

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.W.165 "NÖRDLICH DES STOLTERAER WEGES"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1569), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 21.11.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.165, „Nördlich des Stolteraer Weges“, östlich des Waldweges in Richtung Wilhelmshöhe, westlich der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Waldweges und nördlich des Stolteraer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.01.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 24.02.2010 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.01.2010 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 17.08.2010 erfolgt.
 - Die Bürgerschaft hat am 02.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht festgesetzte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, über hinfällig gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 23.02.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der katastermäßige Bestand am 18.11.2011 wird als richtig dargestellt beibehalten.
- Hansestadt Rostock, 18.11.2011
- Hansestadt Rostock, 16.11.2011
- Hansestadt Rostock, 21.11.2011
- Hansestadt Rostock, 14.12.2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleistungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

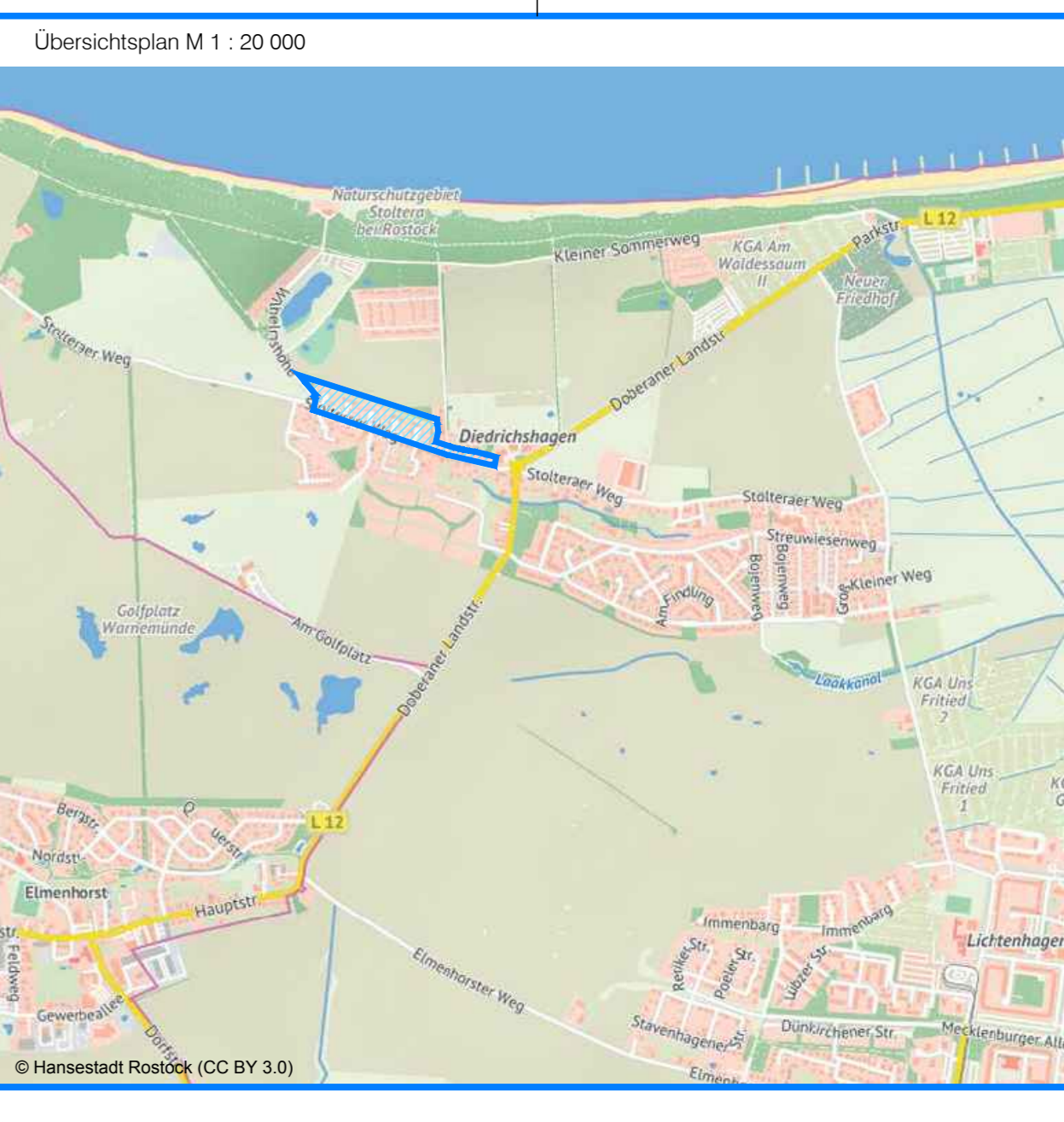
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
St	Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR	Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse	
TH	Traufhöhe	
OK	Oberkante	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
▲	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
VERKEHRSFÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	Grünflächen	
○	öffentliche Grünflächen	
□	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
■	Eingrünung/Schutzgrün	
■	Straßenbegleitgrün	
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 BauGB)
■	Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
■	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
●	Erhaltung von Bäumen	

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12 BauNVO
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Stellplätze“ dient der Unterbringung von Stellplätzen für Nutzungen auf dem Flurstück 156 der Flur 2 Driedrichshagen.
- Zulässig sind:
- Stellplätze
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21a BauNVO
- 2.1 Für die Festsetzung der Traufhöhe und der Oberkante gilt als unterer Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der Achse der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger mit der Straßenbegrenzungslinie des Stolteraer Weges. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
3. Mindestmaße für Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 Für die Größe von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 gilt ein Mindestmaß von 800 m².
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
- Auf der gesamten Länge ist eine 2 m breite und 70 cm tiefe Mulde auf der Südseite der Fläche auszubilden. Auf einem Anteil von 20% der Gesamtlänge sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzenliste A anzupflanzen. Die Bodenfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzulegen. Die naturnahe Weise ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. In den nordwestlichen Randbereichen sind 2 Leeseitenhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Leeseite 4-5 lagig auszubilden. Die beiden Leeseitenhaufen sind 50 m voneinander entfernt anzulegen. Eine Einkerbung der Fläche zur freien Landschaft ist unzulässig. Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Entwicklungsphase über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.
5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 5.1 Innerhalb der im Baugbiet WA 1 festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen nächtliche schutzbedürftige Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) nicht in Richtung Westen angeordnet werden.
- 5.2 Innerhalb der im Baugbiet SO/S wird zugeordnet:
- 11% der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzungen auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Driedrichshagen, Gesamtfläche 2.534 m²), siehe Hinweis B
6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 6.1 In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung/Schutzgrün sind durchgehend 5-reihige Hecken der Pflanzenliste A anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Für die Anpflanzungen ist eine Entwicklungsphase über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Planung dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind die Heckenbestände langfristig zu erhalten. Lücken und abgängige Gehölze sind nur im Rahmen der Pflanzenliste A und auch mit Mirabilen (Prunus domestica subsp. syriaca) zu ergänzen. Je 1 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Einkürbungen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Ausnahmsweise sind Wildschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, soweit sie einen Abstand zur nördlichen Grenze der Grünfläche von 2,00 m nicht überschreiten. Die Hecke darf nicht ausgespart werden. Die Bodenvegetation darf nur langfristig nach dem 15.07.2011 gemäht werden. Stammschnitten sind dabei zu vermeiden. Straßensignale sind das Lichtprofil 1 x in 2 Jahren mit einem Schritt erhalten werden. Grundstücksbesitz ist ein jährlicher Schritt von nicht mehr als 0,5 m Tiefe zulässig. Die Wuchshöhe der Hecke ist zu erhalten.
- 6.3 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Abstand von jeweils 12 m Bäume einer Art gemäß der Pflanzenliste B anzupflanzen. Die Bodenfläche ist als Rasenfläche auszubilden. Für die Anpflanzungen ist eine Entwicklungsphase über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Pflanzenliste A (Sträucher):
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Sambucus nigra | Holunder |
| Corylus avellana | Hasel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Catalpaus monogyna | Platanenblüten |
| Euconymus europaeus | Faulbaum |
| Rhamnus frangula | Gemeine Schneeball |
| Viburnum opulus | Wittiger Schneeball |
| Viburnum lantana | Weiß-Rose |
| Rosa rubiginosa | Weiß-Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weißer |

- Planzenliste B (Straßenbäume):** § 9 Abs. 1 BauGB
- | | |
|------------------------------|----------------------|
| Acer platanoides „Cleveland“ | Spitzahorn |
| Prunus cerasifera | Chinesische Birne |
| Prunus padus | Traubeneiche |
| Prunus pauciflora | Schmale Traubeneiche |
- 6.5 Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.
7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- Für den Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich werden folgende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:
- 7.1 Den Baugebieten WA 1 bis WA 5 werden zugeordnet:
- die unter Nr. 4.1 und 6.1 festgesetzten Maßnahmen sowie
 - 8% der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzungen auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Driedrichshagen, Gesamtfläche 2.534 m²), siehe Hinweis B
- 7.2 Dem Baugbiet SO/S wird zugeordnet:
- 11% der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzungen auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Driedrichshagen, Gesamtfläche 2.534 m²), siehe Hinweis B
- 7.3 Der Verkehrsfläche werden zugeordnet:
- die unter Nr. 6.3 festgesetzten Maßnahmen
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO-M-V
8. äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V
- 8.1 Dächer:
- Dächern dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden.
 - Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind in dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
- 8.2 Dachneigungen:
- Dächer über Gebäuden der Hauptnutzung müssen eine Mindestdachneigung von 30° aufweisen.
9. Begründung von Stellplätzen § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBAuO-M-V
- 9.1 Abweichend von § 9 Abs. 4 der Grünflächen-gestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger Nr. 21/2001 vom 17.10.2001 darf bei der Bepflanzung von ebenerdigen Stellplatzanlagen die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe 12 m² nicht unterschreiten. Die übrigen Vorschriften der Satzung gelten unbeschadet.
10. Ordnungswidrigkeiten § 84 LBAuO-M-V
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
- entgegen Nr. 8.1 Dächer errichtet, deren Dachflächen aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt sind und soweit es sich nicht um Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen handelt und/oder Dachziegel/Dachsteine verwendet, die nicht aus den Farben Rot, Braun oder Anthrazit bestehen,
 - entgegen Nr. 8.2 Dächer über Wohngebäuden errichtet, deren Dachneigung weniger als 30° beträgt,
 - entgegen Nr. 9.1 bei der Bepflanzung von ebenerdigen Stellplatzanlagen die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 12 m² unterschreitet.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500,00 Euro geahndet werden.
- Hinweise**
- A Die Nutzung einer Ferienwohnung fällt regelmäßig nicht unter den Begriff des „Wohnens“. In den allgemeinen Wohngebieten sind daher weder Ferienhäuser noch Ferienwohnungen zulässig.
- B Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren:
- Auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Driedrichshagen, nördlich des Plangebietes, ist eine Fläche von 2.534 m², westlich des Silebzucht, aus der intensiven Grünlandnutzung herauszunehmen. Auf einem Anteil von 10% der Gesamtfläche sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzenliste A anzupflanzen. Die Bodenfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzulegen. Die Sukzessionsfläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. In der Fläche sind 3 Leeseitenhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Leeseite 4-5 lagig auszubilden. Ebenso sind 2 Baumstamm-Abschnitte mit einem Durchmesser von 50 cm in die Fläche zu legen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Entwicklungsphase über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Die Maß der Sukzessionsfläche hat über einen Zeitraum von 10 Jahren zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.
- C Die unter den Nr. 4.1, 6.1, 6.2 und 6.3 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 herzustellen.
- D Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei zulässigen Baumfällungen ist ein Fällbescheid beim Amt für Stadtwald, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzuholen. Für die gem. Teil A zur Fällung vorgesehenen Bäume ist der erforderliche Ersatz bereits im Ausgleichskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt.
- E Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden. Um eine übermäßige zusätzliche Lockwirkung der Außenbeleuchtung auf die Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sollte im gesamten Bereich der geplanten Bebauung abgeachtet werden, dass keine HDL-Lampen, sondern alternativs Niedrigleistungs-Hochdrucklampen (NAVDL oder NAW/SDW-T) Verwendung finden. Auch diese Beleuchtung sollte nur sehr sparsam und im unbedingt nötigen Umfang erfolgen.
- F Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. 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 Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.W.165 „Nördlich des Stolteraer Weges“, östlich des Waldweges in Richtung Wilhelmshöhe, westlich der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Waldweges und nördlich des Stolteraer Weges



Hansestadt Rostock, 21.11.2011

Oberbürgermeister