

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**allgemein** zulässig.
 - 1.2 **Ausnahme** zulässig sind die Arten der Nutzung:
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - 1.3 Die Arten der Nutzung
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.4 Höhe baulicher Anlagen
 - Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhautoberkante.
 - Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Oberkante des Daches.
2. **Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Die westliche Baugrenze des WA 1 darf durch Terrassen und Freisitze um bis zu 3m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG**
 - 3.1. Eingriffe in **Gehölzbestände** sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom **1. Dezember** bis zum **31. Januar** zulässig.
 Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind.
 Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.
 Sind Bäume mit Baumquartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen, ist eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Gegebenenfalls sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.
 - 3.2 Abbrucharbeiten an den **Gebäuden** sind nur innerhalb des Zeitraums von **Mitte bis Ende April** oder von **Anfang September bis Mitte Oktober** zulässig.
 Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundener Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.
 Beschädigte oder zerstörte Fledermausquartiere an/in Gebäuden sind durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o. ä) zu ersetzen.
 Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.
 - 3.3 Sollte der gekennzeichnete Fledermausquartierbaum / Sommerquartier gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:

- drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) sowie
 - einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. ä.)
- zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.
- 3.4 Sollten das gekennzeichnete Fledermausquartier / potenzielles Fledermausquartier oder weiteren Baumquartieren gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:
- je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) pro Baum
- zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.
- 3.5 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.

4. 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

- 4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Hürbaasweg) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B Lüftungsmöglichkeiten zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- 4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszulegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechen.

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

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

- 4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- 4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.
- 4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

- 5.1 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)
- 5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von

1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 5.5 Abweichend von der 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 Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und 5.5 zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. 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

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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Altlastenverdacht

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

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer.

(§ 11 DSchG M-V)

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtforstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschreiten wird, für den das Stadtforstamt verkehrssichtungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Flurstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Flurstücks 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden durften. Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß § 247 BGB zu berechnen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtforstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstücksbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstücksbesitzers durchgeführt.

Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

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

Stellplatzsatzung

Es gilt die 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 Städtischen Anzeiger.
Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 ist zu beachten.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücke (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

- * Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.