

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 Teilgebiet MU-G sind an der zum Dierkower Damm hin ausgerichteten Seite der Gebäude Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Im Urbanen Gebiet ist in den an der Straßenseite ausgerichteten Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) entlang der Planstraßen A, G und F eine Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Im Urbanen Gebiet in den Teilgebieten MU G, MU H, MU I und MU J sind mindestens 40 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden.
Im Urbanen Gebiet im Teilgebiet MU L sind mindestens 60% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
(§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)
- 1.5 Im Urbanen Gebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.6 Für das urbane Gebiet – Teilgebiet MU L - wird festgesetzt, dass Erweiterungen und bauliche Änderungen der Gewerbebetriebe der Fa. HIT Metallbau GmbH, Dierkower Damm 29, der Dreherei Stuth, der Lackiererei der Fa. A.B. Lack-Reparatur und Elektro-Schweißtechnik Nord GmbH ausnahmsweise zulässig sind. Eine Änderung der Nutzung ist im Rahmen der im urbanen Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.
Die Zulässigkeit erlischt bei Betriebsaufgabe, Veräußerung des Betriebes oder Teilung des Grundstückes. Auf dem anderen Grundstücksteil oder auf den anderen Grundstücksteilen gelten dann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die allgemeinen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans 15.MU.204 sowie die weiteren Satzungen.
Aufgrund der gewerblichen Immissionsbelastung im urbanen Gebiet Teilgebiete MU-L und MU-M ist die Zulässigkeit von neuen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb dieser Teilgebiete durch Einzelnachweise darzulegen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 1 Abs. 10 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- 1.7 Das sonstige Sondergebiet SO - „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen aus diesen Bereichen.

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO - „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 SO - „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ dienen.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.8 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung, soziale Zwecke, Kultur“ dient der Unterbringung von Einrichtungen aus diesen Bereichen. Zulässig ist ein Gebäude mit Räumen für Ausstellungs-, Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Lagerräumen, soweit sie den Forschungseinrichtungen der Zweckbestimmung dienen.

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

- 2.1 Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) können durch durchsehbare Bauteile wie Metallgitter, Drahtgitter oder Glas bis zu 1,10 m als Umwehrgang mit Sicherungsmaßnahmen überschritten werden. Die Bauteile müssen mindestens einen Abstand von 0,4 ihrer Höhe oberhalb der festgesetzten Oberkante zur Gebäudekante aufweisen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 2.2 Oberhalb der Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Solaranlagen, bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der Oberkante baulicher Anlagen (OK) allgemein zulässig. Die baulichen Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 0,4 ihrer Höhe oberhalb der Oberkante zur Gebäudekante aufweisen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 2.3 Oberhalb der Oberkanten baulicher Anlagen können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räumen für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der Oberkante baulicher Anlagen (OK) zugelassen werden, wenn sie mindestens einen Abstand von 0,4 ihrer Höhe oberhalb der Oberkante zur Gebäudekante (oberster Abschluss der Wand) aufweisen. 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, mit Ausnahme der gem. Festsetzung 3.4 definierten Flächen, 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)

- 3.3 Im Urbanen Gebiet ist eine Überschreitung von festgesetzten Baugrenzen durch Fassadenbegrünung und deren Konstruktion bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4 Eine Überschreitung der Baugrenze, im Bereich der Flächen A₁A₂A₃A₄, durch Gebäude und Gebäudeteile ist unzulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.5 Gebäude im Bereich der Quartiersgaragen und zulässigen Garagengeschoßen dürfen im Erdgeschoss um bis zu 3m von der Baulinie zurückbleiben. Die Breite des Rücksprungs bemisst sich an der Breite der Einfahrtsbereiche inklusive der notwendigen Sichtdreiecke. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.6 In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhe, die dem Anschluss an die der jeweiligen Haupteinfahrt dienenden fertiggestellten Planstraße, nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die neue Geländehöhe ist in diesen Bereichen die maßgebliche Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsflächen. (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

- 4.1 Im Bereich der Flächen A₁ A₂A₃A₄ 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.

Eine Überschreitung mit Gebäuden oder Gebäudeteilen ist in dem gekennzeichneten Bereich 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 auch unterhalb der Geländeoberfläche oder von Gebäuden außer auf den dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.
Im Urbanen Gebiet Teilgebiet MU F können ausnahmsweise Garagengeschoße,

sowie im Innenhofbereich ausnahmsweise bis zu 5 Stellplätze für den Lieferverkehr der Theaterwerkstatt zugelassen werden. (§ 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 nicht überdachte 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 Teilgebieten 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:

- Nicht großflächiger Einzelhandel, der der Versorgung der Bewohner dient
- Fahrradservice und -verleih
- Elektroladestationen
- Mobilitätszentrale
- Carsharing-Service
- weitere Serviceleistungen zur Mobilität
- Packstation

6.2 Im Bereich der Gemeinschaftsgaragen sind auf den Dachflächen als weitere Nutzung zulässig:

- Spiel- und Aufenthaltsflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.3 Im Urbanen Gebiet sind die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen den jeweiligen Baugrundstücken anteilig im Verhältnis ihres Anteils am Baugebiet zuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

7. Flächen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 75% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7.2 Die Pflicht zur Herstellung der Solarmindestfläche kann reduziert werden oder entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

- anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
- technisch unmöglich ist,

- oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

7.3 Für die Gemeinschaftsgaragen kann im Falle einer weiteren Dachnutzung im Sinne der TF 6.2 ausnahmsweise eine geringere Solarmindestfläche oder ein Entfall der Solarmindestfläche zugelassen werden.

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

8.1 Innerhalb der Fläche G1 ist zwischen der Planstraße F und dem Dierkower Damm ein Gehrecht in einer Breite von mindestens 4 m zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen.

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

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

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

10.1 Im urbanen Gebiet Teilgebiete MU-H, MU-I, MU-J und MU-L ist bei den zum Dierkower Damm hin ausgerichteten Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Diese Räume sind als Schlafräume zu nutzen. Aufenthaltsräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind Schlafräumen gleichzusetzen.

Im urbanen Gebiet Teilgebiete MU-H, MU-I, MU-J und MU-L sind die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche zum Dierkower Damm ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Dieses gilt auch für schutzbedürftige Räume von Wohnungen an der Westseite des Teilgebiet MU-G.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind straßen- bzw. lärmabgewandt anzuordnen. Ausnahmsweise lärmzugewandt angeordnete baulich verbundene Außenwohnbereiche sind baulich schließbar auszuführen.

Im Baugebiet SO „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ und im urbanen Gebiet Teilgebiete MU-G, MU-H, MU-I, MU-J und MU-L sind die zum Dierkower Damm ausgerichteten Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume von Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Dieses gilt auch für die Westseite des urbanen Gebiets Teilgebiet MU-G.

- 10.2 Im urbanen Gebiet Teilgebiete MU-E und MU-F sind Wohnnutzungen, welche zur Planstraße A ausgerichtet sind, erst dann zulässig, wenn jeweils die Bebauung der Teilgebiete MU-G bzw. MU-H und MU-I immissionswirksam errichtet ist. Dieses gilt auch für die rückwärtige Bebauung der Teilgebiete MU-J und MU-L in Bezug auf die jeweils am Dierkower Damm angeordnete Bebauung dieser Baugebiete.

Schutz vor Gewerbelärm

- 10.3 Im urbanen Gebiet Teilgebiete MU-K und MU-M sind innerhalb der für den Immissionsschutz gekennzeichneten Bereiche die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche an den bzw. zu den in TF 1.6 benannten Gewerbebetrieben ausgerichtet sind, nicht zu öffnend auszuführen. Alternativ können Vorbauten, wie baulich schließbare Außenwohnbereiche, vorgesehen werden, durch die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor den geöffneten Fenstern der hinter liegenden schutzbedürftigen Räume nutzerunabhängig sichergestellt wird. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

- 10.4 Zum Schutz vor Geräuschen und Licht sind die Gemeinschaftsgaragen umlaufend geschlossen auszuführen.

Die innenseitigen Wände und Decken der Garagenein- und -ausfahrten sind schallabsorbierend (Absorptionsgrad DLa von 8 bis 11 dB) und nach dem Stand der Technik auszuführen.

Münden die Garagenein- und -ausfahrten an Gebäudefassaden, sind vorrangig Nebenräume wie Bäder, Küchen, Flure u. ä. an den darüber liegenden Fassadenbereichen anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind andere bauliche Maßnahmen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Schalldämm- bzw. Abschirmwirkung erzielt wird.

Passiver Schallschutz

- 10.5 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 Nebenzeichnung 4 für den Tag und die Nacht dargestellt.

In Abhängigkeit der geplanten Nutzung der Räume und dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der Nebenzeichnung 4 sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 der Anforderungswert an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu ermitteln und die Außenbauteile entsprechend auszuführen. Die Nebenzeichnung 4 für den Nachzeitraum gilt ausschließlich für Übernachtungsräume und nur dann, wenn der Außenlärmpegel Nacht größer ist als der Außenlärmpegel Tag.

- 10.6 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener

Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte abschirmende Bebauungen oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden.

11. 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)

11.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Stadtgrün"

11.1.1 Öffentliche Grünfläche G 1 (Grünfläche am Uferweg an der Unterwarnow)

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.

Auf der Grünfläche G 1 sind im Bereich der Spielplatzfläche, Kennzeichnung S 1, mind. drei 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.

Eine Neuanlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen ist bis zu einem Umfang von max. 10 % der Grünfläche G 1 zulässig.

Die Gewässerunterhaltungstrassen am Speckgraben und an dem aus der Grünfläche G 6 zufließenden Graben sind von Gehölzen freizuhalten und als Wiesenfläche zu pflegen.

11.1.2 Öffentliche Grünflächen G 2 (Grünfläche nördlich des Wegs am Zingelgraben)

Die mit dem Pflanzgebot Pfg 5 gekennzeichneten Flächen der Grünfläche G 2 sind vollflächig mit standortgerechten Sträuchern aus gebietseigenen Herkünften zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 4 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt bei versetzten Pflanzungen 1,50 m, in Reihenpflanzungen 1,00 m.

Auf der Grünfläche G 2 sind mind. acht 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.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen ist bis zu einem Umfang von max. 10 % der Grünfläche G 2 zulässig.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten und die nicht versiegelten Flächen sind als Wiese mit einer Regel-Saatgutmischung (Wiesenmischung aus Regio-Saatgut) herzustellen und als solche dauerhaft zu pflegen.

11.1.3 Öffentliche Grünflächen G 3 (Grünfläche westlich und nördlich des Teilgebiets MU O), G 4 (Grünfläche zwischen den Teilgebieten MU I und MU J) und G 5 (Grünfläche am Baugebiet SO)

Die öffentlichen Grünflächen G 3, G 4 und 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 versiegelten Flächen ist bis zu einem Umfang von max. 10 % der jeweiligen Grünfläche zulässig.

Mindestens 30 % 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. Aufgrund der geplanten temporären Regenwasserrückhaltungsfunktion sind bevorzugt überschwemmungstolerante Arten zu verwenden.

Auf den als Wiese gestalteten Flächen 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. In der Grünfläche G 3 sind mindestens neun und in der Grünfläche G 4 mindestens acht Laubbäume zu pflanzen. Aufgrund der geplanten temporären Regenwasserrückhaltungsfunktion sind bevorzugt überschwemmungstolerante Laubbaumarten der Pflanzenliste 2 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden.

Die Gewässerunterhaltungstrasse am Graben innerhalb der Grünflächen G 3 ist von Gehölzen, Spielstationen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und als Wiesenfläche zu pflegen.

Die Geländehöhen der Grünflächen G 3 und G 4 sind so zu gestalten, dass diese Grünflächen auch einer temporären Regenwasserrückhaltung dienen können.

11.1.4 Öffentliche Grünfläche G 6 (Grünfläche zwischen den Teilgebieten MU B und MU N)

Der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Gehölzbestand der Grünfläche G 6 ist zu mind. 50% zu erhalten.

Der Graben innerhalb der Grünfläche G 6 und die Gewässerunterhaltungstrasse sind gegenüber dem angrenzenden Gelände um bis zu 0,50 m abzusenken.

Die frei geholzten Flächen sind als Wiese mit einer Regel-Saatgutmischung (Wiesensmischung aus Regio-Saatgut) herzustellen und als solche dauerhaft zu pflegen.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen ist bis zu einem Umfang von max. 10 % der Grünfläche G 6 zulässig.

Die Gewässerunterhaltungstrasse am Graben ist von Gehölzen, Spielstationen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und als Wiesenfläche zu pflegen.

11.2 Spielplätze

11.2.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die mit S 1 bezeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist vorrangig als Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen für die Altersgruppe 7 bis 13 Jahre bedarfsgerecht mit einer Nettospielfläche von mindestens 830 m² herzustellen.

11.2.2 Spielplätze für Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre

Die Spielplätze für Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre sind im Bereich von Baugebieten mit Wohnnutzung auf den Flächen der Gemeinschaftsanlagen im Baugebietsinneren bzw. in Baugebieten mit einer GRZ > 0,6 auf Dachflächen entsprechend der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 herzustellen.

11.2.3 Spielstationen für Kinder der Altersgruppen 0 bis 6 und 7 bis 13 Jahre

Auf den mit S 2a bis S 2d gekennzeichneten Flächen sind Spielstationen für Kinder der Altersgruppen 0 bis 13 Jahren anzulegen.

11.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche für Biotop- und Artenschutz“

11.3.1 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. Magerrasen 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 ersten bis fünften Jahr nach Rückbau des Weges einmal

jährlich nach dem 31. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Ab dem sechsten 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 durch natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten auf 30 % der ausgegrenzten Neuwaldfläche zu entwickeln. Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt auf der Grundlage eines forstlichen Standortgutachtens. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Aufforstungsfläche in der Etablierungsphase mit einem 1,80 m hohen Zaun für 15 Jahre einzuzäunen. Für die gesamte Waldfläche in der Grünfläche G 7 gilt ein Nutzungsverzicht (Ausschluss wirtschaftlicher, touristischer und sonstiger Nutzungen).

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 Pflanzgebieten 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 Pflanzenlisten 2 und 4 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden.

Im Bereich der Ruderalfluren 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 Gehölzaufwuchs freizuhalten und als Wiesenfläche zu pflegen.

Die Offenlandflächen der Grünfläche G 7 sind alle zwei bis drei Jahre zu mähen (Mahd nicht vor dem 1. Juli, Mahdhöhe 12 cm über Geländehöhe, Mahd mit Messerbalken, Erhalt von Blühinseln für die Überwinterung von Insekten). Das Mahdgut ist abzufahren. Ein Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden/ Pestiziden ist unzulässig.

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

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

Die Röhrichte am Ufer der Unterwarnow sowie die Röhrichte zwischen den Teilgebieten MU A bzw. MU B und dem Uferweg sind zu erhalten. Aufkommender Gehölzaufwuchs im Röhricht außerhalb der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Fläche ist bei Bedarf zu entfernen.

Der geschützte Gehölzbestand zwischen dem Teilgebiet MU A und dem Uferweg sind bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen innerhalb der Grünfläche G 8 ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zugangsbrücke zu der Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser.

11.3.3 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 Gewässerunterhaltungstrasse am künftigen Grabenverlauf ist mit einer Regel-Saatgutmischung als Wiesenfläche herzustellen und als solche dauerhaft zu pflegen.

Die mit dem Pflanzgebot Pfg 5 gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 2, 4 und 7 in mindestens der in Pflanzenliste 4 und 7 vorgegebenen Qualität zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt bei versetzten Pflanzungen 1,50 m, in Reihenpflanzungen 1,0 m.

Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer Regel-Saatgutmischung als Wiesenfläche herzustellen und als solche dauerhaft extensiv zu pflegen (Mahd höchstens einmal jährlich aber mindestens alle drei Jahre, Mahd nicht vor dem 1. Juli, Mahdhöhe 12 cm über Geländehöhe, Mahd mit Messerbalken, Erhalt von Blühinseln für die Überwinterung von Insekten). Ein Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden/ Pestiziden ist unzulässig.

Eine Anlage von Wegen, Plätzen und sonstigen versiegelten Flächen innerhalb der Grünfläche G 9 ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen im Zuge der Gewässerdurchlässe am Uferweg und am Dierkower Damm.

11.4 Begrünung von Verkehrsflächen

11.4.1 Anpflanzen von Bäumen

Am Dierkower Damm, an der Planstraße A sowie im Bereich der Fußgängerzone Planstraßen B bis G und der Fußgängerzone am Teilgebiet MU H 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	23 St.
Planstraße A	39 St.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Planstraßen B bis G	91 St.
Fußgängerfläche am Teilgebiet MU H	10 St.

Es sind Arten gem. Festsetzung 11.11, der Pflanzenliste 1 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität und unter Beachtung der Vorgaben zur Artenwahl in Abhängigkeit von den Abständen der Pflanzstandorte zu Fassaden zu verwenden. Dabei sind pro Straße jeweils Bäume einer Art bzw. Sorte zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 8 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. Die 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.

11.4.2 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.

11.5 Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Baugebietsinneren

Auf Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Inneren von Baugebietenn mit einer GRZ $\leq 0,6$ sind jeweils mindestens drei Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 11.2.2 keine anderweitigen Anforderungen bestehen.

11.6 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 von Quartiersgaragen.

11.7 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. Die Flächen für Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, technische Aufbauten und Spielflächen sind als Teil der Dachfläche mitzurechnen. Es ist eine Entwicklungspflege von zwei Jahren einschließlich Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs durchzuführen.

11.8 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. Es sind Arten der Pflanzenliste 6 in mindestens der dort vorgegebenen Qualität zu verwenden.

11.9 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.

11.10 Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten

Für die unter den Punkten 11.3.1, 11.3.3 und Hinweis 13 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009. Zu den relevanten Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten der Baumpflanzungen in Festsetzung 11.4.1 siehe Hinweis 9.

Für die übrigen grünordnerischen Festsetzungen gelten für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen drei Jahre Entwicklungspflege gem. den Hinweisblättern "Entwicklungspflege" des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, für Rasen gilt ein Jahr Entwicklungspflege.

11.11 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1: Bäume für Pflanzungen auf Verkehrsflächen

Mindestqualität Hochstamm, 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, 18/20 cm Stammumfang mit Drahtballen, möglichst gebietseigene Herkünfte

Bäume bei einem Pflanzabstand 4 bis 6 m zu Fassaden

Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata 'Greenspiere'	Amerikanische Stadt-Linde
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Sorte der schmalkronigen Stadt-Ulme

Bäume bei einem Pflanzabstand > 6 m zu Fassaden
oben genannte Arten sowie

Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
------------------------------	-----------------------

Bäume am Dierkower Damm

Tilia cordata	Winter-Linde
---------------	--------------

Pflanzenliste 2: Bäume für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang mit Drahtballen, bzw. für das Pflanzgebot Pfg 4 Heister 100/150 cm, gebietseigene Herkünfte

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Sorte der schmalkronigen Stadt-Ulme

Pflanzenliste 3: Bäume für Pflanzungen auf Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Baugebietsinneren

Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang mit Drahtballen

Pyrus calleryana ,Chanticleer'	Chinesische Wildbirne ,Chanticleer'
Ginko biloba	Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspiere'	Amerikanische Stadt-Linde
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Sorte der schmalkronigen Stadt-Ulme

Pflanzenliste 4: Gehölze für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100/150 cm, gebietseigene Herkünfte

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 5: Gehölze als Nistplatz für die Sperbergrasmücke

Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100/150 cm, gebietseigene Herkünfte

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

Pflanzenliste 6: Ranker und Schlinger

Mindestqualität 80/100 cm, 2- bis 3-Liter-Container

Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde
Lonicera	Geißblatt
Vitis coignetiae	Japanischer Zierwein
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

Pflanzenliste 7: Uferbepflanzung am Zingelgraben

Mindestqualität Heister, 100/150 cm, gebietseigene Herkünfte

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

12. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der Grünflächen G 7 und G 9 und der artenschutzrechtlichen Maßnahme AFB-CEF 5 (Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. CEF-Maßnahmen, s. Festsetzungen in den Punkten 11.3.1, 11.3.3 und Hinweis 1.14) sowie die Herstellung der für die Kompensation benötigten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. Hinweis 13) werden einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wie folgt den Baugebieten und den Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU A	2,66 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU B	2,35 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU C	2,72 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU D	2,18 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU E ₁	2,01 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU E ₂	2,07 %

– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU F	3,51 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU G	3,30 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU H	1,65 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU I	1,34 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU J	2,98 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU K	4,98 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU L	7,09 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU M	0,48 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU N	2,52 %
– Urbanes Gebiet Teilgebiet MU O	1,96 %
– Baugebiet SO	1,48 %
– Fläche für den Gemeinbedarf	0,53 %
– Verkehrs- und Grünflächen	54,19 %

Die Laubbaumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (s. Festsetzungen in Punkt 11.1 und Punkt 11.4.1) werden den Baumfällungen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen als Ersatzpflanzungen zugeordnet.

Für die Zuordnung der Vogelnist- und Fledermauskästen gelten die Festlegungen in Punkt IV, Hinweise, Unterpunkte 1.10 bis 1.12.

13. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 13.1 Im gesamten Geltungsbereich ist bei Tiefbauarbeiten mit schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen. Tiefbaumaßnahmen sind durch ein Sachverständigenbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu begleiten.
- 13.2 Bei der Herstellung sämtlicher Spiel- und sonstiger unbefestigter Aufenthaltsflächen im Freien ist unter Berücksichtigung der nutzungsorientierten Tiefenangaben gemäß Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV ein Bodenauftrag bzw. ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial im endverdichteten Zustand einzubringen und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen oder die Schadstofffreiheit des örtlich anstehenden Bodens zu belegen.
- 13.3 Vor Nutzungsaufnahme im Bereich der gekennzeichneten Altlastfläche „A II“ sind erforderliche Gefahrenabwehr- bzw. -beseitigungsmaßnahmen durchzuführen. Die genaue Ausführung ist in einem, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten, Sanierungsplan festgeschrieben.

14. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch

Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 14.1 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen und dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Systemen zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerung hat über die bewachsene Bodenschicht zu erfolgen, bzw. durch Sammlung in Zisternen, die z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Überläufe sind an die Regenentwässerung anzuschließen. Die Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in den urbanen Gebieten MU A bis O sind mit einem Speichervolumen von mindestens 31,0 L pro m² Dachfläche herzustellen.
- Grundstücksübergreifende Maßnahmen können zugelassen werden.
- 14.2 Im Hochwasserrisikogebiet darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in Keller- und Untergeschossen ist unzulässig. Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind so einzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 3,55 m ü.NHN liegen.
- 14.3 Der bestehende Graben innerhalb der Grünflächen mit Bezeichnung G3 und G6 ist für die Nutzung als Abflussbahn zu erhalten und naturnah zu entwickeln und mit einem Gefälle in Richtung Unterwarnow mit Einleitung in die Vorflut anzulegen. Der Graben dient zur Pufferung und Ableitung von unbelastetem Regenwasser.

15. Sonstige Festsetzungen

Bei Gebäuden, die im in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereich liegen, muss die Oberkante Erdgeschossfußboden von Aufenthaltsräumen bei mindestens 3,55 m ü.NHN liegen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass alle Öffnungen bis zu einer Höhe von 3,55 m ü.NHN hochwasserdicht verschlossen werden.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

16. Bedingte Festsetzungen

Im urbanen Gebiet Teilbereiche B, D, F, I, J, K, L, M, N und O sind schutzbedürftige Nutzungen erst mit Betriebsaufgabe der Veolia Umweltservice, Dierkower Damm 29, zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen § 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V

1.1 Anbringungsort

Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:

- an Gebäuden an den, zu Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten unterhalb der Traufkante,
- als Schilder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche,
- als Großtafelwerbung (Euroformat 2,60 m x 3,60 m) nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und unter Einhaltung der Baugrenzen und Baulinien.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an einer Gebäudeseite zulässig, die einer öffentlich nutzbaren Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Traufkante oder dem oberen Abschluss der Wand und bis zu einer Größe von 3,0 m², bei Auslegern bis zu 1,0 m² zulässig. Je Ladengeschäft sind je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger zulässig, die Werbeanlage bzw. der Ausleger sind dabei einer öffentlich nutzbaren Verkehrsfläche zugewandt anzubringen.

Die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen und Lauflichter sind unzulässig, ebenso Werbung mit beweglicher Beleuchtung, insbesondere LED-Beleuchtung.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen

Im Bereich der Flächen der Gemeinschaftsanlagen im Baugebietsinneren bzw. in Baugebieten mit einer GRZ > 0,6 auf Dachflächen ist jeweils eine Sandspielfläche mit Spielgerätekombinationen für die Altersklasse der 0- bis 6-Jährigen altersgerecht herzustellen. Die Nettospielfläche hat dabei mindestens 65 m² zu betragen. Der § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren findet keine Anwendung.

3. Flächenbegrünung durch Baumpflanzungen

§ 3 Abs. 1 der Grünflächengestaltungssatzung vom 17.10.2001 der Hansestadt Rostock findet im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 15.MU.204 keine Anwendung.

4. Dachformen

Für alle Gebäude und bauliche Anlagen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.

5. Stellplätze (Stpl.) und Fahrradabstellplätze (FaStpl.) gem. § 86 Abs. 1 LBauO M_V i.V.m § 1 Abs. 3 Stellplatzsatzung

5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Mehrfamilienhäuser im Urbanen Gebiet wird wie folgt festgelegt:

Mehrfamilienhäuser 0,5 Stpl. je Wohnung

5.2 Die Stellplatzverpflichtung für Betriebe/besondere Vorhaben im Urbanen Gebiet mit hohem Flächenbedarf und geringer Beschäftigtenzahl (mehr als 100 m² GF je Beschäftigtem) wird wie folgt festgelegt:

1,0 Stpl. je 5 Beschäftigte

5.3 Im Übrigen gilt im Urbanen Gebiet die gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 zulässige Reduzierung der notwendigen Stellplätze um 15% für sonstige Nutzungen und Studierendenwohnheime, Schulen und Hochschulen um 50 Prozent.

5.4 Die Stellplatzverpflichtung für das Sonstige Sondergebiet „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ wird wie folgt festgelegt

1,0 Stpl. je 5 Beschäftigte

5.5 Der Nachweis für Stellplätze (Stpl.) ist in zentralen Stellplatzanlagen (Quartiersgaragen) zu erfolgen.

5.6 Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes (FaStpl.) muss ausreichend groß und benutzbar (mindestens 1,25 m² pro Fahrrad ohne Zugangsflächen) sein. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet und nachgewiesen ist.

Hinweis ohne Normcharakter:

Fahrradabstellplätze sollen ungehindert und von einer ausreichenden Bewegungsfläche aus direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden.

Fahrradabstellplätze müssen

- a) einzeln leicht zugänglich sein,
- b) eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und
- c) dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen; sofern Anlehnbügel beidseitig nutzbar sind, sind diese in einem Abstand

von mindestens 1,00 m zueinander anzuordnen; sofern Anlehnbügel nur einseitig nutzbar sind, sind diese in einem Abstand von mindestens 0,80 m zueinander anzuordnen.

Werden Fahrräder innerhalb von allseitig umschlossenen Gebäuden untergebracht, gelten die Anforderungen nach Buchstaben b) und c) nicht. Räume innerhalb von allseitig umschlossenen Gebäuden, die dem Abstellen von Fahrrädern dienen, müssen über eine Spannungsquelle (Steckdose mit mindestens 230 V) verfügen.

Bei Fahrradabstellanlagen mit mehr als zehn Fahrradabstellplätzen müssen mindestens 10 v. H. der Fahrradabstellplätze zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern geeignet sein. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes zum Abstellen von Lasten- und Kinderanhängern muss ausreichend groß und benutzbar (mindestens 1,50 m² pro Fahrrad ohne Zugangsflächen) sein. Fahrradabstellanlagen mit fünf oder mehr Fahrradabstellplätzen sollen überdacht sein.

6. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauOM-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) entgegen Nr. 1 Werbeanlagen nicht an der Stätte der Leistung oder an einer Fassadenseite errichtet, die einer öffentlich zugänglichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante anbringt, die Größenvorgaben überschreitet, an Ladengeschäften mehr als je eine parallel angebrachte Werbeanlage und einen Ausleger je öffentlich zugänglicher Verkehrsfläche anbringt, für die Gestaltung Tagesleucht- und Reflexfarbe verwendet oder Wechselschaltungen von Leuchtreklame oder Lauflichter installiert,
- b) entgegen Nr. 2 Spielplätze nicht in der vorgeschriebenen Lage, Größe und Ausgestaltung errichtet,
- c) von Nr. 4 abweichende Dachformen errichtet, oder
- d) entgegen Nr. 5 Stellplätze nicht in der vorgeschriebenen Lage, Größe und Ausgestaltung errichtet.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind

unzulässig. Über Ausnahmen vom Biotopschutz entscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen).

IV. Hinweise

1. Artenschutz/ Bauzeitenregelung

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), 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 insbesondere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen AFB-V 1 bis AFB-V 9 und AFB-CEF 1 bis AFB-CEF 5 zu beachten.

Für die Qualitätssicherung der nachfolgend genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen (ÖBB). Aufgaben der ÖBB sind insbesondere:

- Überwachung, Anleitung und Dokumentation der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die durch einen nachweislich fachlich qualifizierten Gutachter für Artenschutz durchgeführt werden müssen
- Beratung, Einweisung sowie Koordination der Projektrealisierung für den Bereich Artenschutz

1.1 Maßnahme AFB-V 1: Baumkontrolle

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/ oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist bei Eingriffen in den Gehölzbestand eine ökologische Begutachtung durch eine fachkundige Person notwendig. Diese untersucht betroffene Alt- oder Totholzbestände (Durchmesser größer als 15 cm) auf eine potentielle Eignung als Habitat für Fledermäuse.

Die Baumkontrolle ist zu protokollieren und es ist eine Fotodokumentation anzufertigen. Das Protokoll mit Fotodokumentation ist der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) unaufgefordert zu übergeben.

Bei Nachweisen von Fledermäusen in Baumhöhlen und Spaltenstrukturen sind die Tiere umzusiedeln. Die Wiederbesiedlung betroffener Strukturen ist mittels Vergrämuungsmaßnahmen (Verschließen von Höhlen z.B. durch Vorspannen von Folien) zu verhindern. Die Umsiedelung in künstliche Quartiere hat möglichst nahe am ursprünglichen Habitatstandort und unter Berücksichtigung geeigneter Bedingungen zu erfolgen. Zudem ist die Bewahrung der ökologischen Kontinuität (Erhaltung der

Habitatfunktion) zu gewährleisten. Die Umsiedlung ist vor Umsetzung der Maßnahme mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen.

1.2 Maßnahme AFB-V 2: Gebäudekontrolle

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Fledermausindividuen im Zusammenhang mit Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude im Plangebiet durch eine fachkundige Person vorab zu begutachten und auf Fledermausbesatz zu prüfen.

Die Gebäudekontrolle ist zu protokollieren und es ist eine Fotodokumentation anzufertigen. Das Protokoll mit Fotodokumentation ist der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) unaufgefordert zu übergeben.

Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Abstimmung mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) Maßnahmen zum Schutz der Arten zu ergreifen (z.B. Bauzeitenbeschränkung, Anpassung Abrisskonzept, Umsiedlung).

1.3 Maßnahme AFB-V 3: Störungsarme Gestaltung von Abend- und Nachtbeleuchtung

Zur Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität und damit der Vermeidung einer erheblichen Störung sind alle Beleuchtungseinheiten im öffentlichen Raum des Plangebiets entsprechend zu gestalten. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen ist. Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Begrenzung von Lichtkegeln auf zu beleuchtende Objekte
- Vermeidung von vertikaler und horizontaler Lichtstreuung durch bodennahe/ gerichtete Beleuchtung mit Abschirmung nach oben bzw. zu Bereichen, die nicht beleuchtet werden müssen (Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse)
- keine Verwendung von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) oder mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K
- Beschränkung der Lichtintensität auf die notwendige Mindestbeleuchtungsstärke
- keine Beleuchtung bei Einflugöffnungen von Fledermausquartierbereichen

Darüber hinaus sind die folgenden Maßgaben hinsichtlich der Beleuchtung zu beachten:

- Nachtabschaltung der Straßenbeleuchtung ab 23:00 Uhr
- Reduzierung der Beleuchtung auf der Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser in den Abend- und Nachtstunden auf das zwingend erforderliche Maß, Abschaltung der Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten

- Reduzierung der Beleuchtung der Zugangsbrücke zur Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser auf das für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zwingend erforderliche Maß
- keine Beleuchtung des Gehwegs im Grünkorridor am Speckgraben (Gehweg in Verlängerung der Planstraße B)

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“, Artikel 1, Änderung des BNatSchG, Nr. 13, § 41a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ hingewiesen.

1.4 Maßnahme AFB-V 4: Bauzeitenregelung (Vögel)

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Vögeln ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Jegliche Bauarbeiten zur Realisierung der Planung müssen auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Brutvögel beschränkt werden. Die Arbeiten sind während der Brutzeit nicht für längere Zeit zu unterbrechen, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist. Eingriffe in Gehölze sind gem. § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Der mögliche Zeitraum für die Baufeldfreimachung im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel ist demnach:

- Röhrichtgürtel: 15. September bis 28. Februar
- Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar
- Gebäude: 01. Oktober bis 29. Februar

Ein vorzeitiger Baubeginn ist mit der naturschutzfachlichen Koordination und der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen.

1.5 Maßnahme AFB-V 5: Schonendes Grünflächenmanagement

Mit einer angepassten Grünflächenpflege gemäß § 39 BNatSchG wird der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen berücksichtigt. Hierbei ist der Schutzzeitraum für den Rückschnitt von Gehölzen und Röhrichten (01.März bis 30. September) hervorzuheben. Zudem ist eine angepasste Gestaltung von Grünflächen hinsichtlich Versiegelungsgrad, Regenwasserdurchlässigkeit, standortangepasster Artenauswahl sowie sachkundiger Pflege und Unterhaltung (wie z.B. eine angepasste Mahdfrequenz, Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden/ Pestiziden) umzusetzen.

1.6 Maßnahme AFB-V 6: Ausweisung von Ruhezon

Die dem Plangebiet vorgelagerte Wasserfläche der Unterwarnow beidseitig der "Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser" ist zum Schutz des Brutvogelbestands gemäß

"Konzept zur Beruhigung des Röhrichtgürtels am Nordufer der Unterwarnow" als Ruhezone auszuweisen und in der Örtlichkeit als solche zu markieren (Abgrenzung z.B. durch Sperrtonnen, Ankerbojen, Dalben) und an geeigneten Stellen mit einer entsprechenden Beschilderung zu versehen.

Der im Plangebiet befindliche Röhrichtgürtel am Ufer der Unterwarnow wird als naturnahe Grünfläche für den Biotop- und Artenschutz festgesetzt (siehe Festsetzungen Punkt 3.2). Diese Festsetzung schließt für diesen Bereich eine Nutzung für die Erholung aus.

Ein Anlegen von Booten und sonstigen Wasserfahrzeugen an der „Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser“ und der geplanten Zugangsbrücke ist unzulässig.

1.7 Maßnahme AFB-V 7: Verringerung von visuellen Störungseffekten

Zum Schutz des Brutvogelbestands im Röhricht beidseitig der Zugangsbrücke zur Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser sind bei der Bauausführung die folgenden Maßgaben zu beachten:

- Anlage der Zugangsbrücke mit einer blickdichten Brüstung
- Gestaltung von Glasfronten des Gebäudes auf dem Wasser mit Färbungen oder flächigen Markierungen sowie durch Verwendung von Glas mit einer geringen Außenreflexion

Nach Nutzungsaufnahme ist für mindestens drei Jahre ein Monitoring durchzuführen, um die Auswirkungen der Zugangsbrücke und die Auswirkungen der „Gemeinbedarfsfläche auf dem Wasser“ auf den Brutvogelbestand des angrenzenden Röhrichts zu untersuchen. Für das Monitoring sind mindestens jährlich vier Begehungen in der Brutzeit vorzusehen.

Die Ergebnisse des Monitorings sind unaufgefordert der zuständigen UNB mitzuteilen. Bei signifikanten Änderungen der Artzusammensetzung hat eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen stattzufinden.

1.8 Maßnahmen AFB-V 8: Aussetzen der Bauarbeiten zur Nachtzeit

Zur Vermeidung von Scheueffekten durch Licht, Lärm und Vibrationen sind zum Schutz des Fischotters und von Fledermäusen während des Nachtzeitraums (einschließlich eine Stunde vor Sonnenaufgang und eine Stunde nach Sonnenuntergang) in den nachfolgend genannten Bereichen keine Bauarbeiten zulässig:

- Röhrichtgürtel der Unterwarnow, inkl. eines ab Mittelwasserlinie gemessenen rd. 50 m breiten, wasserseitig vorgelagerten Bereichs
- Grünfläche G 7 (Grünkorridor am Speckgraben), inkl. eines östlich angrenzenden rd. 50 m breiten Bereichs (abzgl. 50 m-Bereich am Dierkower Damm)
- Grünfläche G 9 (Grünkorridor am Zingelgraben), inkl. eines nördlich angrenzenden rd. 50 m Bereichs (abzgl. 50 m-Bereich am Dierkower Damm)

1.9 Maßnahme AFB-CEF 5: Teilmaßnahme Vegetationssteuerung zur Vermeidung von Tötung/ Beschädigung von Nachtkerzenschwärmern

Die im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindliche Habitatfläche des Nachtkerzenschwärmers ist zur Vermeidung einer Ansiedlung von Nachtkerzenschwärmern vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum 1. März bis 31. Juli alle zwei Wochen schonend mit einem Messerbalken-Mähwerk zu mähen (Schnitthöhe 5 cm). Das Mahdgut ist zu beräumen. Die genaue Ausgrenzung der Mahdfläche ist durch eine ökologische Bauüberwachung festzulegen und mit der zuständigen UNB abzustimmen. Die Freigabe der Fläche für die Bebauung ist ebenfalls mit der zuständigen UNB abzustimmen.

1.10 Maßnahme AFB-CEF 1: Ersatzhabitate Baumquartiere Fledermäuse

Als Ausgleich für den Verlust von Fledermaus-Gehölzquartieren sind in der Grünfläche G 7 sechs Fledermauskästen als Quartierverbund aufzuhängen. Ein Quartierverbund besteht aus den folgenden Kästen:

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

Die Kästen eines Quartierverbunds sind in einem Abstand von 5 bis 10 m untereinander und in variierender Exposition (NO/O/SO) ab 3 m Höhe anzubringen.

Nach Aufhängen der Kästen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) ein dreijähriges Erfolgsmonitoring durchzuführen. Die Ergebnisse sind unaufgefordert der zuständigen UNB mitzuteilen.

1.11 Maßnahme AFB-CEF 2: Ersatzhabitate Gebäudequartiere Fledermäuse

Als Ausgleich des Verlustes von Fledermaus-Gebäudequartieren sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch eine sachkundige Person an Gebäudeneubauten in dem Teilgebiet MU E und dem Baugebiet SO „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ jeweils vier Fledermausersatzquartiere als Quartierverbund anzubringen. Ein Quartierverbund besteht aus den folgenden Kästen und ist an einem Gebäude anzubringen und dort in die Fassade zu integrieren:

- ein Fledermausganzzahresspaltenquartier Unterputzsystem mit Einflugblende (selbstreinigend)
- drei Fledermausspaltenquartier (Sommer) Unterputzsystem mit Einflugblende (selbstreinigend)

Für die Anbringung der Kästen gelten die folgenden Maßgaben:

- Spaltmaß geeignet für Kleinfledermäuse (1,5 bis 2 cm)
- Anbringung ab 3,00 m Gebäudehöhe und 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.

Nach Aufhängen der Kästen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) ein dreijähriges Erfolgsmonitoring durchzuführen. Die Ergebnisse sind unaufgefordert der zuständigen UNB mitzuteilen.

1.12 Maßnahme AFB-CEF 3: Anbringen von Nistkästen (Höhlenbrüter)

Als Ausgleich für entfallende Brutplätze von Höhlenbrütern sind im Plangebiet vor der Brutzeit des Jahres des Baubeginns 18 Nistkästen anzubringen. Als Nistkästen sind handelsübliche, langlebige Holzbetonnistkästen zu verwenden. Die Nistkästen sind wetterabgewandt (nach Südwest bis Südost gerichtet) in zwei bis drei Metern Höhe zu positionieren. Zudem ist gleichzeitig ein freier Anflug für die Vögel zu gewährleisten.

Für den Feldsperling und die Sumpfmeise sind jeweils vier Nistkästen an Bäumen innerhalb der Grünfläche G 7 anzubringen (mit 36 mm-Einflugloch für den Feldsperling und 26 bis 28 mm-Einflugloch für die Sumpfmeise). Für die Kohlmeise sind jeweils zwei Nistkästen mit einem 30 mm-Einflugloch an Bäumen in den Grünflächen G 6, G 7 und G 9 anzubringen. Für die Blaumeise sind zwei Nistkästen mit einem 26 bis 28 mm-Einflugloch an Bäumen in der Grünfläche G 7 anzubringen.

Für den Haussperling sind jeweils zwei Nistkästen mit einem 34 mm-Einflugloch im urbanen Gebiet Teilgebiete MU J und MU N und für den Hausrotschwanz zwei Nistkästen mit einem 32 bis 34 mm-Einflugloch im urbanen Gebiet Teilgebiet MU L anzubringen, sofern die nachgewiesenen Nistplätze in den genannten Baufeldern zerstört werden.

Die genaue 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.

Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Altnestern). Die Regelung zur dauerhaften Nistkasten-Betreuung sind mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen.

Nach Aufhängen der Kästen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) ein dreijähriges Erfolgsmonitoring durchzuführen. Die Ergebnisse sind unaufgefordert der zuständigen UNB mitzuteilen.

1.13 Maßnahme AFB-CEF 4: Optimierung Speckgrabenkorridor

Die Maßnahme AFB CEF 4 ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Sperbergrasmücke im Jahr vor Beginn der Baufeldfreimachung herzustellen.

Die Maßnahmenfläche setzt sich aus der Grünfläche G 7 (siehe Festsetzungen Punkt 11.3.1) sowie aus zwei insgesamt 1,87 ha großen Teilflächen des Flurstücks 501/2 der Flur 1 in der Gemarkung Flurbezirk VI, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, zusammen (Darstellung siehe Planzeichnung Grünordnungsplan).

Die Maßnahmenflächen im Plangebiet sind analog der Festsetzungen in Punkt 11.3.1 herzustellen. Die außerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen sind in ihrem Bestand (Offenland und Gehölzstrukturen) zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für die Pflege gelten die Festsetzungen in Punkt 11.3.1.

Es ist ein fünfjähriges Monitoring mit jährlich vier Begehungen in der Brutzeit zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahme insbesondere für die Sperbergrasmücke durchzuführen.

Die Ergebnisse des Monitorings sind unaufgefordert der zuständigen UNB mitzuteilen.

1.14 Maßnahme AFB-CEF 5: Teilmaßnahme Schaffung eines Ersatzhabitats für den Nachtkerzenschwärmer

Innerhalb der Maßnahmenfläche AFB-CEF 4 (s. Pkt. 1.13) sind auf möglichst unbeschatteten Bereichen entlang der Westböschung des Speckgrabens behaarte Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) als Nahrungspflanze des Nachtkerzenschwärmers anzupflanzen (mind. zweireihig, Breite des Pflanzstreifens 5,00 m, Länge des Pflanzstreifens insgesamt 200 m). Die Pflanzfläche ist vor der Anpflanzung der Weidenröschen zu mähen. Die Mahd hat im Oktober des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich der im nordwestlichen Teil des Plangebiets gelegenen Habitatfläche des Nachtkerzenschwärmers zu erfolgen. Nach der Mahd sind die Weidenröschen-Rhizome zwischen Anfang November und Ende Februar mindestens zweireihig einzupflanzen. Die Pflanzstellen sind im Abstand von 3-5 m sichtbar zu markieren. Eine Mahd der Fläche in der darauffolgenden Vegetationsperiode muss unterbleiben. Ab dem zweiten Jahr kann in mehr jährigen Abständen eine Mahd erfolgen. Zudem sollten die Maßnahmenflächen vor Wildverbiss geschützt werden.

Im Juli nach der Anpflanzung ist ein Monitoring als Anwuchskontrolle für den angepflanzten Weidenröschen-Bestand vorzusehen. Gegebenenfalls sind aufkommende

Nitrophyten und Gehölze zu entfernen. Die Besiedlung des angepflanzten Weidenröschen-Bestands ist über einen Zeitraum von fünf Jahren mit jährlich einer Begehung zu prüfen.

Die Ergebnisse des Monitorings sind unaufgefordert der zuständigen UNB mitzuteilen.

2. Bodendenkmale

Werden bei Bautätigkeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Behörde ist zu informieren.

3. Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltenden Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer bis 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

4. Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die "Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock" vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Sollten Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß, im Zuge der Baugenehmigung, bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

5. Spielplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Hansestadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren“ von 2001 anzuwenden. § 2 dieser Satzung findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1).

6. Merkblatt technische Anforderungen Spiel- und Sportgeräte

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

7. Grünflächengestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15.MU.204 ist die Grünflächengestaltungssatzung von der Hansestadt Rostock vom 17.10.2001 anzuwenden. § 3 Abs. 1 dieser Satzung findet keine Anwendung (siehe Örtliche Bauvorschriften, Nr. 3).

8. Bodenschutz

8.1 Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Miete zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen.

8.2 Im Falle von tieferen Abgrabungen > 1,0 m ist mit schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen und einzelfallbezogen zu prüfen, ob Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Tiefbaumaßnahmen haben aus diesem Grunde baubegleitend durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu erfolgen. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend dem Abfallrecht zu verwerten.

Bei Auffinden mutmaßlich kontaminierter Böden gilt eine Meldepflicht: Gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu melden.

8.3 Im Fall des Aushubs von Moorböden im Untergrund ist ein geeignetes Verwertungskonzept für diese Böden zu erarbeiten (z. B. können diese Böden auf Ackerstandorten gewinnbringend für die Bodenqualität (Humusanreicherung) sein).

9. Fällersatz und Baumpflanzungen zur Kompensation

Für die Fällersatzbäume gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß Merkblatt "Baumpflanzungen des Amtes für Stadtgrün" (aktualisierte Fassung von 2017). Die Fällersatzbäume werden in den Planstraßen verortet.

Der Ersatz für Baumfällungen auf privaten Bauflächen wird auf der Bauantrags-ebene festgelegt.

10. Altlasten

Bei Tiefbauarbeiten ist mit schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen ist. Tiefbaumaßnahmen sind durch ein Sachverständigenbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu begleiten. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend dem Abfallrecht zu verwerten oder zu beseitigen.

11. Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte

Höhenfestpunkte sowie bestehende Grenzmarken im Plangebiet sind grundsätzlich zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Liegenschaftsvermessung im erforderlichen Umfang erforderlich.

12. Bundeswasserstraßen

Durch die Lage des Plangebiets, unmittelbar an der Bundeswasserstraße Unterwarnow, einem Gewässer I. Ordnung, ist die Beachtung und Einhaltung einer Reihe von gesetzlichen Bestimmungen erforderlich.

Nach § 31 und § 34 WaStrG

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.
- Für die Inanspruchnahme von Land- und Wasserflächen des Bundes ist eine Liegenschaftsregelung herbeizuführen.

13. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich erfolgt als Sammelausgleichsmaßnahme im Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und hier bei Niederhagen auf den Flurstücken 165, 167/3, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 176/4 der Flur 13 in der Gemarkung Rostocker Heide.

Die Sammelausgleichsmaßnahme setzt sich aus den folgenden Teilmaßnahmen zusammen:

- Anlage von Wald durch Pflanzung (Umfang 6,60 ha)
 - Bestandsbegründung mit standortgerechten Laubbaumarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkünften
 - Festlegung der Gehölzartenzusammensetzung und der Pflanzverbände in der Ausführungsplanung auf der Grundlage einer forstrechtlichen Standortkartierung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde
 - Pflanzqualitäten 50 bis 80 cm
 - Pflanzabstände 2,0 m x 1,0 m

- Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss (Zaunhöhe 2,20 m, rot-wildsicher)

Vorgaben zur Pflege:

- Durchführung von Pflegemaßnahmen nach forstlichen Vorgaben
- Anlage von Waldrändern (Umfang 1,35 ha)
 - Breite des Waldrandes: 10 m
 - Verwendung von standortheimischen Laubholzarten, wie z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Ein- und Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut
 - mind. 5 verschiedene Straucharten
 - Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher, mind. 60/100 cm, 3-triebzig
 - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
 - Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss (Zaunhöhe 2,20 m, rot-wildsicher)
 - Nachpflanzung bei mehr als 10 % Ausfall, bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 10 Jahren
 - zur Aufrechterhaltung der typischen Waldrandzonierung im Bedarfsfall Beseitigung von Bäumen bei Gefahr des Überwachsens des Strauchsaumes
 - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Anlage einer Feldhecke (Umfang 0,32 ha)
 - Verwendung von standortheimischen Laubholzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, wie z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Ein- und Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten

- Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig
- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 14/16 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Reihenzahl: 5 im Abstand von 1,5 m
- beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Entfernung der Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (Umfang 5,96 ha)
 - Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
 - Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - bei vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen Durchführung früherer Mahdtermine nach Vereinbarung mit der uNB

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahd höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln
- Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese (Umfang 0,55 ha)
 - spontane Begrünung (keine Einsaat)

Vorgaben zur Nutzungsoption:

- Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese
- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahd höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Ausschluss von jeglichen weiteren Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche, wie Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä.
- bei Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren Überlassung der betroffenen Flächen einer dauerhaft ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession)

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der der Bauerschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Maßnahmenflächen sind drainiert. Im Bereich der Maßnahmenflächen sind die Drainagen aufzuheben. Das verbleibende Drainagesystem außerhalb der Maßnahmenflächen ist so umzubauen, dass dessen Funktionstüchtigkeit außerhalb der Maßnahmenflächen gewährleistet bleibt.

14. Kampfmittel

Das Plangebiet ist laut Untersuchung vom 27.04.2021 des Munitionsbergungsdienst LPBK M-V in großen Teilen als potenziell kampfmittelbelastet ausgewiesen. Punktuell sind laut Luftbildauswertung des Munitionsbergungsdienst MV Blindgängerverdachtspunkte im Schilfbereich und zwei Bombentrichter nahe dem Uferweg dokumentiert. Die Verdachtspunkte wurden mit einer weiterführenden Kampfmittelprüfung vom 14.12.2021 präzisiert.

Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen, ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg – Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen, sowie eine Gefährdung für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

15. Durchführungshinweis zu den besonderen Fensterkonstruktionen und den Vorbauten nach den TF 10.1 und 10.3

Die Grundlage der Berechnung des Schallschutzes bei Teilöffnung ist die VDI 2719:1987-08, Kapitel 6. Der rechnerische und messtechnische Nachweis wird nach Kapitel X.2.6 des Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, September 2021 durchgeführt. Bei der Berechnung des Innenpegels LI wird bei teilgeöffneten Fassadenelementen der Korrektursummand K für das Frequenzspektrum des Außengeräusches aufgrund der frequenzunabhängigen Schalldämmung mit 0 dB und die Winkelkorrektur ebenfalls mit 0 dB angesetzt. Für den messtechnischen Nachweis ist die bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{ls,2m,nT,w}$ zuzüglich 3 dB gemäß DIN EN ISO 16283-3:2016-09 zu bestimmen.

16. Einsicht in DIN Vorschriften

Die in den vorstehenden textlichen Festsetzungen der Satzung (Teil B) und in den Hinweisen genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu den Sprechzeiten eingesehen werden.