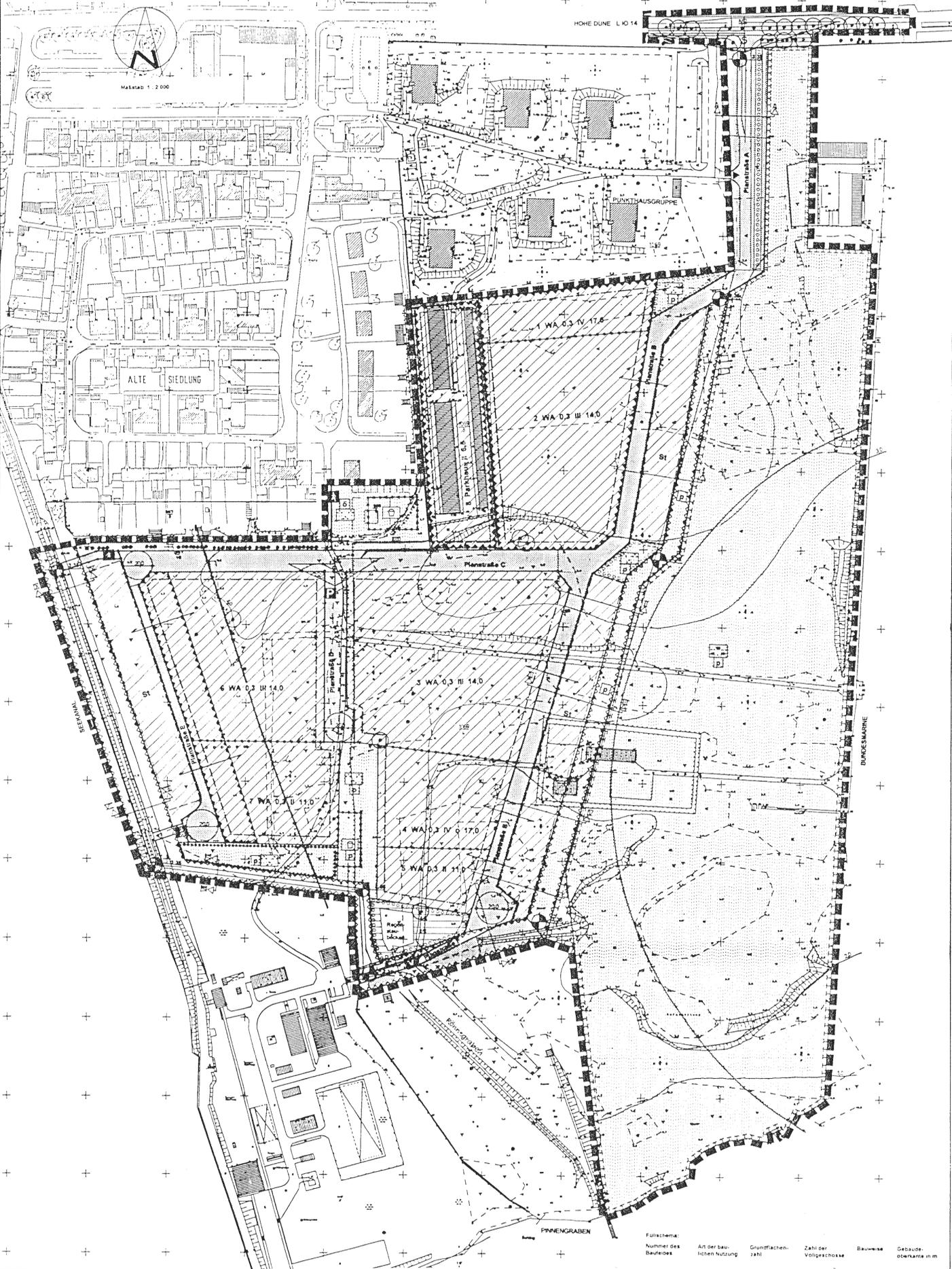


TEIL A: PLANZEICHNUNG



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.WA.87
 FÜR DAS WOHNGEBIET „AM TONNEHOF“, SÜDLICH UND ÖSTLICH DER SIEDLUNG HOHE DUNE

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 1. Die in der Verordnung über die Bauleistungsplanung (Baulei) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Bauleistungsplanung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 444) sowie die Verordnung über die Ausfertigung der Bauleistungspläne und die Gestaltung des Planzeichens (PlanzeichV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 141) sowie die Verordnung über die Ausfertigung der Bauleistungspläne und die Gestaltung des Planzeichens (PlanzeichV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 141) sind anzuwenden.

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Bauleistungsverordnung - BauleiV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)
 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,3 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,3
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV
 14,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, z.B. 14,0 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 o Offene Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zuordnung von Baufeldern

Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche
 Verkehrsbedingter Bereich
 Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen

Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
 Erhaltung von Bäumen
 naturbelassen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Hochwasserschutzdeich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Schuttdreieck
 Böschung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes bzw. der Art der Nutzung in Grundflächen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 250m-Abstand vom Marineudeplatz
 100m-Abstand Gewässerschutzstreifen von der Uferlinie

III. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 vorhandene Höhe nach NN
 2,25 Höhenbezugspunkt, m über NN, hier 3,35
 2 Nummer des Baufeldes
 vorhandene Flurstücksgränze
 Flurstücksbezeichnung
 Bemaßung (z.B. 20,0 m)
 Böschung
 vorhandene hochbauliche Anlage
 entfallende hochbauliche Anlage
 Höhenlinie, voller Meter

TEIL B: TEXT
 Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1. Die Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, sind nach Art. 1 Nr. 1 BauGB § 4 Abs. 3 BauNVO
 2. Die Baufelder 1 und 2 des Baufeldes sind dem sozial gebundenen Wohnungsbau vorbehalten. Die Verwendung dieser Flächen für den freien finanziellen Wohnungsbau ist nur im Ausnahmefalle zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 3. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 4. Die Gleitende Ergreßhöhenlinie für Wohngebäude ist aus Hochwasserhochstand mit mindestens 330 über NN festgesetzt. Hieran kann abgewichen werden, sobald die geglätteten Hochwasserhochstandslinien für den Hochwasserhochstand mit mindestens 330 über NN festgesetzt sind. Die Gleitende Ergreßhöhenlinie für Wohngebäude beträgt bei funktionstypischen Hochwasserhochstandslinien weniger als 0,5 m über Gleitende Ergreßhöhenlinie der jeweiligen Hochwasserhochstandslinie aus Baufeld 1.
 5. Die Geländehöhen sind nach der Entgründungshöhe.
 6. Stieplätze und Garagen außerhalb der Baufeldbegrenzung sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unter Ausschluss.
 7. Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 8. PKW-Stieplätze sind nur auf den für diesen Nutzungszweck vorgesehenen Flächen und im Parkhaus zulässig.
 9. Im Parkhaus des Baufeldes 2 sind 3 Parkboxen zulässig, wobei die 3. Boxenfläche abgegrenzt werden muss. Das Parkhaus ist als Dach in die benachbarten Wohnflächen integriert.
 10. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsmittel der Baufelder 1 und 2 ist folgende Art der Lärmschutzmaßnahmen, Gebäudeschutz und Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Bauteile sind durch geschlossene Gebäudeschutzmaßnahmen und durch die Anordnung der Außenwände an den Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass die Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern und Wänden der Bauteile 1 und 2 nicht durch die Lärmschutzmaßnahmen der Klasse 2 bzw. Fenster und Wände der Klasse 2 erreicht werden können. Die Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 4109, Kapitel 5, anzusetzen.
 11. An den zum Seeufer gelegenen Gebäuden entlang der Planstraße E im Baufeld 5 sind Schall- und Kindersicherungsmaßnahmen zu treffen.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 12. Schotterwege sind für jede schotterbedingte Nutzung, Bestimmung, Einrichtung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten, mit Ausnahme von Baufeldern, die für die Errichtung von Gebäuden vorgesehen sind.
 13. Die Beschäftigten sind zu den Baufeldern, die vor Herstellung der Hochwasserhochstandslinien errichtet werden, müssen aus Sicherheitsgründen auf mindestens 2,85 m über NN angelegt werden.

GRUNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a, b BauGB)
 14. In den Flächen des Straßenraums, die mit einem Pfahlpfosten belegt sind und mit Ausnahme der Planstraße A, 1/2, 3/4, 5/6, 7/8, 9/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 27/28, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38, 39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 49/50, 51/52, 53/54, 55/56, 57/58, 59/60, 61/62, 63/64, 65/66, 67/68, 69/70, 71/72, 73/74, 75/76, 77/78, 79/80, 81/82, 83/84, 85/86, 87/88, 89/90, 91/92, 93/94, 95/96, 97/98, 99/100, 101/102, 103/104, 105/106, 107/108, 109/110, 111/112, 113/114, 115/116, 117/118, 119/120, 121/122, 123/124, 125/126, 127/128, 129/130, 131/132, 133/134, 135/136, 137/138, 139/140, 141/142, 143/144, 145/146, 147/148, 149/150, 151/152, 153/154, 155/156, 157/158, 159/160, 161/162, 163/164, 165/166, 167/168, 169/170, 171/172, 173/174, 175/176, 177/178, 179/180, 181/182, 183/184, 185/186, 187/188, 189/190, 191/192, 193/194, 195/196, 197/198, 199/200, 201/202, 203/204, 205/206, 207/208, 209/210, 211/212, 213/214, 215/216, 217/218, 219/220, 221/222, 223/224, 225/226, 227/228, 229/230, 231/232, 233/234, 235/236, 237/238, 239/240, 241/242, 243/244, 245/246, 247/248, 249/250, 251/252, 253/254, 255/256, 257/258, 259/260, 261/262, 263/264, 265/266, 267/268, 269/270, 271/272, 273/274, 275/276, 277/278, 279/280, 281/282, 283/284, 285/286, 287/288, 289/290, 291/292, 293/294, 295/296, 297/298, 299/300, 301/302, 303/304, 305/306, 307/308, 309/310, 311/312, 313/314, 315/316, 317/318, 319/320, 321/322, 323/324, 325/326, 327/328, 329/330, 331/332, 333/334, 335/336, 337/338, 339/340, 341/342, 343/344, 345/346, 347/348, 349/350, 351/352, 353/354, 355/356, 357/358, 359/360, 361/362, 363/364, 365/366, 367/368, 369/370, 371/372, 373/374, 375/376, 377/378, 379/380, 381/382, 383/384, 385/386, 387/388, 389/390, 391/392, 393/394, 395/396, 397/398, 399/400, 401/402, 403/404, 405/406, 407/408, 409/410, 411/412, 413/414, 415/416, 417/418, 419/420, 421/422, 423/424, 425/426, 427/428, 429/430, 431/432, 433/434, 435/436, 437/438, 439/440, 441/442, 443/444, 445/446, 447/448, 449/450, 451/452, 453/454, 455/456, 457/458, 459/460, 461/462, 463/464, 465/466, 467/468, 469/470, 471/472, 473/474, 475/476, 477/478, 479/480, 481/482, 483/484, 485/486, 487/488, 489/490, 491/492, 493/494, 495/496, 497/498, 499/500, 501/502, 503/504, 505/506, 507/508, 509/510, 511/512, 513/514, 515/516, 517/518, 519/520, 521/522, 523/524, 525/526, 527/528, 529/530, 531/532, 533/534, 535/536, 537/538, 539/540, 541/542, 543/544, 545/546, 547/548, 549/550, 551/552, 553/554, 555/556, 557/558, 559/560, 561/562, 563/564, 565/566, 567/568, 569/570, 571/572, 573/574, 575/576, 577/578, 579/580, 581/582, 583/584, 585/586, 587/588, 589/590, 591/592, 593/594, 595/596, 597/598, 599/600, 601/602, 603/604, 605/606, 607/608, 609/610, 611/612, 613/614, 615/616, 617/618, 619/620, 621/622, 623/624, 625/626, 627/628, 629/630, 631/632, 633/634, 635/636, 637/638, 639/640, 641/642, 643/644, 645/646, 647/648, 649/650, 651/652, 653/654, 655/656, 657/658, 659/660, 661/662, 663/664, 665/666, 667/668, 669/670, 671/672, 673/674, 675/676, 677/678, 679/680, 681/682, 683/684, 685/686, 687/688, 689/690, 691/692, 693/694, 695/696, 697/698, 699/700, 701/702, 703/704, 705/706, 707/708, 709/710, 711/712, 713/714, 715/716, 717/718, 719/720, 721/722, 723/724, 725/726, 727/728, 729/730, 731/732, 733/734, 735/736, 737/738, 739/740, 741/742, 743/744, 745/746, 747/748, 749/750, 751/752, 753/754, 755/756, 757/758, 759/760, 761/762, 763/764, 765/766, 767/768, 769/770, 771/772, 773/774, 775/776, 777/778, 779/780, 781/782, 783/784, 785/786, 787/788, 789/790, 791/792, 793/794, 795/796, 797/798, 799/800, 801/802, 803/804, 805/806, 807/808, 809/810, 811/812, 813/814, 815/816, 817/818, 819/820, 821/822, 823/824, 825/826, 827/828, 829/830, 831/832, 833/834, 835/836, 837/838, 839/840, 841/842, 843/844, 845/846, 847/848, 849/850, 851/852, 853/854, 855/856, 857/858, 859/860, 861/862, 863/864, 865/866, 867/868, 869/870, 871/872, 873/874, 875/876, 877/878, 879/880, 881/882, 883/884, 885/886, 887/888, 889/890, 891/892, 893/894, 895/896, 897/898, 899/900, 901/902, 903/904, 905/906, 907/908, 909/910, 911/912, 913/914, 915/916, 917/918, 919/920, 921/922, 923/924, 925/926, 927/928, 929/930, 931/932, 933/934, 935/936, 937/938, 939/940, 941/942, 943/944, 945/946, 947/948, 949/950, 951/952, 953/954, 955/956, 957/958, 959/960, 961/962, 963/964, 965/966, 967/968, 969/970, 971/972, 973/974, 975/976, 977/978, 979/980, 981/982, 983/984, 985/986, 987/988, 989/990, 991/992, 993/994, 995/996, 997/998, 999/1000, 1001/1002, 1003/1004, 1005/1006, 1007/1008, 1009/1010, 1011/1012, 1013/1014, 1015/1016, 1017/1018, 1019/1020, 1021/1022, 1023/1024, 1025/1026, 1027/1028, 1029/1030, 1031/1032, 1033/1034, 1035/1036, 1037/1038, 1039/1040, 1041/1042, 1043/1044, 1045/1046, 1047/1048, 1049/1050, 1051/1052, 1053/1054, 1055/1056, 1057/1058, 1059/1060, 1061/1062, 1063/1064, 1065/1066, 1067/1068, 1069/1070, 1071/1072, 1073/1074, 1075/1076, 1077/1078, 1079/1080, 1081/1082, 1083/1084, 1085/1086, 1087/1088, 1089/1090, 1091/1092, 1093/1094, 1095/1096, 1097/1098, 1099/1100, 1101/1102, 1103/1104, 1105/1106, 1107/1108, 1109/1110, 1111/1112, 1113/1114, 1115/1116, 1117/1118, 1119/1120, 1121/1122, 1123/1124, 1125/1126, 1127/1128, 1129/1130, 1131/1132, 1133/1134, 1135/1136, 1137/1138, 1139/1140, 1141/1142, 1143/1144, 1145/1146, 1147/1148, 1149/1150, 1151/1152, 1153/1154, 1155/1156, 1157/1158, 1159/1160, 1161/1162, 1163/1164, 1165/1166, 1167/1168, 1169/1170, 1171/1172, 1173/1174, 1175/1176, 1177/1178, 1179/1180, 1181/1182, 1183/1184, 1185/1186, 1187/1188, 1189/1190, 1191/1192, 1193/1194, 1195/1196, 1197/1198, 1199/1200, 1201/1202, 1203/1204, 1205/1206, 1207/1208, 1209/1210, 1211/1212, 1213/1214, 1215/1216, 1217/1218, 1219/1220, 1221/1222, 1223/1224, 1225/1226, 1227/1228, 1229/1230, 1231/1232, 1233/1234, 1235/1236, 1237/1238, 1239/1240, 1241/1242, 1243/1244, 1245/1246, 1247/1248, 1249/1250, 1251/1252, 1253/1254, 1255/1256, 1257/1258, 1259/1260, 1261/1262, 1263/1264, 1265/1266, 1267/1268, 1269/1270, 1271/1272, 1273/1274, 1275/1276, 1277/1278, 1279/1280, 1281/1282, 1283/1284, 1285/1286, 1287/1288, 1289/1290, 1291/1292, 1293/1294, 1295/1296, 1297/1298, 1299/1300, 1301/1302, 1303/1304, 1305/1306, 1307/1308, 1309/1310, 1311/1312, 1313/1314, 1315/1316, 1317/1318, 1319/1320, 1321/1322, 1323/1324, 1325/1326, 1327/1328, 1329/1330, 1331/1332, 1333/1334, 1335/1336, 1337/1338, 1339/1340, 1341/1342, 1343/1344, 1345/1346, 1347/1348, 1349/1350, 1351/1352, 1353/1354, 1355/1356, 1357/1358, 1359/1360, 1361/1362, 1363/1364, 1365/1366, 1367/1368, 1369/1370, 1371/1372, 1373/1374, 1375/1376, 1377/1378, 1379/1380, 1381/1382, 1383/1384, 1385/1386, 1387/1388, 1389/1390, 1391/1392, 1393/1394, 1395/1396, 1397/1398, 1399/1400, 1401/1402, 1403/1404, 1405/1406, 1407/1408, 1409/1410, 1411/1412, 1413/1414, 1415/1416, 1417/1418, 1419/1420, 1421/1422, 1423/1424, 1425/1426, 1427/1428, 1429/1430, 1431/1432, 1433/1434, 1435/1436, 1437/1438, 1439/1440, 1441/1442, 1443/1444, 1445/1446, 1447/1448, 1449/1450, 1451/1452, 1453/1454, 1455/1456, 1457/1458, 1459/1460, 1461/1462, 1463/1464, 1465/1466, 1467/1468, 1469/1470, 1471/1472, 1473/1474, 1475/1476, 1477/1478, 1479/1480, 1481/1482, 1483/1484, 1485/1486, 1487/1488, 1489/1490, 1491/1492, 1493/1494, 1495/1496, 1497/1498, 1499/1500, 1501/1502, 1503/1504, 1505/1506, 1507/1508, 1509/1510, 1511/1512, 1513/1514, 1515/1516, 1517/1518, 1519/1520, 1521/1522, 1523/1524, 1525/1526, 1527/1528, 1529/1530, 1531/1532, 1533/1534, 1535/1536, 1537/1538, 1539/1540, 1541/1542, 1543/1544, 1545/1546, 1547/1548, 1549/1550, 1551/1552, 1553/1554, 1555/1556, 1557/1558, 1559/1560, 1561/1562, 1563/1564, 1565/1566, 1567/1568, 1569/1570, 1571/1572, 1573/1574, 1575/1576, 1577/1578, 1579/1580, 1581/1582, 1583/1584, 1585/1586, 1587/1588, 1589/1590, 1591/1592, 1593/1594, 1595/1596, 1597/1598, 1599/1600, 1601/1602, 1603/1604, 1605/1606, 1607/1608, 1609/1610, 1611/1612, 1613/1614, 1615/1616, 1617/1618, 1619/1620, 1621/1622, 1623/1624, 1625/1626, 1627/1628, 1629/1630, 1631/1632, 1633/1634, 1635/1636, 1637/1638, 1639/1640, 1641/1642, 1643/1644, 1645/1646, 1647/1648, 1649/1650, 1651/1652, 1653/1654, 1655/1656, 1657/1658, 1659/1660, 1661/1662, 1663/1664, 1665/1666, 1667/1668, 1669/1670, 1671/1672, 1673/1674, 1675/1676, 1677/1678, 1679/1680, 1681/1682, 1683/1684, 1685/1686, 1687/1688, 1689/1690, 1691/1692, 1693/1694, 1695/1696, 1697/1698, 1699/1700, 1701/1702, 1703/1704, 1705/1706, 1707/1708, 1709/1710, 1711/1712, 1713/1714, 1715/1716, 1717/1718, 1719/1720, 1721/1722, 1723/1724, 1725/1726, 1727/1728, 1729/1730, 1731/1732, 1733/1734, 1735/1736, 1737/1738, 1739/1740, 1741/1742, 1743/1744, 1745/1746, 1747/1748, 1749/1750, 1751/1752, 1753/1754, 1755/1756, 1757/1758, 1759/1760, 1761/1762, 1763/1764, 1765/1766, 1767/1768, 1769/1770, 1771/1772, 1773/1774, 1775/1776, 1777/1778, 1779/1780, 1781/1782, 1783/1784, 1785/1786, 1787/1788, 1789/1790, 1791/1792, 1793/1794, 1795/1796, 1797/1798, 1799/1800, 1801/1802, 1803/1804, 1805/1806, 1807/1808, 1809/1810, 1811/1812, 1813/1814, 1815/1816, 1817/1818, 1819/1820, 1821/1822, 1823/1824, 1825/1826, 1827/1828, 1829/1830, 1831/1832, 1833/1834, 1835/1836, 1837/1838, 1839/1840, 1841/1842, 1843/1844, 1845/1846, 1847/1848, 1849/1850, 1851/1852, 1853/1854, 1855/1856, 1857/1858, 1859/1860, 1861/1862, 1863/1864, 1865/1866, 1867/1868, 1869/1870, 1871/1872, 1873/1874, 1875/1876, 1877/1878, 1879/1880, 1881/1882, 1883/1884, 1885/18