

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

### 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen,

allgemein zulässig.

### 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

## 2 Die Arten der Nutzung

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- ### 2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt für das WA 1 die Pappelallee, für das WA 2 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße A, für das WA 3 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Planstraße B und für das WA 4 die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der geplanten Wendeanlage westlich der Graf-Stauffenberg-Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.2 Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollgeschoss überschritten werden.

2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den all-gemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch flachgeneigte Böschungen mit maximaler Neigung 1 : 2 herzustellen.

Abweichend von Satz 1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes der unbebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 bis max. 0,5 m Höhe zulässig.

### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc.) und ebenerdige, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von der Regelung nach Satz 1 unberührt.

3.3 Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße B zulässig.

- 4 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den dargestellten Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,70 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

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

Entlang der Pappelallee im Baugebiet WA 4 sowie entlang der Graf-Stauffenberg-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Be-reichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

- 6.1 Entlang der Straße Am Fasanenholz sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 3 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1).

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merklblatts Baumpflanzungen in der Hanse-stadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> für die unversiegelte Pflanzscheibe, wobei 12,8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m 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.

- 6.2 Am Übergang des Plangebiets zur südlichen angrenzenden Parkanlage sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Baumgruppen, bestehend aus 2 bzw. 3 Ein-zelbäumen der Art Silber-Linde (*Tilia tomentosa*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2).

Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merklblatts Baumpflanzungen in der Hanse-stadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> für die

unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.

- 6.3 Entlang der Graf-Stauffenberg-Straße sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten Einzelbäume der Art Platane (*Platanus hispanica*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (P 3).  
Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hanse-stadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.
- 6.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 6.5 Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 10 Jahren.  
(Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen Februar 2010)
- 6.6 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
- 6.7 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
- 6.8 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind öffentliche Beleuchtungsanlagen in Form von Natriumniederdruckdampflampen oder als warmweiße LEDs bzw. als mit Orangefiltern ausgestattete weiße Lampen auszuführen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

7.1 Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m<sup>2</sup>) sowie anteilig M 1.2 (anteilig 2.887,50 m<sup>2</sup>) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

7.2 Die Maßnahmen P 1, P 2 und P 3 sowie M 1.2 (anteilig mit 787,00 m<sup>2</sup>) werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

8 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.

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

9.1 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 gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109\*

Lärmpegelbereich    Maßgeblicher Außenlärmpegel

[dB(A)]    Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils

R<sub>W,res</sub> [dB]

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien Aufenthalts- und Wohnräume Büroräume und Ähnliches

I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

- 9.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den gegenüber Straßenbahn- und Straßenverkehr lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 9.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- 9.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.
- 9.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf den gegenüber Straßenbahnverkehr lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, -wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder andere Maßnahmen vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

10.1 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)

10.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

10.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.

Weiterhin sind die Einfriedungen jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Die Hecken dürfen – mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen an der Pappelallee im WA 4 - durch Grundstückszufahrten und –zugänge unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

10.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Bau-gebieten 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)

10.6 Abweichend von der Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – der Satzung der Han-sestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger, sind auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 10.7 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- für die Dacheindeckungen der Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet - ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
  - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt,
  - Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
  - Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 (entlang der Pappelallee) eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg überschreiten, oder höhere Einfriedungen errichtet, die sich vor der Baugrenze befinden,
  - Einfriedungen errichtet, die jeweils nördlich und südlich der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und an der nördlichen Grenze des Baugebiets WA 4 nicht als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke gestaltet sind,
  - Werbeanlagen und Warenautomaten in öffentlichen Grünflächen errichtet bzw. in den Baugebieten Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet.
  - Dachwerbeanlagen errichtet,
  - für Gebäude mit Altenwohnungen weniger als 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorsieht.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

#### Hinweise

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 4.989,50 m<sup>2</sup> anzulegen (M 1). Die einzelnen Bestandteile sind

- M 1.1 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern (1.315 m<sup>2</sup>).

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* (Zweiggriffliger 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 32,50 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.674,50 m<sup>2</sup>.

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 Gelände-oberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig.

#### Immissionsschutz

\* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.4 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

#### 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. Nötigen-falls 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.

#### Grünflächengestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

#### Baumschutzsatzung

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

#### Fernwärmesatzung

Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock

(Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

### Stellplatzsatzung

Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger.

### Altlastenverdacht

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

### Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DSchG M-V).

### Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Geothermiefeld Rostock“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG.

### Bauhöhenbeschränkung

Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine Bauhöhenbeschränkung. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.

### Hinweis auf Starkregenereignisse

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.

#### Hinweis auf Windexponierung

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.

#### Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, das auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

#### Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der automatisierten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.