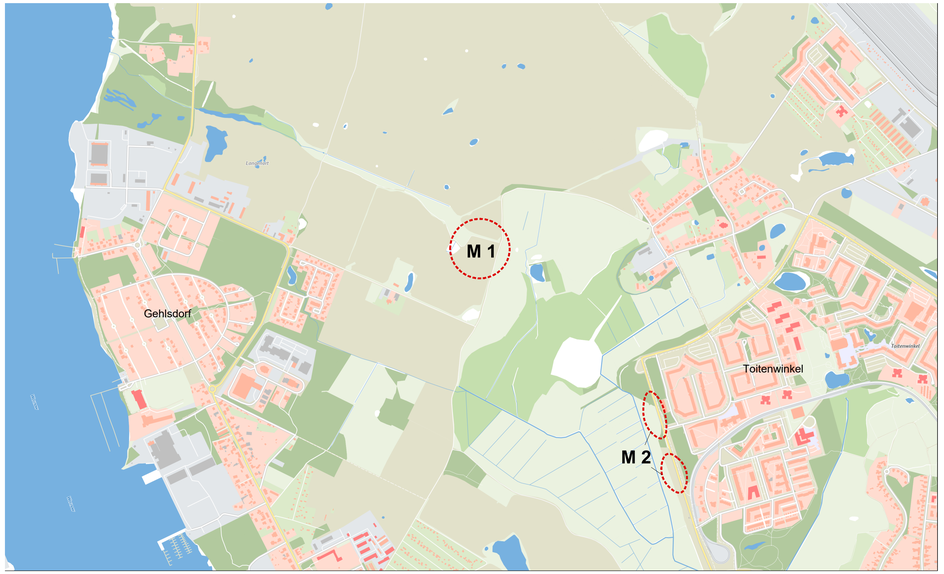
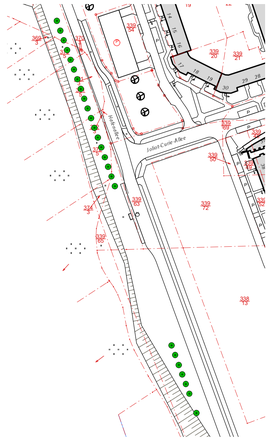
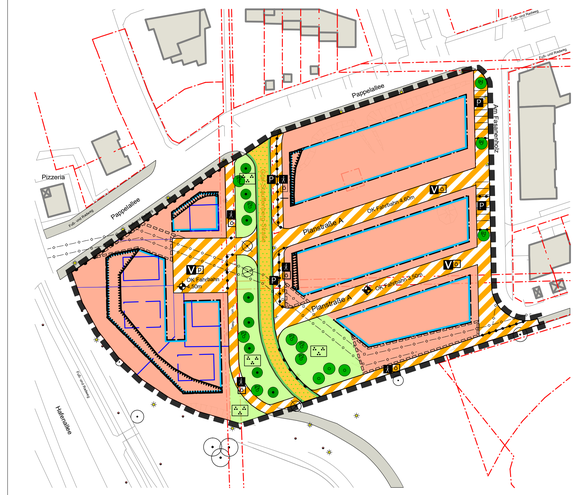


externe Maßnahmen - Übersichtslageplan Maßstab 1: 10.000



externe Maßnahme M 2, Lageplan M 1:2.000



GOP Maßstab 1:1.000

externe Maßnahme M1, Lageplan unmaßstäblich

1. Festsetzungen zur Grünordnung

Für das Baugebiet ist eine intensive Bebauung vorgesehen. Zur Verbesserung der Einbindung in die Umgebung werden randliche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Im Bereich der anzulegenden PKW-Stellplätze an der Straße 'Am Fasanenholz' werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin wird der Übergang zum Park durch Pflanzung von Bäumen in einer Dreiergruppe betont. Im Geltungsbereich liegen ausschließlich öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün).
Hinsichtlich der Begrünung auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001.
Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird auf weitere Festsetzungen im Privatgrün verzichtet.
Aufgrund der geplanten Bauweise (EFH/DH/RH) wird auf eine Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Spielflächen verzichtet.
Das Kompensationsdefizit ist überwiegend durch externe Maßnahmen zu begleichen. Maßnahme M 1 umfasst die Anlage einer Kleinbiotopstruktur, bestehend aus einer Gehölzhecke sowie eines Brachesaumes mit extensiver Pflege. Maßnahme M2 umfasst die Pflanzung von 25 Einzelbäumen entlang der Hafenallee.

1.1. Festsetzungen

1.1.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- **P 1** Pflanzung von 3 Einzelbäumen entlang der Straße 'Am Fasanenholz' als Kompensation für Eingriff im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Empfohlene Baumart: Feld-Ahorn (Acer campestre), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.
Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils beiderseits der straßenbegleitenden PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrschutz zu versehen.

- **P 2** Am Übergang des Plangebiets zur südlichen angrenzenden Parkanlage ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort eine Baumgruppe, bestehend aus 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (Tilia tomentosa) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind bei absehbarer Gefährdung mit Schutzbügeln als Anfahrschutz zu versehen.

- Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 10 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen Februar 2016)
- Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:
  - die Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 18 - 20 in 1,00 m Höhe,
  - die Sträucher: verpfl. Sträucher, 5 Triebe, 100-150

Für Arbeiten an den Vegetationsbeständen gelten die Verbote gem. §39 BNatSchG.

1.1.2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m²) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 3.266,40 m²) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- Die Maßnahmen P 1 und P 2, M 1.2 (anteilig mit 597,80 m²) sowie M 2 werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

1.1.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.2. Hinweise

1.2.1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche.

Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 5.179,20 m² anzulegen (**M 1**). Die einzelnen Bestandteile sind

- M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1.315 m²).

Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Pflanzung der Überhälter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
Pflanzenliste 1 Überhälter, Hochstamm, 3 x v, mDB, STU 14 16

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle),
Betula pendula	(Hänge-Birke),
Prunus padus	(Trauben-Kirsche),
Quercus robur	(Stiel-Eiche),
Sorbus aucuparia	(Eberesche).

Pflanzenliste 2 Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn),
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche),
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus spinosa	(Schlehe),
Rosa canina	(Hunds-Rose),
Rosa multiflora	(Vielblütige Rose),
Salix rosmarinifolia	(Rosmarin-Weide),
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder),
Viburnum opulus	(Wasser-Schneeball).

- M 1.2 Anlage eines 33,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m².

Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Beräumung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren.
Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme **M 1** sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.

- M 2 Anpflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenallee als Kompensation für Eingriffe im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Empfohlene Baumart: Hänge-Birke (Betula pendula), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.
Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 2,50 m darf nicht unterschritten werden.
Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Eine Entwicklungspflege von 10 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

1.2.2. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

1.2.3. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen.
Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche LED Leuchtmittel einzusetzen.

1.2.4. Fernwärmesatzung

Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

1.2.5. Klimawandelanpassung

Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
Wohnbauflächen
Allgemeine Wohngebiete
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 4 Bau NVO

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg
P Öffentlichen Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.-V. m. Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB II / LPB III Lärmpegelbereiche I bis III
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. einer Verkehrsfläche (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SONSTIGES
Flurstücksgrenzen

N

B-Plan Nr. 14.W.184
"Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

Grünordnungsplan

Auftraggeber:
Hansestadt Rostock
Amt für Stadtplanung
Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

Planung:
katrin kröber, garten- & landschaftsarchitektur
Am Wendländer Schilde 14 18055 Rostock
fon 0381. 499 65 76 fax 0381. 499 65 96

Ausgleichsmaßnahmen

Maßstab:	diverse	Stand:	15.12.16	Plan-Nr.:	Anlage 2
Bearbeitet:	kk/kf	Druck:	15.12.16	Format:	1,0/0,58