SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12 “ERWEITERUNG WOHNGEBIET KAMMERHOF”

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 18 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474, 1494), sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 11.11.2015 folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohngebiet Kammerhof“, zwischen der Randstraße im Nordosten, dem Wohngebiet Kammerhof (Bebauungsplan Nr.11) im Südosten, der Dammchaussee im Südwesten und der Einmündung der Dammchaussee in die Randstraße im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
TH	Traufhöhe über Straße als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe über Straße als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:		
	Regenrückhaltebecken	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen ö öffentliche Grünflächen p private Grünflächen	

Zweckbestimmung:
- öffentliche naturnahe Parkanlage
- öffentlicher Spielplatz
- private Parkanlage
- öffentliches Schutzgrün

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 und Abs. 6 BauGB)

1	Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Grünflächen und Abgrenzung von Maßnahmenflächen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Erdgasleitung mit Schutzstreifen
	Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V)
D	Naturdenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Waldabstandsgrenze (30 m) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
724021901	gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze Mecklenburg-Vorpommerns
	Richtfunkstrecke mit Freihaltebereich und Bauhöhenschränkung 65 m über Grund

III. KENNZEICHNUNGEN

48	vorhandene Höhe nach HN
	vorhandene Flurstücksgrenze
432	Flurstücksbezeichnung
	Sichtdreieck
	vorhandene hochbauliche Anlage
T	Baugebietsbezeichnung
LPB II	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109)
	Maßnahmenflächen außerhalb des Bebauungsplans
H	vorgesehene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs
	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 Wohngebiet “Kammerhof”

TEIL B TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen allgemeinen Wohngebieten:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.2 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen unzulässig.

1.2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe und Traufhöhe) ist die Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Mitte der Zufahrt maßgeblich.

2.2 Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise im WA 1 sind nur Gebäude mit einer Maximallänge von 20 m parallel zu den Planstraßen B und E zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Für die Grundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.300 m².

4.2 Für die Grundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m².

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V und § 20 LWaldG M-V)

5.1 In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Randstraße (30 m vom Wald) ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. (Über Ausnahmen gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) entscheidet das Forstamt Bad Doberan).
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Randstraße (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich. Dies gilt nicht für Lärmschutzanlagen (Wall oder Wand)
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Dammchaussee (20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn und Abbruchschutzbereich) ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung M-V unzulässig.
Die Anlage von Grundstückszufahrten im Bereich des WA 3 ist zulässig.
Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

5.2 In den Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche im Bereich der Randstraße ist eine Lärmschutzwand / -wall (bezogen auf Straßenoberkante) mit folgenden Parametern zur realisieren:
→ Länge: 1.168 m
→ Höhe: 4 m
→ Schalldämmmaß $R'_{w,R}$ = 25 dB und Südwest-Seite absorbierend.

6.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

Anforderungen zur resultierenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{w,ges}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind die Erdgeschosse entlang der Randstraße.

Im Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite (nordöstlich der Dammchaussee und südwestlich der Randstraße) besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Erdgeschosse an der Randstraße.

6.4 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen und Balkone auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (nordöstlich der Dammchaussee und südwestlich der Randstraße) anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone zu errichten. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind Außenwohnbereiche in den Erdgeschossen an der Randstraße.

6.5 Für die von den maßgeblichen Lärmquellen (Dammchaussee und Randstraße) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

6.6 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schallintensivmessungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 6.1 bis 6.4 abgewichen werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

7.1 Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

Die vorhandenen Alleebäume der Dammchaussee und der Randstraße sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock werden nachträglich keine Baumfällungen aus dem Alterschutz in Aussicht gestellt.

Auf den mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind die bestehenden Biotopstrukturen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der einschlägigen Vorschriften ist der Bestand von Begrün der Baugrenzen zulässig. Dachverbeschlagen sind zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

7.2 Flächen zur Anpflanzung von Strauchhecken und Strauchpflanzungen

Innerhalb des Plangebiets ist die Neuanlage von zwei- und dreireihigen Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten als Ausgleichshecken festgesetzt. Dabei sind Standorte mit dem Zweck der Abschirmung in visueller und akustischer Hinsicht an den südöstlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets vorgesehen. Des Weiteren dienen die heimischen Strauch- und Baumarten als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Auf den mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist eine dreireihige Strauchhecke (Maßnahme P 1, im Umfang von 2.405 m²) und auf der mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine zweireihige Strauchhecke (Maßnahme P 2, im Umfang von 4.58 m²) aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (3 xv, m. Db, Höhe 100/150) der Pflanzauswahl 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind innerhalb und zwischen der Reihen in einem Pflanzabstand von 1,50 m und von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen.

7.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets ist die Anpflanzung von 102 Einzelbäumen festgesetzt (Maßnahme P 3).

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 82 Bäume als Hochstamm einer einheitlichen Art aus der Pflanzauswahl 3 mit der Pflanzqualität 3 xv, m. Db, mit 16-18 cm Stammumfang zur stadtklimatischen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen.
Es sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen, die vor dem Befahren zu schützen sind. Die Hochstämme sind für die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit einem Dreibock zu sichern.

Auf der mit der Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind zur Erholung dienende Parkanlage am nordöstlichen Rand der Grünfläche 20 Einzelbäume als Baumreihen mit einem Abstand untereinander von etwa 12 m als Hochstamm einer einheitlichen Art aus der Pflanzauswahl 3 mit der Pflanzqualität 3 xv, m. Db, mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen und die Hochstämme für die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit einem Dreibock zu sichern.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den mit der Nr. 3 und 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist die Anlage von naturnaher Wiese mit hohem Kräuteranteil und gesichertem Pflegemanagement sowie Strauchpflanzungen aus niedrig wachsenden Straucharten zu realisieren (Maßnahme M 1). Die öffentliche Grünfläche dient als Schutz- und Pufferzone zwischen den Alleebäumen der Dammchaussee und den privaten Hausgärten der WA 1 (Wilmrbebauung). Die Flächen sind als Wiesenfläche mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 anzusäen. Die Wiesenflächen sollen normal gedüngt werden. Dieses ist nach dem 15.06. und nach dem 15.09. zu erfolgen. Auf 20 % der gesamten Fläche sind niedrig wachsende heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzenauswahl 2 in der Pflanzqualität 2xv, m. Db, 40-60 cm Höhe und 60-80 cm Höhe in Gruppen von 3-5 Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand der einzelnen Sträucher soll untereinander 1,00 m betragen.

Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ mit den als Nr. 5 (in einer Raute) festgesetzten Flächen sind ebenfalls als naturnahe Wiese und gesichertem Pflegemanagement sowie Strauchpflanzungen (Maßnahme M 2) anzulegen. 70% der Fläche sind als Wiesenfläche mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 anzusäen. Die Wiesenflächen ist zweimal jährlich zu mähen. Dies hat nach dem 15.06. und nach dem 15.09. zu erfolgen. Auf den übrigen 30 % der Fläche sind Gruppen von heimischen, standortgerechten Sträuchern (2xv, m. Db, Höhe 60/100) aus der Pflanzenauswahl 2 zu pflanzen. Auf der Böschungsfläche des Lärmschutzwalls ist nur die Böschungsfuß zu bepflanzen.

Die mit der Nr. 2, 6 und 7 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind als naturnahe Parkanlage mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten und extensiver Nutzung anzulegen (Maßnahme M 3). Des Weiteren sind innerhalb dieser Flächen teilversiegelte Fußwegverbindungen sowie ein teilversiegelter Wartungsweg für den Lärmschutzwall anzulegen. Die naturnahe Parkanlage ist mit der Regelsaatgutmischung 7.1.2 herzustellen und durch eine generelle zweimalige Mahd extensiv zu pflegen. Zu und entlang der Spielplätze sowie entlang von Fußwegeverbindungen/Wartungsweg (beidseitig) sind Pflegestreifen in einer Breite von etwa 1,50 m anzulegen und intensiv zu pflegen (in der Vegetationsperiode bedarfsweise, i. d. R. alle 2 Wochen). Auf 30 % der Fläche sind punktuell Sträucher der Pflanzauswahl 2 als Einzelstraucher bzw. in Gruppen von Sträuchern gemäß der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher als Str. 2xv, m. Db, 40-60 cm Höhe und 60-80 cm Höhe sowie Str. 3xv, m. Db, 100-150 cm Höhe.

Innerhalb des mit der Nr. 6 und 7 (in einer Raute) festgesetzten Flächen erfolgt die Festsetzung zweier Spielbereiche ohne Bereitstellung durch Verkehrsanlagen. Der Spielplätze sind durch die Grünflächen und Fußwegeverbindungen vernetzt, so dass ein selbstständiges und sicheres Erreichen ermöglicht wird. Die großen, zusammenhängenden freien Grünflächen stellen ebenfalls Freiraum zum Spielen dar.

Die Grünflächengestaltung innerhalb des Bebauungsplangebiets hat naturnah unter Verwendung heimischer Strauch- und Baumarten zu erfolgen, sodass für Kleintiere, insbesondere Insekten, aber auch Vögel Lebensräume erhalten bzw. geschaffen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und als Zierrasenfläche anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Bankette/Grünstreifen/Pflanzinseln des Straßenverkehrsraums sowie die Kreisverkehre und die Wendeanlage sind dauerhaft freizuhalten und mit standortgerechter Regelsaatgutmischung RSM 8.1 anzusäen.

Eventuelle Ausfälle sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt sein.

Pflanzenauswahl 1: Ausgleichshecken

Sträucher:

- Carpinus betulus	Hainbuche
- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
- Hippophae rhamnoides	Sanddorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
- Salix aurita	Ohr-Weide
- Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahl 2: öffentliche Grünflächen

Sträucher:

- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Hippophae rhamnoides	Sanddorn
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa gallica	Essig-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibemell-Rose
- Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
- Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
- Salix aurita	Ohr-Weide

Pflanzenauswahl 3: Baumpflanzungen

Hochstamm kleinkronig:

- Crataegus laev. ‘Paul’s Scarlet’	Echter Rotdorn
- Prunus cerasifera ‘Nigra’	Blut-Pflaume
- Sorbus aria ‘Magnifica’	Mehlbeere

Hochstamm schmalkronig:

- Acer platanoides ‘Columnare’	Säulen-Spitzahorn
- Quercus robur ‘Fastigiata’	Säuleneiche
- Ulmus hollandica ‘Lobel’	Schmalkronige Stadtulme

7.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugebieten (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Flächen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 12, zwischen der Planstraße A, dem zentralen Grünzug, dem Wohngebiet „Kammerhof“ (Bebauungsplan Nr. 11), und der Planstraße A (Gebiet der Planstraßen B und B 1), bestehend aus den Baugebieten und den Erschließungsanlagen, wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 65.157,10 m² zugeordnet.

Den Flächen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 12, zwischen der Planstraße A, der Randstraße, dem Wohngebiet „Kammerhof“ (Bebauungsplan Nr. 11) und dem zentralen Grünzug (Gebiet der Planstraßen C, C 1 und C 2), bestehende aus den Baugebieten und den Erschließungsanlagen, wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 65.277,00 m² zugeordnet.

Den Flächen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 12, südlich der Randstraße, westlich der Planstraße A, nordöstlich des zentralen Grünzugs (Gebiet der Planstraßen D, D 1 und dem nördlichen Teil der Planstraße F), bestehend aus den Baugebieten und den Erschließungsanlagen, wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 76.674,65 m² zugeordnet.

Den Flächen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 12, zwischen dem Bestand im Norden (WA 3), südlich des zentralen Grünzugs, westlich der Planstraße A und nordöstlich der Dammchaussee (Gebiet der Planstraßen E, E 1, E 2 und dem südlichen Teil der Planstraße F), bestehend aus den Baugebieten und den Erschließungsanlagen, wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 114.900,30 m² zugeordnet.

Den Flächen der Lärmschutzanlagen, einschließlich der Wartungswege (Schutzgrün), der nördlichen öffentlichen Grünflächen und der Fußwegeverbindungen, wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 34.792,40 m² zugeordnet. Des Weiteren wird insgesamt 44 Ersatzpflanzungen für den Verlust der Bäume erforderlich, die gemäß Alleenerlass M-V und Baumschutzkompensationserlass M-V ermittelt wurden.

8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

8.1 Zum Schutz potenziell vorkommender gehölzbrütender Vögel und der Arten des Offenlands ist die Baufeldberäumung nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (S_1). Bei der Baufeldberäumung im Winter/Frühjahr hat der Baubeginn unmittelbar im Anschluss zu erfolgen, um Brutversuche von Offenlandbrütern zu vermeiden. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf des gesonderten Nachweises gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden.

8.2 Die Rodung der Gartenbäume im WA 3 ist im Rahmen der Baufeldberäumung im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen (S_2). Die von Rodung betroffenen Bäume sind bei der Baufeldberäumung auf das Vorhandensein von Höhlen hin zu überprüfen und die Baumhöhlen (ggf. mit Endoskop) unmittelbar vor den Abholzungen durch einen Gutachter für Fledermausschutz auf Fledermausbesatz zu untersuchen.
Bei fehlendem Besatz aber potenzieller Eignung der Höhle ist diese zu verschließen, um eine spontane Nutzung bis zum Fällermin auszuschließen.
Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherrn/Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeit vorzulegen.

8.3 Insbesondere im WA 3 sind Baumhöhlen mit Fledermäusen oder Spuren eines Besatzes, die im Rahmen der Baufeldberäumung verloren gehen, im Verhältnis 1:2 durch Kästen zu ersetzen (E_1).
Zum Ausgleich einer möglichen Reduktion des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermausarten und den Erhalt der Funktionalität der Lebensstätte ist bei der Auswahl der Kastenmodelle folgendes zu beachten: die Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten), die Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z. B. Holzbeton), die Anbringung in unterschiedlichen Höhen (> 5 m - Schutz vor Vandalismus), die Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand, im Bestand), die Auswahl von Bäumen mit guten Anflugmöglichkeiten und eine gruppenweise Ausbringung.
Die CEF-Maßnahme E_1 entfällt, wenn sich im Zuge der Maßnahme S_2 keine Betroffenheit der Fledermäuse herausstellt.

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

9.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten (Siehe auch Nr. 5.2).
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.2 Die direkte Einleitung von Ständerten beweglicher Anfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien ist durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen zu verhindern.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.3 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.4 Die Dächer der Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet oder Schilfdächern ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

9.7 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.1 bis 9.6 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale (siehe nachrichtliche Übernahmen), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt kraft Wertlage nach Zugang der Anzeige.

2. Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

**3