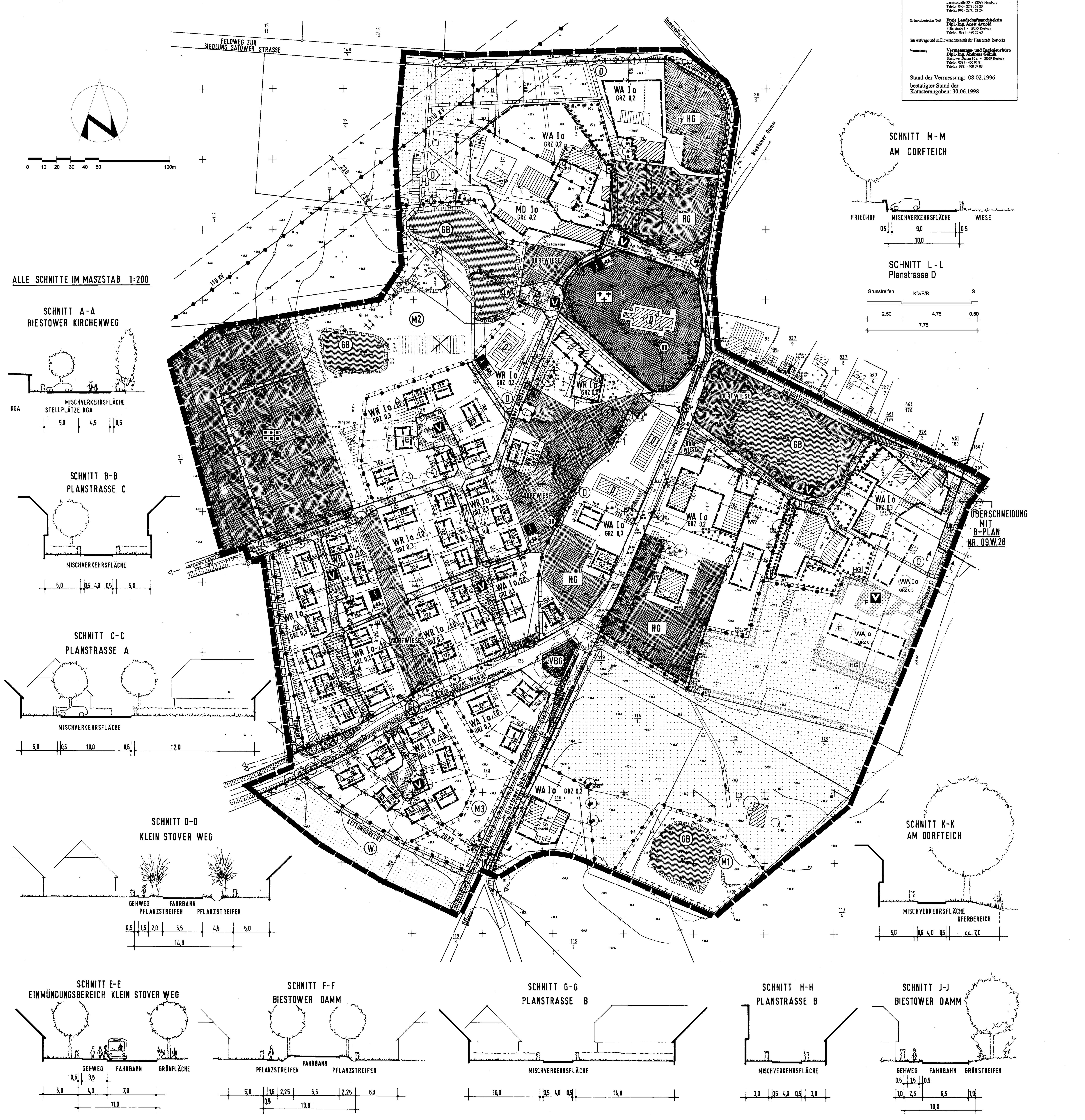
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.57 "DORFLAGE BIESTOW"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1)1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 der BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4) als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorgeschriebene Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1)11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V C — Verkehrsberuhigter Bereich / Wertstoffcontainer
- Fußgänger / Radfahrer

Grünflächen (§ 9 (1)15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Dorfwiese — Nutzungsart (z.B. Dorfwiese)
- Spielplatz
- Friedhof
- VBG — Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Dauerkleingärten
- HG — Hausgarten
- Wasserflächen (§9(1)16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1)18 und Abs. 6 BauGB)
- W — Flächen für die Landwirtschaft ausschließlich für Wiesenwirtschaft (§ 9(1)18 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1)20 und Abs. 6 BauGB)
- M2 — Lfd Nummer der Maßnahmefläche nach § 9(1)20 u. (6) BauGB) (z.B. Maßnahmefläche 2)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

- Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25b u. Abs. 6 BauGB)

Erhalten:

- Bäume
- Bäume, Sträucher und Hecken

Sonstige Planzeichen

- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9(1)4 und 22 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Grünfläche (§§ 1(4) u.16(5) BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- Vorhandene 110 KV-Freileitung
- D — Denkmalgeschützter Dorfbereich
- D — Denkmalgeschützte Einzelanlage
- ND — Naturdenkmal (Sommer-Linde auf altem Friedhof)
- GB — Geschützte Biotope gemäß § 2 1. NatG M-V
- GL — Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 4 1. NatG M-V (Baumreihe am Klein Stover Weg)

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Bebauung
- Künftig fortfallende Bebauung
- Vorhandene Bäume
- 213/3 — Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücksnummern)
- Vorhandene Freileitung
- Künftig fortfallende Freileitung
- Elektrokabel unterirdisch künftig fortfallender Abschnitt
- Fernmeldekabel unterirdisch künftig fortfallender Abschnitt
- BR — Brunnen (vorhanden)
- LW — Löschwasser-Entnahmestelle (geplant
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Neue Flurstücksgrenzen (als Empfehlung)
- 13,0 — Maßangaben in Metern
- 10 — Höhenlinien
- •37.2 — Höhenangaben in Metern ü.HN
- Böschung
- Graben
- Sonstige Abgrenzungen

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.W.57 "Dorflage Biestow"

Teil B: Text

Es wird auf folgendes hingewiesen

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes befinden sich neben dem "Herrnteich" und dem "Dorfteich" noch zwei weitere Teiche für die offizielle Namen nicht bekannt sind. Wegen des klaren Bezuges der textlichen Festsetzungen wird deshalb der Teich westlich vom Herrnteich auf dem MBH-Gelände als "MBH-Teich" und der Teich südlich des "Hoppenhofes" als "Hoppenhofteich" bezeichnet.
2. Mit dem im Text als "Bauernhaus" bezeichneten Gebäude ist das Gasthaus auf dem Flurstück Nr. 13 nördlich der Dorfkirche gemeint.

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplanes gelten nachstehende textliche Festsetzungen

1. Ausgeschlossene Nutzungen (§ 1(5) BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten (WR):
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; (§ 3(3)1 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§3(3)2 BauNVO).

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§ 4(2)3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen; (§ 4(3)3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe; (§ 4(3)4 BauNVO)
- Tankstellen; (§ 4(3)5 BauNVO)

In dem Dorfgebiet (MD):
- Sonstige Gewerbebetriebe; (§ 5(2)6 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; (§5(2)7 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe; (§ 5(2)8 BauNVO)
- Tankstellen; (§ 5(2)9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a(3)2 BauNVO; (§ 5(3)BauNVO)

2. Auf dem Flurstück 3/1 in dem WA-Gebiet südlich des Dorfteiches ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb weiterhin zulässig. Ausnahmsweise können auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden, wenn dadurch eine wesentliche Störung des Wohnens nicht verursacht wird. (§ 1(10) BauNVO)

3. In den WR- und WA-Gebieten, für die Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind (südöstlich und südwestlich vom Dorfkern), werden die Größen für Grundstücke und die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:
   1. Mindestgrößen für Grundstücke:
      - 450 m² für Einzelhäuser
      - 300 m² für Doppelhaushälften. (§ 9(1)3 BauGB)
   2. Einliegerwohnungen als abgeschlossene eigenständige Wohnungen in Wohngebäuden sind unzulässig. Auf Grundstücken mit einer Fläche von mind. 900 m² können ausnahmsweise zwei abgeschlossene Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden. (§ 9(1)6 BauGB)

4. Reihenhäuser sind im gesamten B-Planbereich nicht zulässig. (§ 9(1)2 BauGB)

5. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ gemäß § 19(4)2 BauNVO ist nur bei Doppelhäusern und nur bis max. 20 % zulässig. (§19(4)3 BauNVO)

6. Stellplätze und Garagen

1. Geschlossene und offene Garagen/Kleingaragen i.S.v. § 1 GarV sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den Flächen zulässig, die bei Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze bis an die seitliche Grundstücksgrenze zwischen den Baugrenzen liegen würden. Bei Eckgrundstücken gilt als vordere Grundstücksgrenze diejenige, von der das Gebäude erschlossen ist. (§ 9(1)4 BauGB)

2. Kleingaragen mit verschließbaren Öffnungen in einer Größe von insgesamt mind. zwei Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände u. Carports sind auch auf den vorderen Grundstücksteilen zulässig, es ist aber ein Mindestabstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten. (§ 9(1)4 BauGB)

3. Innerhalb von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. (§ 9(1)4 BauGB u. §§ 12(6) u. 14(1) BauNVO)

4. Bei Doppelhäusern ist maximal ein überdachter Stellplatz und bei Einzelhäusern sind max. 2 überdachte Stellplätze (Carports/Garagen) je Wohneinheit zulässig. (§ 12(6) BauNVO)

5. In dem Baugebiet südlich der Planstraße D sind Garagen auch im der Planstraße D zugewandten Teil der Baugrundstücke zulässig. (§ 9(1)4 BauGB)

7. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" (HG) sind Nebenanlagen unzulässig. Die Berücksichtigung dieser Flächen bei der Ermittlung des Maßes der zulässigen Bebaubarkeit und Versiegelung von Baugrundstücken ist ebenfalls unzulässig. (§ 9(15) BauGB u. § 19 BauNVO)

8. Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, falls das Grundstück weder mit Fernwärme noch mit Gas erschlossen ist. (§ 9(1)23 BauGB)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

1. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Gelände der Kleingartenanlage umfasst die Verpflichtung des dort ansässigen Kleingartenvereins den Weg für die Allgemeinheit durchgehend geöffnet zu halten und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.

2. Das festgesetzte Gehrecht zwischen dem Klein Stover Weg und Biestower Kirchenweg umfasst die Befugnis der Hansestadt Rostock Wege und Wanderpfade für die Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche dies beeinträchtigen können, sind unzulässig.

3. Das zwischen dem Klein Stover Weg und dem Biestower Damm festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Energieversorgungsunternehmens, unter- oder oberirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

4. Geringfügige Abweichungen in der Lage der o.g. festgesetzten Gehrechte sind zulässig.

5. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- (Planstraße D) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der westlich der Planstraße liegenden Grundstücke und der Grundstücke am Wendeplatz sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

10. Lärmschutz (§ 9(1)24 BauGB)

1. Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude, werden hiermit für nachfolgende Gebiete Einstufungen in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt:

Lärmpegelbereich III:
- Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm nördlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte.
- Sämtliche WA-Gebiete beidseitig am Biestower Damm südlich vom Klein Stover Weg bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte.

Für vollständig vom Biestower Damm abgewandte Gebäuderückseiten gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche nicht.

2. Die direkt und seitlich zum Biestower Damm orientierten Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in Neu-, An- und Ausbauten müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) für	Wohnräume	Büroräume (u.ä.)
- LPB III erf. $R'_{w,res}$ =	35dB	30dB

3. In dem textlich festgesetzten Lärmpegelbereich III sind Außenflächen von Schlaf- und Kinderzimmern, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ berücksichtigt werden müssen.

4. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur aufgrund denkmalpflegerischer Belange zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Für alle "Reinen Wohngebiete" (WR), "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) und das "Dorfgebiet" (MD) gelten folgende Festsetzungen:

11. Dächer

1. Es sind nur Steildächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt sind.

Unzulässig sind:
- Walmdächer mit rundum gleichen Traufhöhen;
- Dächer mit abknickenden Firstlinien.

2. Zulässige Dachneigungen:
- mindestens 40°
- höchstens 50°
- bei Krüppelwalmen höchstens 70°

Ausnahme: Für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist eine geringere Neigung als 40° zulässig. Eine geringere Neigung als 15° ist nur für begrünte Dächer zulässig.

3. Zulässige Traufhöhen:
- mindestens 2,0 m;
- höchstens 3,5 m.

Abweichend hiervon gilt für das Baugebiet südlich der Planstraße D:
Zulässige Traufhöhen
- mindestens 2,0 m;
- höchstens 5,0 m.

Ausnahmen:

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude kann eine Traufhöhe von max. 6 m zugelassen werden. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen.

Liegt die Straße, von der das Gebäude erschlossen wird, deutlich tiefer als das Baugrundstück, so kann die Überschreitung der u.a. Bezugshöhe um diesen Höhenunterschied zugelassen werden.

4. Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Trauf- bzw. Firsthöhen gilt die Mitte der Verkehrsfläche von der das Gebäude erschlossen ist.

5. Zulässige Traufhöhen von Krüppelwalmen:
- mindestens 4 m;
- höchstens 5 m.

6. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firstrichtungen gelten für die Firste der Hauptbaukörper. Ausnahmen sind nicht zugelassen.
Firste von Erkern, Gauben und Nebengebäuden sind nicht an die festgesetzten Firstrichtungen gebunden.

7. Die Firsthöhen sind mit höchstens 10 m festgesetzt. Dies gilt auch für landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit ausnahmsweise größeren Traufhöhen.
Abweichend davon sind im allgemeinen Wohngebiet südlich der Planstraße D Firsthöhen bis zu 10,5 m zulässig.

Der First von Gauben und über Erkern muss mindestens 1 m tiefer als die Hauptfirsthöhe liegen.

8. Ausschließlich zulässige Materialien und Farben:
- Tonziegel in roten Farbtönen;
- Betonziegel in roten Farbtönen;
- Reet in seiner natürlichen Farbe;
- Grasdächer mit Dachstauden und Gräsern; z.B.:
  - Saxifraga incrustata (Krustensteinbrech)
  - Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
  - Sedum album (Weiße Fetthenne)
  - Sempervivum tectorum (Dach-Hauswurz)
  - Festuca ovina (Schafschwingel)
  - Festuca rubra (Roter Schwingel)

Für begrünte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ist eine mindestens 5 cm durchwurzelbare Überdeckung vorzusehen.

Dies gilt auch für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

9. Öffnungen und Einschnitte der Dachflächen (z.B. für Loggien) sind nicht zulässig. Dies betrifft nicht Dachflächenfenster oder Gauben.

10. Bei Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von mindestens 0,5 m herzustellen. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

12. Dachgauben

1. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachgauben oder verglaste Erker zulässig. Ihre gemeinsame Breite darf 40 % der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Ihr seitlicher Mindestabstand zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2. Für Dächer von Schleppgauben gilt eine Mindestneigung von 25°. Die Wangen von Schleppgauben sind in senkrechter Bauweise durchzuführen.

3. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,5 m² können zusätzlich zu den Gauben zugelassen werden. Größere Dachflächenfenster sind auf die zulässige Anzahl Gauben von anzurechnen.

13. Umfassungswände

Ausschließlich zulässige Materialien, Konstruktionsarten und Farben von Fassaden und Umfassungswänden:
- Strukturputz in hellen, weißbeigen oder weißgrauen Farbtönen;
- Holz in senkrechter Lattung (Boden/Deckel);
- Fachwerkfassaden sind zulässig, unter der Voraussetzung, dass es sich um ein "echtes" d.h. konstruktionsbedingtes Fachwerk handelt. Vorgeblendetes imitierendes Fachwerk ist unzulässig.
- Feldsteine sind für Gebäudesockel bis zu einer Höhe von max. 0,5 m in ihrer natürlichen Farbe oder in weiß zulässig;
- Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um monochrome Ziegel, sondern um "bunte" Materialien handelt. Die Farbkategorie wie z.B. "rotbunt" oder "gelbbunt" muss dabei jedoch einheitlich sein.

14. Fenster- und Türelemente sind rechteckig und stehend auszuführen. Der Glasanteil bei Haustüren darf höchstens 30 % betragen.

Zulässige Materialien und Farben:
- Holz;
- Kunststoff in weiß.

Unzulässige Elemente:
- stark reflektierende Elemente;
- gewölbte Fensterverglasungen;
- stark reflektierende Glasarten;

15. Dachelemente

1. Dachrinnen, Fallrohre, Zu- und Ableitungen sind so auszuführen, dass keine glänzenden und / oder reflektierende Flächen entstehen.

2. Antennenanlagen. Satellitenschüsseln sind unauffällig anzubringen.

16. Freiflächen und Nebenanlagen

1. Nebengebäude und Garagen sind mit Fenstern auszustatten sowie in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Ständige Müll- und Abfallbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können, oder sie sind durch Mauern / Rankgerüste / Pflanzungen vor Einblicken abzuschirmen.

3. Zulässige Grundstückseinfriedungen
- Lebende Hecken;
- Holzzäune mit senkrechter Lattung;
- Maschendrahtzäune nur in Zusammenhang mit davor stehenden Hecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m. Ausnahmsweise können bei Kleintierhaltungen Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zugelassen werden.

4. Für die mit Sichtdreiecken gekennzeichneten Flächen sowie für Einfriedungen an Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen ist eine maximale Höhe von 80 cm vorgeschrieben.

16a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001, nicht anzuwenden.

Grünplanerische Festsetzungen

(§9(1) 11, 15, 16, 20 sowie 25 a u. b BauGB)

17. Sämtliche festgesetzten "Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind in der Zusammensetzung ihres Bewuchses zu erhalten. Bei der Ergänzung oder dem Ersatz von Pflanzen sind ausschließlich gleiche bzw. gleichartige Gehölzarten zu verwenden.

18. Festsetzungen für private Grundstücke:

Die Nummern 1 und 2 dieser textlichen Festsetzung sind nicht für das Baugebiet südlich der Planstraße D anzuwenden.

1. Mindestens 60 % der Baugrundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Garagenzufahrten und nicht öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen.

2. Auf je 100 m² der nach Abs. 1 festgesetzten Vegetationsflächen ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum in der u.g. Pflanzqualität zu pflanzen.

3. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der West- und Nordgrenze der Kleingartenanlage sind mit dreireihigen, freiwachsenden Strauchhecken zu bepflanzen.

Die Grenzen der Baugrundstücke sind gegenüber öffentlichen Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Maßnahmeflächen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft) mindestens mit einreihigen Hecken zu bepflanzen, die geschnitten werden dürfen.

Zulässige Gehölze /Straucharten:

Freiwachsende Hecken:
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa spec. (Heckenrose in Arten)

Schnitthecken:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Facus sylvatica (Rotbuche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

4. Mindestens 30 % der Außenflächen baulicher Anlagen und Nebenanlagen sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gem. folgender Liste zu begrünen:

Mit Rankhilfe:
- Lonicera x heckrottii (Duft-Geißblatt)
- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Rosa spec. (Alle Kletterrosen)
- Wisteria sinensis (Großer Blauregen)

Selbstklimmer:
- Euonymus fortunei i. Sorten (Pfaffenhütchen)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitcii'

5. Die Eingrünung von Standplätzen für Müll- und Abfallbehältern ist mit hochwachsenden Gehölzen folgender Arten vorzunehmen:

Schnitthecken / Sträucher als Umfassung
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Gehölze zur Begrünung von Einhausungen:
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Lonicera in Arten (Heckenkirsche, Geißblatt)
- Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Rosa spec. (alle Kletterrosen)

6. Auf dem parallel zum Sildemower Weg verlaufenden Baugebiet südlich von Planstraße D ist auf den privaten Grundstücken in südlicher Richtung zur Fläche für die Landwirtschaft eine 5 m breite, dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Anschluss an diese Hecke ist südwestlich und östlich des Baugebiets eine freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten, die Gehölzauswahl erfolgt gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 2.

7. Westlich des Wendeplatzes von Planstraße D innerhalb der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten ist entlang der bisherigen Nutzungsgrenze eine freiwachsende Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung 18 Nr. 5 in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen.

8. Am südlichen Ende der Planstraße D ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität 18 cm - 20 cm, mit Drahtballierung, 3 x verpflanzt, gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 1 auf dem privaten Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Auf dem Flurstück 3/1 ist innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 2 in einer Breite von mindestens 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind dabei einzubeziehen.

19. Für Anpflanzungen auf den Maßnahmeflächen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft) M2 und M3, sowie auf der dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche, sind nur nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

1. Baumarten (in u.a. Pflanzqualität)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Erle) *
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide) *
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

* (an feuchten Standorten)

2. Straucharten
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3. Schling- und Kletterpflanzen
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Geißblatt)
- Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)

20. Pflanzqualität für neu zu pflanzende Bäume:

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm in 100 cm Höhe, mit Ballen, 3 x verpflanzt.

21. Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, in öffentlichen Verkehrsflächen und auf Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken.

1. Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dorfwiese" ist als Ansaat eine Wiesenmischung zu verwenden.

2. Auf dem Wendeplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche östlich vom "Herrnteich" ist eine Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum) der o.g. Pflanzqualität zu pflanzen.

3. Für die Neuanpflanzung von Bäumen in und an Flächen des fließenden und ruhenden Verkehrs werden folgende Baumarten festgesetzt:

"Klein Stover Weg":
- Salix alba.

"Biestower Kirchweg":
- Crataegus monogyna.

"Biestower Damm":
- Tilia cordata (Abstand 12 - 15 m)

Planstraße A:
- Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'.

Planstraße B:
- Sorbus aria.

Planstraße C:
- Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'.

"Am Dorfteich" (nördl. des Dorfteiches):
- Salix alba (Abstand 8 m).

Für ergänzende Anpflanzungen sind dem jeweiligen Bestand entsprechende artengleiche Straßenbäume zu verwenden.

4. Stellplatzflächen sind artengleich zu bepflanzen. Zusätzlich sind Sammelstellplätze auf den privaten Baugrundstücken mit mind. 10 StP mit einer Strauchunterpflanzung gem. folgender Artenliste zu versehen:
- Ligustrum in Arten und Sorten (Gemeiner Liguster)
- Lonicera nitida in Sorten (Heckenmyrthe)
- Mahonia aquifolium (Mahonie)
- Spiraea in Sorten (Spierstrauch)
- Albus var. Laevigatus (Gemeine Schneebeere)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

5. In öffentlichen Verkehrsflächen ist für je 4 Kfz-Stellplätze mindestens ein Baum der o.g. Pflanzqualität zu pflanzen.

6. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.

7. Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen ist bei Baumpflanzungen im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich von Straßen der bei Straßenbaum-Pflanzungen übliche Mindestkronenansatz von 2,5 m zu beachten.

8. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte ist bis zu 3 m aus folgenden Gründen zulässig:
- Notwendige Ein- und Ausfahrten;
- Grundstückszufahrten;
- Straßenbeleuchtung;
- Unterirdische Leitungen.

9. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind nur Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre zulässig.

22. Maßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

1. Die Maßnahmefläche 1 ("Hoppenhof-Teich") ist in ihrem Bestand zu erhalten. Jegliche Art der Versiegelung oder Erschließung ist unzulässig.

2. Der Bereich der Maßnahmefläche 2 ("Herrnteich" und MBH-Teich) ist zu entsiegeln. Die Einordnung einer neuen Löschwasserentnahmestelle ist ausschließlich am südöstlichen Ufer zulässig. Das Nordufer mit seinem vorhandenen Uferbewuchs und Flachwasserbereichen ist zu erhalten.

Das Südufer des MBH-Teiches ist zu entsiegeln. Die Entmüllung und Entschlammung des Gewässers ist durchzuführen. Neben der Entsiegelung sollen partiell Flachuferbereiche geschaffen werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
Die genannten Teiche sind in das südlich anschließende Grabensystem einzubeziehen.

3. Alle anzulegenden Gräben sind grundsätzlich beidseitig zu bepflanzen. Eine nur einseitige Bepflanzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus Gründen der Unterhaltungspflege für die Gräben unbedingt erforderlich ist.

4. Für Wiesenflächen auf den Maßnahmeflächen (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft) M2 und M3, sowie auf der dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche, ist eine Wiesenmischung zu verwenden.

5. Gehölzanpflanzungen sind naturnah auszubilden, weitgehend sich selbst zu überlassen und sind zur Förderung des Bodenlebens stets mit einer Mulchdecke zu versehen. Es sind ausreichend Bienen- und Vogelnährgehölze einzubringen.

23. Wasserabfluss (§ 9(1)16 BauGB)

1. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser dem geplanten Grabensystem zuzuleiten.

2. Zwischen dem "Herrnteich", dem MBH-Teich und dem in Maßnahmefläche 3 liegenden Einlauf zum "Rote-Burg-Graben" ist ein offenes Grabensystem zur Oberflächenwasserableitung und als Biotopverbund herzustellen.

24. Ausbau der Straße und Wege (§ 9(1) 11 BauGB)

1. Die vorhandenen Kopfsteinpflasterwege zum "Hoppenhof" und zur Kleingartenanlage sind in ihrem Aufbau zu erhalten.

2. Mit Rücksicht auf Amphibienwanderungen sind im Bereich westlich der Straße nach Groß Stove und der Straße "Am Dorfteich" nördlich des "Dorfteiches" sowie entlang der Planstraße D nur abgerundete Bordsteine mit einer Höhe von max. 3 cm zu verwenden. (§ 9(1)20 BauGB)

25. Eine Geländeveränderung im Kronentraufbereich vorhandener Bäume ist unzulässig. § 9(4) BauGB i.V.m. § 13(4) LNatG MV)

26. Festsetzung nach § 8a BNatSchG für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die den Baugrundstücken südlich des Klein Stover Weges zugeordnet werden:
Den Eingriffen auf dem Flurstück 123/4 werden der Ausgleich auf dem Flurstück 123/4 (Maßnahmefläche 3) und der Ersatz auf den Flurstücken 7/6, 9/1, 99/2 und teilweise 7/4 (Maßnahmefläche 2) zugeordnet.

Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11(3) DSchG M-V i.d.F. v. 06.01.1998, GVOBl. M-V S. 13).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 v. 28.121993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

3. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

4. Die Ausbringung des Schlammes aus den Teichen im Plangebiet auf Grünland ist nach BNatSchG grundsätzlich unzulässig. Die Ausbringung des Schlammes auf sonstigen landwirtschaftliche Nutzflächen ist nur nach einer Untersuchung auf Belastung mit Schadstoffen und Feststellung der Unbedenklichkeit zulässig.

5. Für den Geltungsbereich dieses B-Planes liegen Kriegsluftbilder vor. Diese weisen eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung für das Planungsgebiet aus. Vor Einleitung von Baumaßnahmen ist deshalb eine Sondierung dringend angeraten. Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum.

6. Für die als "Überschneidung mit B-Plan Nr. 09.W.28" gekennzeichnete Fläche wird der Bebauungsplan Nr. 09.W.28 durch diesen B-Plan ersetzt.

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vorn 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.06.1999 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 28.09.1999, Az.: 230e-512.113 - 03 (09.W.57) als Satzung erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorflage Biestow" 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 im Städtischen Anzeiger am 28.12.2000 ortsüblich bekannt worden. Die Satzung über den Ursprungsbebauungsplan ist mit Ablauf des 28.12.2000 in Kraft getreten.

Angaben zur 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorflage Biestow" wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 12.09.2007 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Städtischen Anzeiger, Amtsblatt der Hansestadt Rostock, trat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 01.11.2007 in Kraft.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der mit Ablauf des 01.11.2007 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet dar.
In die Rechtmäßigkeit der zugrunde liegenden Satzungen wird mit diesem Plan nicht eingegriffen.

Übersichtsplan
Maßstab 1:20000

Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 09.W.57
"Dorflage Biestow"

In der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalurkunden wird bestätigt.

Rostock, 13.03.2008

(Siegelabdruck) HANSESTADT ROSTOCK

Christoph Weinhold
Amtsleiter des Amtes für Stadtplanung