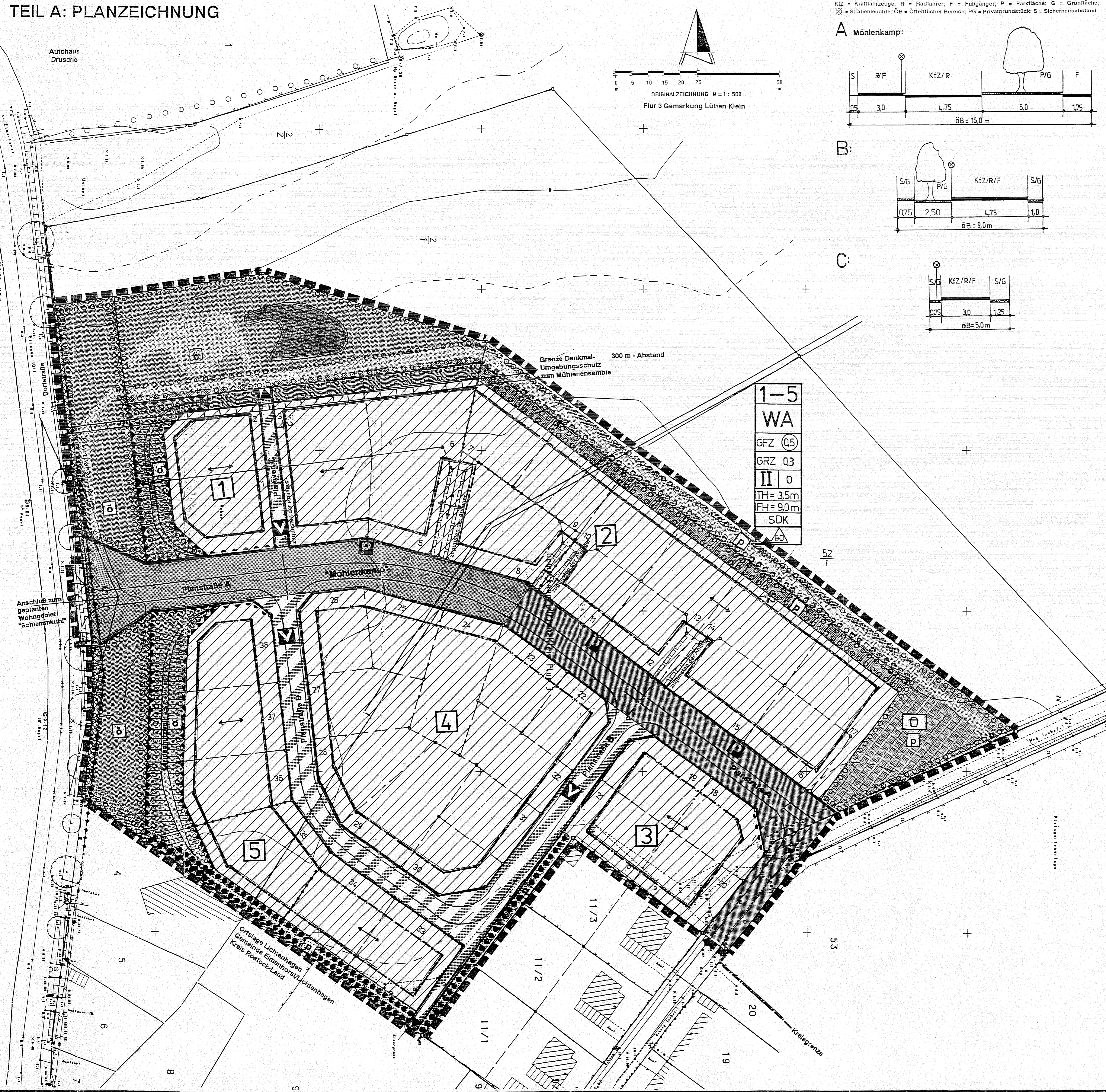
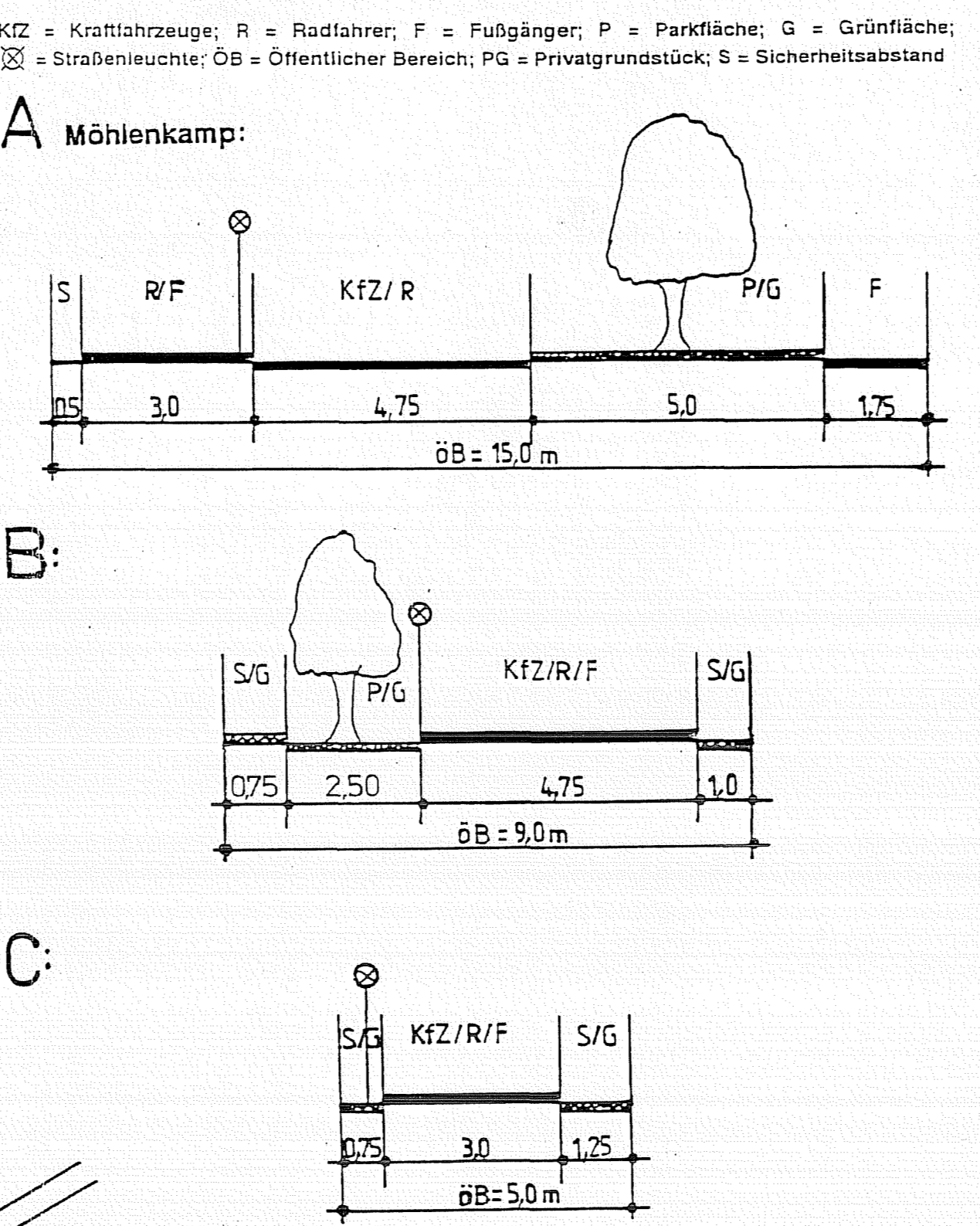


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.W.25 FÜR DAS WOHNGEBIET "MÖHLENKAMP" ÖSTLICH DER DORFSTRASSE LICHTENHAGEN, NÖRDLICH DES KLEIN LICHTENHÄGENER WEGES IN ROSTOCK - LÜTTEN-KLEIN/DORF LICHTENHAGEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## STRASSENQUERSCHNITTE



1-5	WA
GFZ (0,5)	
GRZ (0,3)	
II 0	
TH = 3,5m	
FH = 9,0m	
SDK	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 58 S. 829) und nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 09.06.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02.W.25 für das Wohngebiet "Möhlenkamp" östlich der Dorfstraße Lichtenhagen, nördlich des Klein Lichtenhägener Weges in Rostock - Lütten-Klein/Dorf Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990) (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß, z.B. 0,5
  - 0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
  - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über angrenzendem Gehweg
  - TH = 35m Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - FH = 90m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - SDK Satteldach mit Krüppelwalm
  - Baulinie
  - Baugrenze

- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Einfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Öffentliche Parkfläche

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Spielfeld
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen/Teich
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN 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)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a 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

- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Sichtdreieck
  - Böschung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II. KENNZEICHNUNGEN**
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 28 kV oberirdisch (z.B. 20 kV)
  - 870 vorhandene Höhe nach HN
  - 2 Nummer des Baugebietes, z.B. 2
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - künftig entfallende Flurstücksgrenze
  - in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
  - 20 Flurstücksnummer
  - 5,0 Bemaßung (z.B. 5,0 m)
  - Höhenlinie, voller Meter
  - Höhenlinie, halber Meter
- III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 Abs. 3 BauGB und § 9 und 83 BauO)
- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 28° bis weniger gleich 49° festzusetzen.
  - Die Steldächer sind mit Dachziegel/Dachpappen einheitlich je Baugebiet in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.
  - Außenwände der Erdgeschosse der Wohngebäude sind je Baugebiet in roter oder weißer Farbe auszuführen.
  - Die Erdgeschosshöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
  - Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
  - Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
  - Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig, ausgenommen Kiefern. Es sind je 2 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein 2 x vertikales Baumschutzgitter zu pflanzen.
  - Der Teich ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß er sich zu einem Biotop entwickeln kann.
  - Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
  - Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
  - Ständige Baulflächen für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhausen und durch hochwachsende Gehölze abzuschirmen.
  - Bäume sind in einer Mindeststärke von 18/20 zu pflanzen.
  - Einzelbäume erhalten eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup>.
  - Entlang der Planstraße A sind einheimische standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 16 m bei Langparken zu pflanzen. Bei Querparken ist nach jedem 4. Stellplatz 1 Baum zu pflanzen.
  - Die Planstraße B ist mit einheimischen Klein Kronigen Bäumen im Abstand von max. 12 m einseitig zu bepflanzen.

## TEIL B: TEXT

**Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage**

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 und 16 BauNVO)

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs. 6 BauNVO)
- Auf der Fläche zum Schutz vor Verkehrslärm ist der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über der Oberkante der Dorfstraße zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO)

- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 28° bis weniger gleich 49° festzusetzen.
- Die Steldächer sind mit Dachziegel/Dachpappen einheitlich je Baugebiet in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.
- Außenwände der Erdgeschosse der Wohngebäude sind je Baugebiet in roter oder weißer Farbe auszuführen.
- Die Erdgeschosshöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
- Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

**III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 Abs. 3 BauGB und § 9 und 83 BauO)

- Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig, ausgenommen Kiefern. Es sind je 2 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein 2 x vertikales Baumschutzgitter zu pflanzen.
- Der Teich ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß er sich zu einem Biotop entwickeln kann.
- Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
- Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
- Ständige Baulflächen für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhausen und durch hochwachsende Gehölze abzuschirmen.
- Bäume sind in einer Mindeststärke von 18/20 zu pflanzen.
- Einzelbäume erhalten eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup>.
- Entlang der Planstraße A sind einheimische standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 16 m bei Langparken zu pflanzen. Bei Querparken ist nach jedem 4. Stellplatz 1 Baum zu pflanzen.
- Die Planstraße B ist mit einheimischen Klein Kronigen Bäumen im Abstand von max. 12 m einseitig zu bepflanzen.

**HINWEIS:**

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen. Die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urchenichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

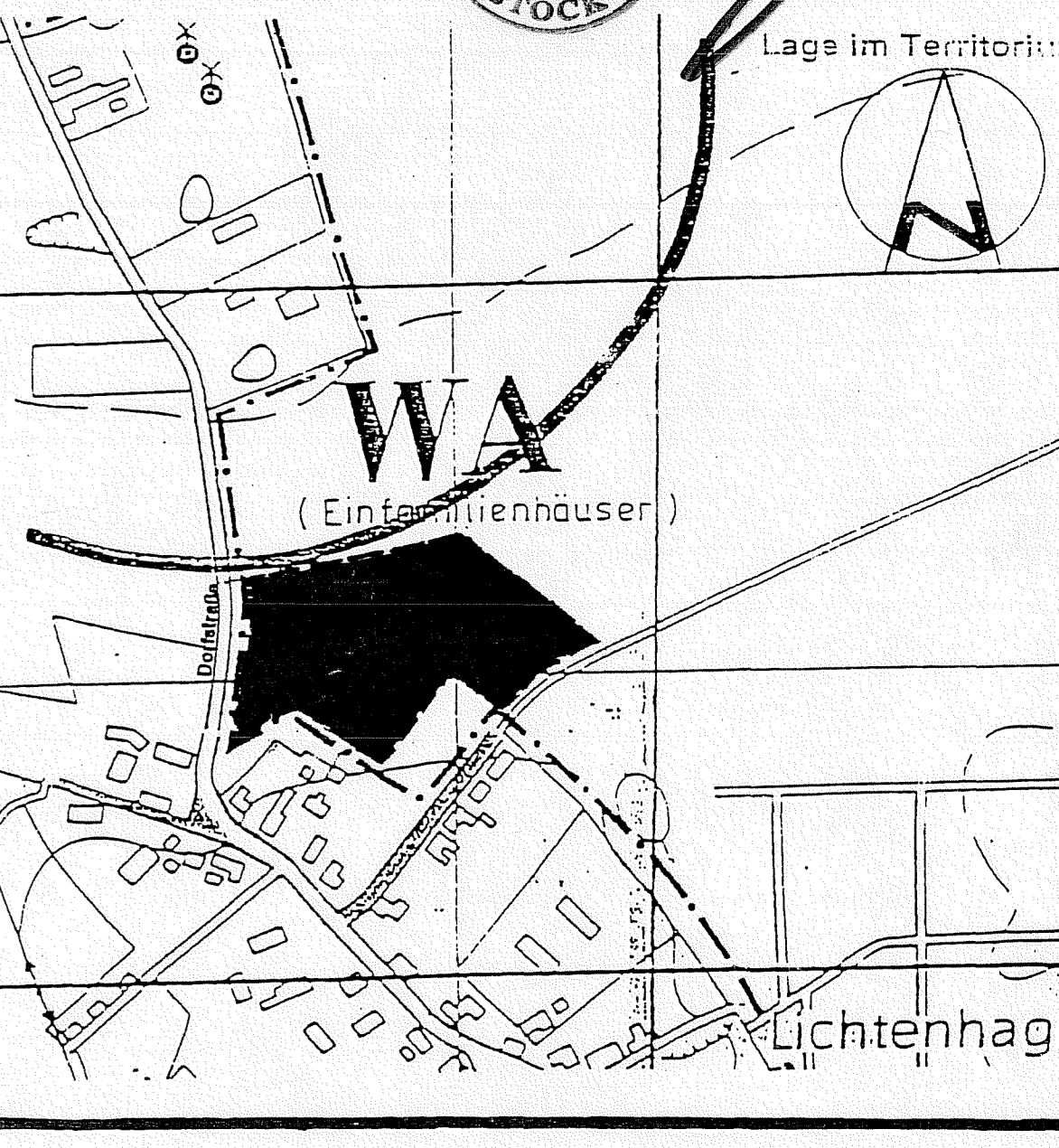
**Kartengrundlage:** Lage- und Höhenplan mit Katasterdarstellung, Vermessungsbüro Stecher - Partner, Möhlenstraße 10, O-2551 Sievershagen

**Planverfasser:** APB  
**Bauleitplanung:** APR

**Bearbeitungsstand:** 23. 09. 1992 / 28. 04. 1993 / 24. 02. 1994

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.06.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 18.06.1991 erfolgt. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und -entwicklung zuständigen Stellen ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 6 BauNVO beteiligt worden. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.11.92 durchgeführt worden. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.1992 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 02.12.1992 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Absegnung bestimmt. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.01.93 bis zum 05.02.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorzulegen sind, im Amtsblatt am 18.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 06.07.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Pegelansprüche können nicht abgeleitet werden. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.08.1993 geprüft. Das Ergebnis ist entgegenstehend. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.08.1993 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 09.08.1993 gebilligt. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.08.1993, Az.: E 6409/2013207, Nebenbestimmungen und Hinweisen erg. 21.01.00 (02.W.25) erteilt. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Bürgerschaft vom 18.05.1994, Az.: E 6409/2013207, bestätigt. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Dr. Klimann Oberbürgermeister
- Die Erhaltung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bebauung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte erhalten ist, sind im Amtsblatt am 31.05.00 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist eine zeitnahe Einreichung der Verzeichnisse von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.05.00 in Kraft getreten. Dr. Klimann Oberbürgermeister



**HANSESTADT ROSTOCK**  
Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.W.25**

**Wohngebiet "Möhlenkamp"**  
östlich der Dorfstraße Lichtenhagen  
nördlich des Klein Lichtenhägener Weges

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft vom 09.08.1993

Rostock, 24. 6. 2000  
Oberbürgermeister