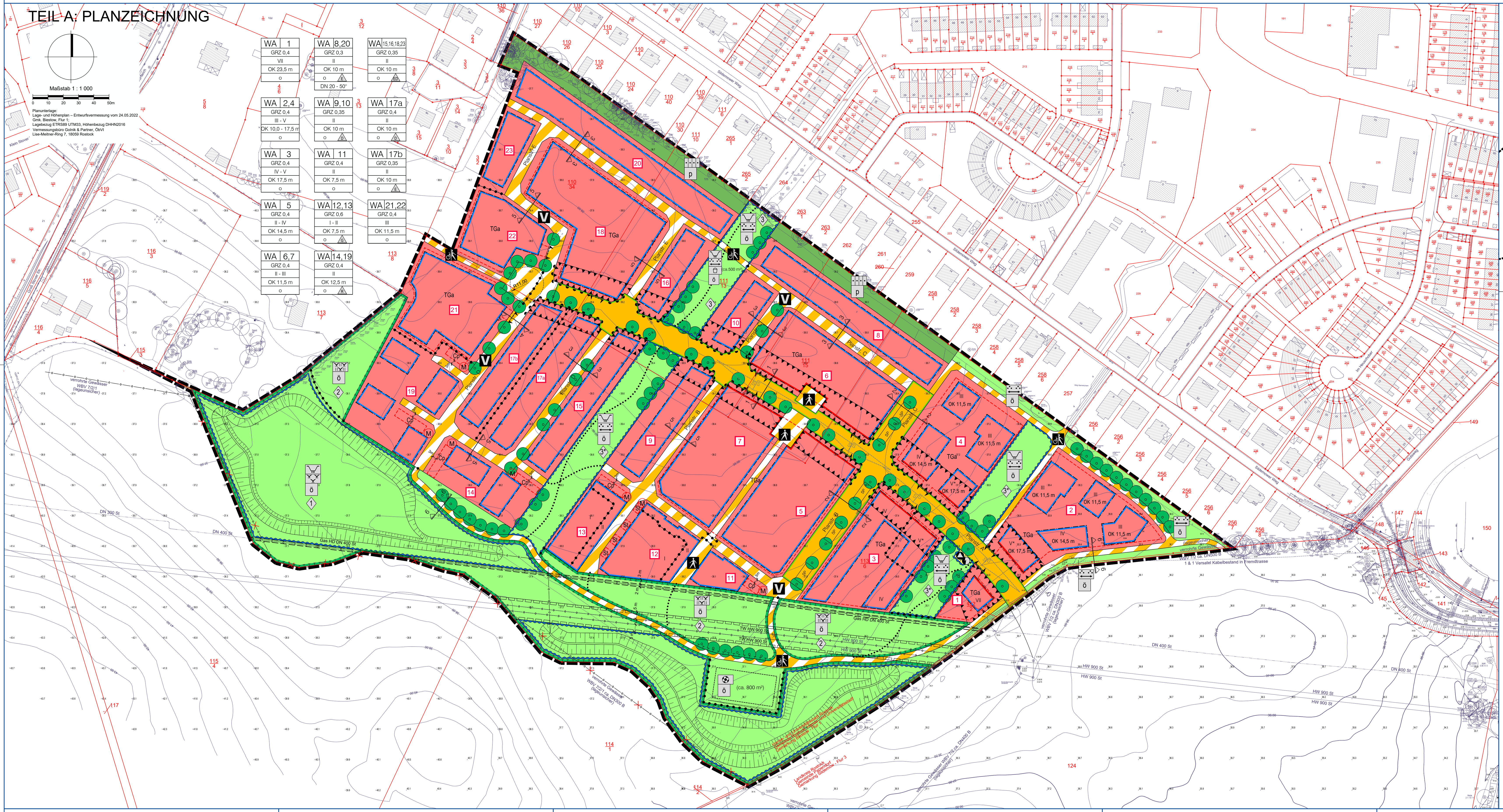
# SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13.W.189 "WOHNGEBIET NOBELSTRAßE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom …………… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.W.189 "Wohngebiet Nobelstraße" in Rostock, südlich des Wohngebietes Biestow / Weidengrund und südwestlich des Straßenbahnhaltepunktes ‚Südblick' an der Stadtgebietsgrenze mit der Gemeinde Papendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich örtlicher Bauvorschriften, erlassen:

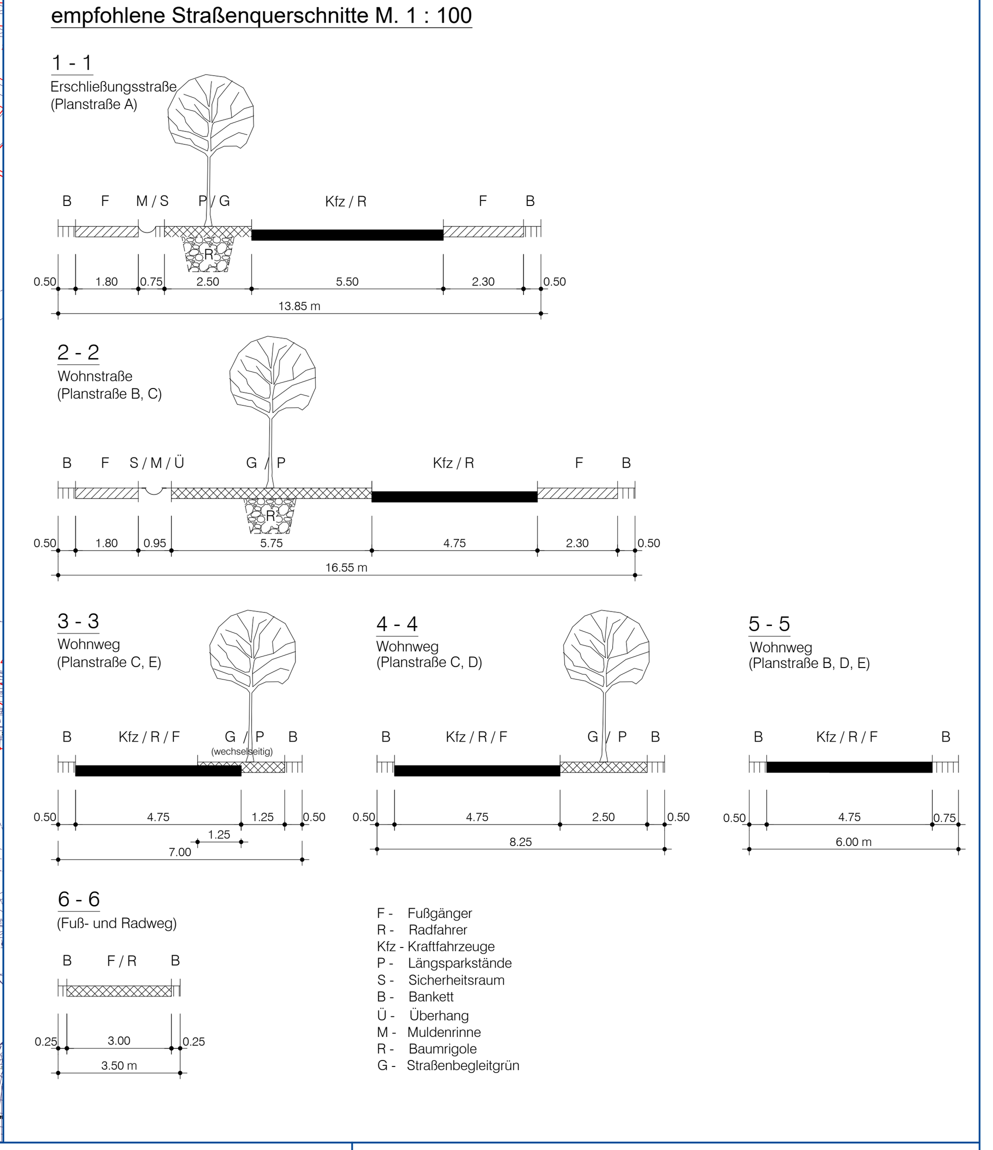
Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### maßgebliche resultierende Außenlärmpegel, tags

### empfohlene Straßenquerschnitte M. 1 : 100




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 01.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt „Städtischer Anzeiger" am 15.03.2017 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am 19.08.2021, 16.08.2023, 05.10.2023 und am 15.08.2024. durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 09.07.2024 erfolgt.
5. Die Bürgerschaft hat am ……………. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ………. bis zum ………….. während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt „Städtischer Anzeiger" am ………….. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung und die öffentlich ausgelegten Unterlagen waren vom ………….. bis zum ……………….. im Internet unter www.rathaus.rostock.de/ unter der Rubrik Bebauungsplanauslegungen und unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung verfügbar.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2017 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …………… nach § 4 a (3) S. 4 BauGB beteiligt.
9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……………. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ........................... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ............................. gebilligt.

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

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

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

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeisterin

13. 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 in der Ostseezeitung sowie in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 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 Wirtschaft

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| **I. FESTSETZUNGEN** | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1) | (§ 4 BauNVO) |
| MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| III - V | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | |
| V* | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss gem. TF 1.2.3 | |
| OK 10,0 | Oberkante baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß in Meter über Straße | (sh. TF 1.2.1) |
| DN 35-50° | Zulässige Dachneigung in Grad zur Waagerechten hier: nur Dachneigungen von 35º bis 50º zulässig | (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V) |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| o | offene Bauweise | |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | |
| D | nur Doppelhäuser zulässig | |
| R | nur Reihenhäuser zulässig | |
| G | nur Gartenhofhäuser zulässig (sh. TF 2.1) | |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| | Baulinie (sh. TF 2.2) | |
| | Baugrenze (sh. TF 2.3) | |
| NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| Cp | Carport (offene Kleingarage) | |
| St | Stellplätze | |
| TGa | Tiefgarage | |
| M | Müll-Bereitstellungsplatz | |
| VERKEHRSFLÄCHEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| | Straßenverkehrsflächen, öffentlich | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich | |
| Zweckbestimmung: | | |
| V | verkehrsberuhigter Bereich | |
| | Fußgängerbereich | |
| | Bereich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr | |
| 5P | öffentliche Parkstände im Straßenraum | |
| | sonstige örtliche Hauptwege (Lageabweichungen zulässig) | |
| | Ein- und Ausfahrtbereich | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| GRÜNFLÄCHEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| ö | öffentliche Grünflächen | |
| p | private Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| | Grünverbindung | |
| | Hausgärten | |
| | naturbelassen | |
| | extensive Mähwiese | |
| | Bolzplatz (für Altersgruppe 14 – 19 Jahre) | |
| | Spielplatz (für Altersgruppe 7 – 13 Jahre) | |
| | Regenwasserbewirtschaftung | (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB) |
| FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) |
| | Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und die Regenwasserbewirtschaftung. Hier: Grabenöffnung Gewässer 7/2/1 sowie Anlage eines Muldensystems mit temporärer Überflutung im Bedarfsfall | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) |
| 1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bezeichnung der Maßnahme | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| | Anpflanzung von Einzelbäumen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen. Hier: | (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) |
| Zweckbestimmung: | | |
| | Recyclingbehälterplatz | |
| | Trafostation | |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| **II. KENNZEICHNUNGEN** | | |
| | Mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastete Flächen (nachrichtlich) - bei schmalen Flächen | |
| | Unterirdische Hauptversorgungsleitungen; hier: Trinkwasser, Gas (nachrichtlich); künftig entfallende Rohrleitung; hier: Vorflut | |
| 1 1 | Bezeichnung Regelquerschnitt | |
| S | Sichtdreieck (vgl. Pkt. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) | |
| | Gewässerausbau, Vormerkung Grabenöffnung Gewässer 7/2/1 | |
| 3m | Bemaßung | |

## TEIL B: TEXT

1. <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind
- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – jwls. einschl. Ferienwohnungen – , Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO. (§ 1 (3), (6), (9) BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB, § 16, 18 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück.

1.2.2 Als Oberkante gilt die Höhenlage des oberen Gebäudeabschlusses (First, Attika etc.); eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Endrohr von Be-/ Entlüftungsleitungen etc.) ist zulässig.

1.2.3 In den Bereichen, in denen die zugelassene Zahl der Vollgeschosse in Teil A mit ‚*' gekennzeichnet ist, ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von höchstens 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und mit einem umlaufenden Versatz von mind. 0,5 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses auszubilden. Von dem Fassadenversatz können Ausnahmen für Treppenhäuser zugelassen werden.

1.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)

In den Baugebieten 1 – 7, 18, 21 - 23 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, soweit die Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche liegen und dauerhaft begrünt werden. Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen sind zu 50% mit standortgerechten Gräsern, Stauden und Gehölzen zu begrünen; dazu ist eine Substratschicht von mind. 80 cm aufzubringen. Die restlichen 50% sind mit Rasen auf einer Substratschicht von mind. 20 cm zu begrünen. (i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

2. <u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen</u> (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 In den Baugebieten 12 und 13, die für eine Bebauung mit Gartenhofhäusern festgesetzt sind, sind die Gebäude jeweils an mind. 2 gemeinsamen Grundstücksgrenzen ohne eigene Abstandsflächen so aneinanderzubauen, dass funktional und gestalterisch eine baulichen Einheit innerhalb der Hausgruppe entsteht.

2.2 Zum Zwecke der vertikalen Fassadengliederung kann für Gebäudeteile ein Zurücktreten hinter die Baulinien in mehr als geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 (2) BauNVO)

2.3 Für Vorbauten (Veranden, Erker) und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden. Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 4 m als Ausnahme zugelassen werden.
Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)

2.4 In den Baugebieten WA 1 – 7, 18, 21 – 22 sind Pkw-Stellplätze nur unterirdisch in Tiefgaragen oder oberirdisch nur in Sammelgaragen zulässig. Die Garagenzufahrt ist jeweils nur in dem gem. Teil A dafür festgesetzten Bereich zulässig; geringfügige Abweichungen bis 3 m können zugelassen werden.
In den Tiefgaragen und oberirdischen Sammelgaragen sind Nebenanlagen aller Art zulässig, die den im zugehörigen Baugebiet ausgeübten Nutzungen dienen. (§§ 12 (4), 14, 23 (5) BauNVO)

2.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen nur hinter der Flucht der vorderen (straßenseitigen) Baulinie/Baugrenze zugelassen werden. (§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)

3. <u>Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen</u> (§ 9 (1) Nr. 14, 16 c, 20 BauGB)

3.1 In den Baugebieten WA 1 – 4, 11 – 13, 21 und 22 sind die Dachflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als Retentionsdächer mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 25 l/m² der abflusswirksamen Gesamtdachfläche auszubilden sowie durch Ausbringen einer flachwüchsigen Gräser-/Kräutermischung und einer flachwüchsigen Sedumsprossenansaat auf einer mind. 10 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
Für die Dachbegrünung ist eine mind. 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit 2 x jährlichen Pflegegängen sowie anschließend der dauerhafte Erhalt zu gewährleisten.

3.2 In den Baugebieten WA 5 – 10, 14 – 20 und 23 ist die Regenwasser-Ableitung von den Baugrundstücken in das öffentliche Kanalnetz durch technische Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zu verzögern. Dazu ist im Nebenschluss zum Oberflächenwasseranschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation je m² zulässiger Grundfläche dauerhaft ein Retentionsvolumen von mind. 25 l bereitzustellen und funktionsfähig zu unterhalten (Versickerungsrigole, Regenwasserzisterne, Retentionsdach).

3.3 Durch Geländemodellierung mit entsprechend muldenförmiger Gestaltung ist in den mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen ein Wasserretentionsvolumen von insgesamt mind. 12.000 m³ und in den mit Nr. 3* (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen ein Wasserretentionsvolumen von insgesamt mind. 2.000 m³ herzustellen. Das im System der öffentlichen Regenwasserkanalisation bestehende Rückstauvolumen kann angerechnet werden.

4. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen</u> (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

4.1 In der Planstraße A ist eine Baumreihe aus 20 standortgerechten Laubbäumen einer Art in der Pflanzqualität Hochstamm, 18/20, 4 x v., m. B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfällen zu ersetzen (sh. Hinweis G). Der Pflanzabstand der Bäume innerhalb der Reihe beträgt mind. 10 m und max. 15 m. Abweichungen von den in Teil A festgesetzten Standorten sind zulässig.
Um die Baumstandorte ist eine Blumen-Kräuterrasenmischung einzubringen und ca. 3 bis 5 x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m wasser- und luftdurchlässig herzustellen, von ober- und unterirdischen Befestigungen freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.

4.2 In den Planstraßen B, C, D und E sind insgesamt 18 standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 18/20, 4 x v., m. B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfällen zu ersetzen (sh. Hinweis G). Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mind. 10 m. Die Vorschriften gem. TF 4.1, S. 3 und 5 - 8 sind anzuwenden.

4.3 In der Grünfläche nördlich des Fuß-/Radweges am Baugebiet WA 2 sind insgesamt 11 standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18, 3 x v., m. B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (sh. Hinweis G). Der Pflanzabstand der Bäume innerhalb der Reihe beträgt mind. 8 m und zur Wegekante mind. 2,5 m. Die Vorschriften gem. TF 4.1, S. 3 und 5 - 8 sind anzuwenden.

4.4 Auf den mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Regenwasserbewirtschaftung'/ ‚Extensivwiese' ist in den in Teil A gekennzeichneten Flächen jeweils ein offenes Fließgewässer mit naturnahen Sohl- und Uferstrukturen herzustellen (Entrohrung Vorfluter 7/2/1 in 2 Abschnitten). Die Uferböschungen sind mit variierenden Neigungen 1:7 bis 1:3 anzulegen (sh. TF 3.3). Beidseitig ist ein dauerhaft nutzungsfreier Gewässerrandstreifen von mind. je 5 m Breite (ab Böschungsoberkante) einzurichten, der höchstens 1 x jährlich, jeweils nach dem 15. Juni gemäht werden kann; das Mähgut ist abzutransportieren. Bei der Gewässerunterhaltung anfallendes Mähgut ist außerhalb der Uferrandstreifen zu lagern. Der südliche Gewässerrandstreifen ist durch Eichenspaltpfähle gegen die Ackerflächen (Flst. 114/1, 115/4) abzugrenzen.
Die verbleibende Fläche ist als Brachfläche durch Selbstbegrünung mit der Nutzungsoption zur Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre mit Messerbalken bei einer Mahdhöhe von 10 cm über der Geländeoberkante zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Bearbeitung wie Düngung, Einsaaten, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. ist auszuschließen. (i. V. m. § 9 (1) Nr. 14, 16 c BauGB und § 44 (5) BNatSchG)

4.5 Die mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Naturbelassen' sind nach Einsaat einer Saatgutmischung des Typs ‚Landschaftsrasen mit Kräutern' als extensive Mähwiese zu entwickeln und 1 bis 2 x jährlich nicht vor dem 1. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Auf einem 2,50 m breiten Streifen entlang der Grenzen zu den Baugebieten und entlang von Wegen ist eine häufigere Mahd zulässig. Am Fuß-/Radweg sind gegenüber dem Bolzplatz 6 standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18, 3 x v., m. B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (sh. Hinweis G). Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 8 m und zur Wegekante mind. 2,5 m. Die Vorschriften gem. TF 4.1, S. 3 und 5 - 8 sind anzuwenden.

4.6 Die mit Nr. 3, 3* (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Grünverbindung'/‚Regenwasserbewirtschaftung' sind mit Einsaat einer Saatgutmischung des Typs ‚Landschaftsrasen mit Kräutern' anzulegen (Böschungsneigung 1:7 bis 1:3; sh. TF 3.3). Die Flächen sind 1 bis 2 x jährlich nicht vor dem 1. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Auf einem 2,50 m breiten Streifen entlang der Grenzen zu den Baugebieten und dem Spielplatz sowie entlang von Wegen ist eine häufigere Mahd zulässig. Die Anlage von Wegen und Plätzen ist auf maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.
In den Flächen sind außerhalb der potenziellen Regenwasser-Anstauzone insgesamt 37 standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18, 3 x v., m. B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind jeweils 5 Bäume beidseitig der Querungen mit der Planstraße A anzuordnen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 8 m, zu Wegen mind. 2,5 m und zu Baugrenzen mind. 6 m. Die Vorschriften gem. TF 4.1, S. 3 und 5 - 8 sind anzuwenden.

4.7 Der öffentliche Spielplatz ist für die Altersgruppe 7 - 13 Jahre mit einer Nettospielfläche von ca. 500 m² anzulegen. Es sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe mit entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Für eine Begrünung sind Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen und standortgerechten Pflanzen zu verwenden.

4.8 Der öffentliche Bolzplatz ist für die Altersgruppe 14 - 19 Jahre mit einer Nettospielfläche von ca. 800 m² anzulegen. Bei der Herstellung des Bolzplatzes sind die Vorgaben des Merkblatts „Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock" (AMT FÜR STADTGRÜN, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE ROSTOCK 2010) zu beachten. Die Fläche ist mit einem Ballfangzaun abzugrenzen.

4.9 Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen nach Nr. 4.1 – 4.6 werden den Baugebieten und Verkehrsflächen im Plangebiet nach Maßgabe der jeweils zulässigen Grundfläche (Versiegelung) gesammelt zugeordnet. (§ 9 (1a) BauGB)

5. <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)</u> (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume), sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und in Abhängigkeit von den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln La,res Anforderungen gem. DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Einhaltung der nachstehenden Gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile zu erfüllen:
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: ……………………… R'w,ges= La,res – 25 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches: …… R'w,ges= La,res – 30 dB
Büroräume und Ähnliches: …………………………………………… …. R'w,ges= La,res – 35 dB.
Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB bei offener Bebauung bzw. um 10 dB bei geschlossener Bebauung und bei Innenhöfen gemindert werden.
Unabhängig von dem jeweils maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel sind mindestens einzuhalten: R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie für Büroräume und Ähnliches.

5.2 An den Ein- und -ausfahrten von Tief- und Sammelgaragen sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnungen durch Licht- und Schallimmissionen zutreffen. Die innenseitigen Wände und Decken der Tiefgarageneín- und -ausfahrten sind schallabsorbierend (Absorptionsgrad $D_{La}$ 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 nahe liegenden Fassadenbereichen anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind andere bauliche Maßnahmen (z. B. nicht öffenbare Fenster, verglaste Vorbauten oder geschlossene Laubengänge) vorzusehen, mit denen eine ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung erzielt wird.

5.3 Luftwärmepumpen und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie keine tieffrequenten Geräusche erzeugen und unter Berücksichtigung aller Anlagen im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort nicht überschreiten. Dazu sind in Abhängigkeit von ihrer Schallleistung folgende Mindestabstände zur nächstgelegenen Öffnung eines schutzbedürftigen Raumes (Wohn-,Schlaf-,Kinderzimmer) oder zu einem Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) von Wohngebäuden auf den Nachbargrundstücken einzuhalten:

| Schallleistungspegel | erforderlicher Mindestabstand |
|---|---|
| 48 dB(A) | 5,0 m |
| 53 dB(A) | 8,5 m |
| 58 dB(A) | 14,5 m |
| 63 dB(A) | 25,0 m |

Die Berechnung der Mindestabstände beinhaltet einen Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit von 3 dB(A).
Ausnahmen von den Mindestabständen können gestattet werden, wenn unter Berücksichtigung des Aufstellortes oder besonderer Abschirmvorkehrungen rechnerisch nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

6. <u>Örtliche Bauvorschriften</u> (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO M-V)

6.1 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den Planstraßen A – E und den öffentlichen Fußwegen dürfen eine Höhe von 1,2 m ü. G. nicht überschreiten und nicht in der Gestalt und Wirkung einer Mauer (auch Gabionen oder Feldstein-Trockenmauern) ausgebildet werden. Einfriedungen sonstiger Grundstücksteile dürfen eine Höhe von 1,8 m ü. G. nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen die straßenseitige Begrenzung des Baugebietes (Grundstücksgrenze) nicht übertreten; Hecken sind mit artgerecht entsprechend zurückversetzter Pflanzlinie anzulegen (Rückversatz der Pflanzlinie mind. 0,5 m) und jährlich zu schneiden.

6.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

6.3 Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen einschließlich privater Hausgärten mit Schotter, Split, Kies oder anderen Stein- oder Kunststeinmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

6.4 Abweichend von § 6 (8) LBauO M-V dürfen Carports (straßenseitig offene Kleingaragen) innerhalb der in den Baugebieten WA 12 – 14 und WA 19 festgesetzten Flächen für Carports über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, wenn sie eine mittlere Wandhöhe bis zu 3 m nicht überschreiten und ohne Öffnungen zu der benannten Nachbargrenze ausgeführt werden.

6.5 Die in Teil A festgesetzten Mindestdachneigungen dürfen für die genannten Nebengebäude, Garagen und Carports unterschritten werden.

6.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 16.10.2023 und § 2 Satz 2 der Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 nicht anzuwenden.

### HINWEISE:

A Das Merkblatt „Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock" ist im Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen der Hansestadt Rostock, Am Westfriedhof 2 in 18059 Rostock einsehbar (vgl. TF 4.8). Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 5.1).

B Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. v. § 1 a (3) BauGB und § 44 (1, 5) BNatSchG werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flst. 17/1, 65/28 (Gmk. Gr. Stove, Fl. 1 ), und dem Flst. 124/2 (Gmk. Sildemow, Fl. 3) und dem Flst. 113/7 (Gmk. Biestow, Fl. 1) durchgeführt:
- Entwicklung von Extensivacker auf insgesamt 45.151 m² mit dem Ziel einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung und Pflege
- Anlage von Blühstreifen auf mind. 8.000 m²
- Optimierung und Erweiterung eines temporär wasserführenden Kleingewässers als Laichgewässer.

Die Durchführung und der dauerhafte Bestand der Maßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

C Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen i. S. v. § 44 (1, 5) BNatSchG sind nachfolgende organisatorische Hinweise zu beachten:
1) Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (öBB)zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung und Dokumentation erforderlicher Artenschutzmaßnahmen
2) Vermeidung von Nachtarbeiten in der Zeit von einer Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang bei der Erschließung des Plangebietes
3) Unvermeidbare Gehölzrodungen und -schnittmaßnahmen nur im Zeitraum gem. § 39 BNatSchG (01.10 bis 28./29.02.) und nach vorheriger Baumkontrolle durch Fachpersonal
4) Beleuchtung: Fledermausfreundliches Lichtmanagement / Verzicht auf Beleuchtung im Umfeld nachgewiesener FM-Quartierbäume
5) Anlage der mit Nr. 3, 3* (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen als Dunkelkorridore mit Gehölzpflanzungen beidseitig der Planstraße A
6) Vor Erschließungsbeginn - Abfangen von Amphibien durch Fachpersonal: Errichtung Amphibienschutzzaun mit Fangeimern um das Hoppenhofsoll (Flst. 113/7, Gmk. Biestow, Fl. 1) und das Kleingewässer an der L132 (Flst. 130, Gmk. Sildemow, Fl. 3) vor Beginn der Frühjahrswanderung; tägliche Kontrollen der Fangeimer während der Frühjahrs-Laichwanderung und während der Rückwanderung der Jungtiere in den Sommermonaten; teilweise Umsiedlung anfallender Amphibien an 2 Laichgewässer im Maßnahmekomplex sh. Hinweis C (CEF-Maßnahme); Dokumentation im Rahmen der öBB und Übergabe an UNB
7) Erschließungsbeginn nach Abschluss der Brutzeit und im Anschluss an die Erntearbeiten; Vermeidung eines Brachliegens der Fläche von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.), regelmäßige Mahd auf < 5 cm Höhe während der Brutzeit bis Baubeginn
8) Vermeidung/Verringerung von Kleintierfallen und Vogelschlag (barrierefreie Verkehrsanlagen, Amphibienfang an TGa-Einfahrten, Ausstiegshilfen für Amphibien an Schächten, Markierung / Unterteilung von Glasflächen ab 50 cm Breite)
9) Errichtung einer temporären Amphibienleiteinrichtung westlich und südlich der Plangebietsgrenze für den Zeitraum der Bau- und Erschließungsarbeiten

D Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

E Die Bestimmungen zum gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei unvermeidbaren Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

F Gemäß § 2 (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.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes/ des Abfalls nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet.

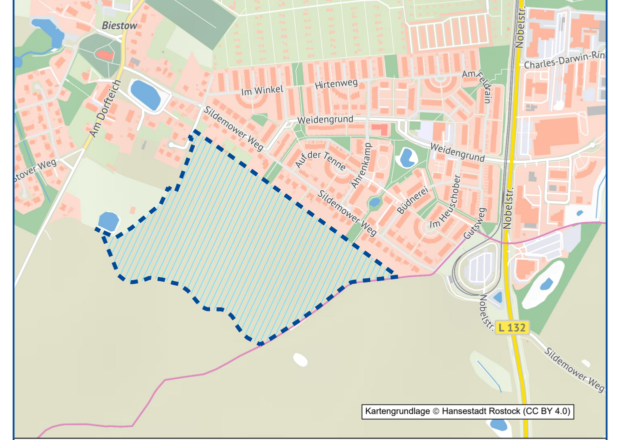
G <u>Gehölzliste</u>
Für die Anpflanzgebote gem. TF 4.1 – 4.6 werden die nachfolgenden Baumarten empfohlen:

| | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.5 | 4.6 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hainbuche (Carpinus betulus) `Fastigiata´ | X | X | | X | X |
| Spitz-Ahorn (Acer platanoides) 'Columnare' | X | X | | | |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) `Elsrijk` | X | X | X | | |
| Spitz-Ahorn (Acer platanoides) 'Cleveland´ | X | | | | |
| Mehlbeere (Sorbus aria) 'Magnifica' | X | X | | | |
| Mehlbeere (Sorbus intermedia) 'Brouwers' | X | | X | | |
| Purpur - Erle (Alnus x spaethii) | X | | | X | X |
| Schmalkronige Stadt-Ulme (Ulmus hollandica) ´Lobel´ | X | | | | |
| Felsenbirne (Amelanchier Arborea) ´Robin Hill´ | | | X | | |
| Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) ´Rancho´ | | | | X | X |
| Zerr-Eiche (Quercus cerris) | | | | X | X |
| Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) | | | | X | X |
| Blumenesche (Fraxinus ornus) | | | | X | X |

**Entwurf**

Arbeitsstand: 15.01.2025, ergänzt: 31.03.2025

Übersichtsplan M. 1 : 8000




**Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 13.W.189 "Wohngebiet Nobelstraße"**

in Rostock, südlich des Wohngebietes Biestow / Weidengrund und südwestlich des Straßenbahnhaltepunktes "Südblick" an der Stadtgebietsgrenze mit der Gemeinde Papendorf

Rostock, (Siegel) ............................ Oberbürgermeisterin