herzustellen. Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind ab einem 10%igem Verlust zu ersetzen.

5.18 Der auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 „Gehölzbestand“ vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist soweit zu erhalten, dass die abschirmende Funktion gegenüber dem Bahngelände gewahrt bleibt. Bei einem Verlust ab 10% des Gehölzbestandes ist dieser wertgleich zu ersetzen.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4, WA 6 sowie MI 1 und MI 2 sind bei allen Wohnungen diejenigen schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 die zum Schlafen genutzt werden, an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Hierzu gehören auch Aufenthaltsräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer.

Lärmabgewandte Seiten sind Beurteilungspegeln von <= 49 dB(A) nachts ausgesetzt. Diese sind für die freie Schallausbreitung und das maßgebliche Geschoss in der Planzeichnung „grün“ gekennzeichnet.

Sind weitere lärmabgewandte Seiten durch Eigenabschirmung oder Abschirmeffekte anderer errichteter Bauwerke nachweisbar, so gelten für diese Seiten die Festsetzungen 6.1 und 6.2 gleichermaßen.

Von der Grundrissgestaltung gemäß Satz 1 kann abgewichen werden, wenn die Abweichung aus architektonischen Gründen erforderlich ist.

6.2 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4, WA 6 sowie MI 1 und MI 2 sind Räume im Sinne der Festsetzung 6.1 Sätze 1 und 2, welche nicht an einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können, mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung oder schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

6.3 Im Sondergebiet SO1 „Quartiersgarage“ sind die Fassaden des Parkhauses so auszuführen, dass die Konstruktionen mindestens folgende bewertete Bauschalldämm-Maße R´w erreichen:
Nordwest-Seite: ≥ 25 dB
Nordost-Seite: ≥ 25 dB
Südost-Seite: ≥ 10 dB
Südwest-Seite: ≥ 10 dB
Die oberste Parkebene ist zu überdachen.
Die innenseitigen Wände und Decken der Ein- und Ausfahrt sind schallabsorbierend auszuführen (Absorptionsgrad DLA von 8 bis 11 dB).
Die Ein- und Ausfahrt zur Quartiersgarage ist in größtmöglichem Abstand zur Baufläche WA 1 anzuordnen.

6.4 Im Sondergebiet SO2 „Quartiersgarage“ sind die Fassaden des Parkhauses so auszuführen, dass die Konstruktionen mindestens folgende bewertete Bauschalldämm-Maße R´w erreichen:
Nordwest-Seite: ≥ 8 dB
Nordost-Seite: ≥ 20 dB
Südost-Seite: ≥ 10 dB
Südwest-Seite: ≥ 25 dB
Die oberste Parkebene ist zu überdachen.
Die innenseitigen Wände und Decken der Ein- und Ausfahrt sind schallabsorbierend auszuführen (Absorptionsgrad DLA von 8 bis 11 dB).

6.5 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind an der südöstlichen Baugrenze gegenüber der Quartiersgarage im SO 1 im Nachtzeitraum schutzbedürftige Aufenthaltsräume auszuschließen.

6.6 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind bei nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Die Außenlärmpegel sind in den Nebenzeichnungen 3 und 4 für den Tag und die Nacht dargestellt. In Abhängigkeit der geplanten Nutzung der Räume und dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach den Nebenzeichnungen 3 und 4 ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 der Anforderungswert an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu ermitteln und sind die Außenbauteile entsprechend auszuführen. Die Nebenzeichnung 4 für den Nachtzeitraum gilt ausschließlich für Übernachtungsräume und nur dann, wenn der Außenlärmpegel Nacht größer ist als der Außenlärmpegel Tag. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 zu führen. Dabei darf nach Nr. 4.4.5.1 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

6.7 Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte abschirmende Bebauung oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

6.8 Zum Schutz der Insekten und weiterer nachtaktiver Tiere dürfen für Lampen zur Beleuchtung von Wegen und Freiflächen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV) – und Blauanteil mit Farbtemperaturen bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden.
Bei Lampen zur Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege darf hiervon abgewichen werden. Eine Farbtemperatur von 3000 K darf jedoch nicht überschritten werden.

7. bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB)

7.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 438.098 m² Flächenäquivalent ist durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans (Realausgleich siehe Hinweis B 1) sowie durch Abbuchung von Ökokonten (siehe Hinweise B 2 und B 3) auszugleichen. Die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet, die externen Kompensationsmaßnahmen sowie die Abbuchungsbeträge von Ökokonten werden den Eingriffsflächen wie folgt anteilig gesammelt zugeordnet:

Eingriffsfläche	EFÄ (m²)	Minderungsmaßnahmen KFÄ (m²) (Text 5.2, 5.3)	Kompensation im Plangebiet KFÄ (m²) (Text 5.4)	Anteil an ext. Kompensation/ Abbuchung KFÄ (m²)
WA 1	32.380	3.020	275	29.085
WA 2	39.561	3.808	-	35.753
WA 3	25.910	2.002	-	23.908
WA 4	9.728	504	75	9.149
WA 5	16.701	1.185	50	15.466
WA 6	1.638	108	-	1.530
MI 1	12.463	693	75	11.695
MI 2	3.961	257	75	3.629
Gemeinbedarf	34.641	7.339	-	27.302
GEe 1	11.174	1.064	25	10.085
GEe 2	2.687	427	50	2.210
SO 1	11.573	645	-	10.928
SO 2	9.979	512	25	9.442
SO 3	7.215	505	-	6.710
SO 4	9.265	489	-	8.776
SO 5	6.140	340	-	5.800
SO 6	6.677	285	-	6.392
SO 7	6.460	356	-	6.104
SO 8	6.239	236	-	6.003
SO 9	3.016	204	-	2.812
SO 10	5.164	296	-	4.868
SO 11	2.960	199	-	2.761
SO 12	13.047	603	-	12.444
SO 13	7.732	265	75	7.392
Versorgungsanlagen	6.859	-	-	6.859
Verkehrsflächen	100.620	-	-	100.620
Radschnellweg	18.068	-	-	18.068
öff. Grün- u. Wasserflächen	58.987	7.923 (Text 5.10, 5.11, 5.13)	3.100 (Text 5.13 bis 5.15)	47.964
private Grünfläche	4.343	-	-	4.343
gesamt:	475.188	33.265	3.825	438.098

9. bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

9.1 Die innerhalb der Eisenbahnbahnbetriebsflächen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die betroffenen Flurstücke 83/8 (teilweise), 88/2 (teilweise), Flur 1, Flurbezirk III und 4072/6 (teilweise) sowie 3962/15 (teilweise), Flur 10, Flurbezirk V nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden.

10. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

10.1 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20 Grad zulässig.

10.2 In den allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecken und bis zu einer Höhe von 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Grundstückseinfriedung an der Südwestgrenze des Baugebietes MI 2 zur Planstraße C.

10.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Anlage oder Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit mineralischem Schüttgut jeglicher Art, bei der eine spärliche bis gar keine Bepflanzung vorgenommen wird, unzulässig.

10.4 Die Vorschriften der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken“ (Grünflächengestaltungssatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17.Oktober 2001 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

10.5 Bei Herstellung von Gemeinschaftsspielplätzen nach § 8 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 LBauO M-V kann von § 2 der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 2. Dezember 2001 abgewichen werden. Die Nettofläche von Gemeinschaftsspielplätzen muss mindestens 1,5 m² je Wohnung betragen. Sie darf eine Mindestgröße von 150 m² je Gemeinschaftsspielplatz jedoch nicht unterschreiten.

10.6 Werbeanlagen

10.6.1 an Gebäuden:

Es sind nur Werbeanlagen als Eigenwerbung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Unternehmen zulässig.

Werbeanlagen dürfen die der architektonischen Gliederung dienenden Bauteile sowie Fenster nicht überschneiden oder verdecken.

Werbeanlagen sind zulässig
- an Gebäuden an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten unterhalb der Traufe,
- als Schilder am Hauseingang von der öffentlichen Verkehrsfläche,
- als Großtafelwerbung nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und unter Einhaltung der Baugrenzen.

Die Größe der Werbeanlagen darf das “Euroformat” 2,6 m x 3,6 m nicht überschreiten.

Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Gesonderte Werbetürme und Pylone sind unzulässig.

Werbeanlagen auf der Fassade sind in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Ein Logo/Firmenzeichen mit einer max. Höhe von 2,0 m ist zusätzlich zulässig. Die Länge der Werbeanlage auf der Fassade ist auf max. 2/3 der Fassadenhöhe und -breite zu begrenzen. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.

Werbeanlagen sind als Lichtwerbeanlage mit Dauerlicht nur zulässig, wenn durch sie keine Beeinträchtigung der Gebäudefassade durch Blendwirkungen entsteht.

An Bauzäunen und -gerüsten sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistung von auf der Baustelle tätigen Firmen für die Dauer der Tätigkeiten errichtet oder betrieben werden.

10.6.2 im öffentlichen Raum:

An Bäumen, Kinderspielgeräten, Ingenieurbauwerken und auf Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

Ein Zettel- und Plakatanschlag außerhalb der dafür genehmigten Flächen und Anlagen ist unzulässig.

10.7 Abweichend von § 3 Abs. 1 Satz 1 der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind für Wohnungen 0,6 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

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

11.1 Bei der Herstellung und vor Nutzungsaufnahme von Spiel- und sonstigen unbefestigten Aufenthaltsflächen im nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichneten Bereich (ehemaliger Heizölumschlagplatz im Norden der Gemeinbedarfsfläche) ist unter Berücksichtigung der nutzungsorientierten Tiefenangaben gemäß Anhang 3 Tabelle 3 BBodSchV ein Bodenauftrag bzw. ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder die Schadstofffreiheit des örtlich anstehenden Bodens zu belegen.

11.2 Innerhalb der Baugebiete SO 1 und GE 1 sowie in der Planstraße A ist eine Fläche gekennzeichnet worden, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hierbei um eine Kampfmittelverdachtsfläche, auf der Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. In Abhängigkeit der durchzuführenden Arbeiten ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. zu rechnen.
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweise:

A Artenschutz

A 1 artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme an der Neubrandenburger Straße
(Gemarkung Flurbezirk II, Flur 5, Flurstück 2019/19)
- Herstellung eines Ersatzlebensraumes für Reptilien durch Errichtung von Totholz-Sandhaufen sowie Haufenwerke aus Totholz und Steinen unterschiedlicher Stärke (Winterquartierstrukturen) auf ca. 2,5 ha Fläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population.

Ausgleichsmaßnahme Rostock-Kassebohm
(Gemarkung Kassebohm, Flur 2, Flurstücke 55/6, 56/13 und 57/5)
- Aufwertung einer vorhandenen Fläche (Streuobstwiese) durch Optimierung des Pflegemanagements und Anlage von Offenbodenstandorten aus sandigem Substrat auf mindestens fünf Flächen mit jeweils 2 m x 2 m Größe als Ersatzlebensraum für Brutvögel.

Schaffung von Ersatzquartieren für Brutvögel
- Aufhängen von Nistkästen für Gartenrotschwanz (24 Stck.), den Trauerschnäpper (2 Stck.) und den Feldsperling (4 Stck.) auf den unter Hinweis A 1 und B 1 genannten Flächen.
- Aufhängen von Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz (10 Stck.), den Haussperling (4 Stck), für Stare (2 Stck.), für Blau- und Kohlmeise (40 Stck.) und für Gartenrotschwanz (24 Stck) im Umfeld des Plangebietes oder integrativ in die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude.

A 2 Hinweise zum Artenschutz bei der Planverwirklichung

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die im Artenschutzfachbeitrag dargelegten Maßnahmen zu beachten. Hierzu gehören insbesondere:
- Realisierung der Vorhabens abschnittsweise mit jeweils Amphibien- und Reptilienschutzzäunen,
- Kontrolle vor Beseitigung von Bäumen und Gebäuden auf das Vorhandensein von Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln,
- Verschluss bzw. Unbrauchbarmachung potenzieller Fledermausquartiere,
- Durchführung bauvorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit,
- dauerhafte Entfernung von Gehölzen zur Vermeidung von Brutgeschehen während der Bauzeit,
- Beschränkung des Baugeschehens auf die Tagzeit,
- fledermausfreundliche Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen,
- Vermeidung von Kleintierfallen und Vogelschlag an Glasflächen.

Ökologische Baubegleitung:
Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Forderungen und Maßnahmen ist vor Beginn von Baumaßnahmen bis zu deren Ende eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung einzurichten und der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benennen.

B externe Ausgleichsmaßnahmen/Ökokonten (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

B 1 Ausgleichsmaßnahme bei Niederhagen (248.237 m² KFÄ)
(Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12, Flurstücke 12/7, 11/3 und 40/3 jeweils anteilig
- Umwandlung von 4,9 ha Intensivacker in extensive Mähwiese,
- Schaffung von Ersatzhabitaten für Reptilien (FCS-Maßnahme) in Form von Totholz-Sandhaufen mit Feldsteinen auf 3,5 ha,
- Pflanzung von 5 Gehölzgruppen auf jeweils 50 m² Fläche als Nahrungsflächen, Versteckmöglichkeiten und Lebensstätten für Reptilien, Vögel und Fledermäuse,
- Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum auf insgesamt 5.000 m² Fläche.
- Errichtung eines Artenschutzhauses mit Keller als Fledermausquartier und Nistplatz von gebäudebrütenden Vogelarten.

B 2 Ökokontomaßnahme Dragunsgraben BA2 (HRO-006, 10.467 m² KFÄ)
- Umwandlung von Rohboden/Ackerfläche in Sukzessionsfläche/extensives Grünland für Brutvogelarten,
- Gewässer- und Retentionsflächenentwicklung für Amphibien,
- Totholz- und Lesesteinhaufenwerke für Reptilien,
- Baumpflanzungen und Optimierung von Leitstrukturen und Jagdhabitate für Fledermäuse

B 3 Ökokontomaßnahme Ralow/ Westrügen (179.465 m² KFÄ)
- Umwandlung von Ackerfläche in extensives Grünland für Brutvogelarten

C Hinweise auf Satzungen

C 1 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fernwärmesatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27.02.2021.

C 2 Im Plangebiet gilt die „Baumschutzsatzung“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001 und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Bei nach Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen als zuständige Naturschutzbehörde einzureichen. Den Ersatz regelt die Satzung.

C 3 Im Plangebiet gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten“ (Stellplatzsatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 15. November 2017, in Kraft getreten rückwirkend zum 01. Oktober 2012.

C 4 Im Plangebiet gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre vom 27.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12.12.2001) mit der Abweichung gemäß Festsetzung 10.5.

D Sonstige Hinweise

D 1 Die DIN 4109-1:2028-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.

D 2 Für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten die Grundsätze und Fertigstellungs- und Entwicklungszeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009 und 10.02.2010.

D 3 Für die Pflanzenauswahl bei Pflanzungen auf Baugebiets- Gemeinbedarfs- und Grünflächen gelten die Empfehlungen der Pflanzenlisten 1 bis 6 im Abschnitt 6.11.2.6 der Begründung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ……………………. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ………………...…. ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ………………. bis zum ……………………… durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ……………………….. erfolgt.
5. Die Bürgerschaft hat am …………………… den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ……………. bis zum ……………………. während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie im Ortsamt Mitte, Neuer Markt 1a, 18055 Rostock sowie durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de 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, am ………………. durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ sowie vom ………...……… bis zum ……………...…. durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß nach § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Ziff. 6 im Internet eingesehen werden können, 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.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) .... KVL-Amt, im Auftrag

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeisterin

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 am …………………. durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ………………… in Kraft getreten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

2. Entwurf — Arbeitsstand: 11.07.2025

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 12.W.192

für das "Wohn- und Sondergebiet am Südring"

östlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar

Rostock, (Siegel) .... Oberbürgermeisterin