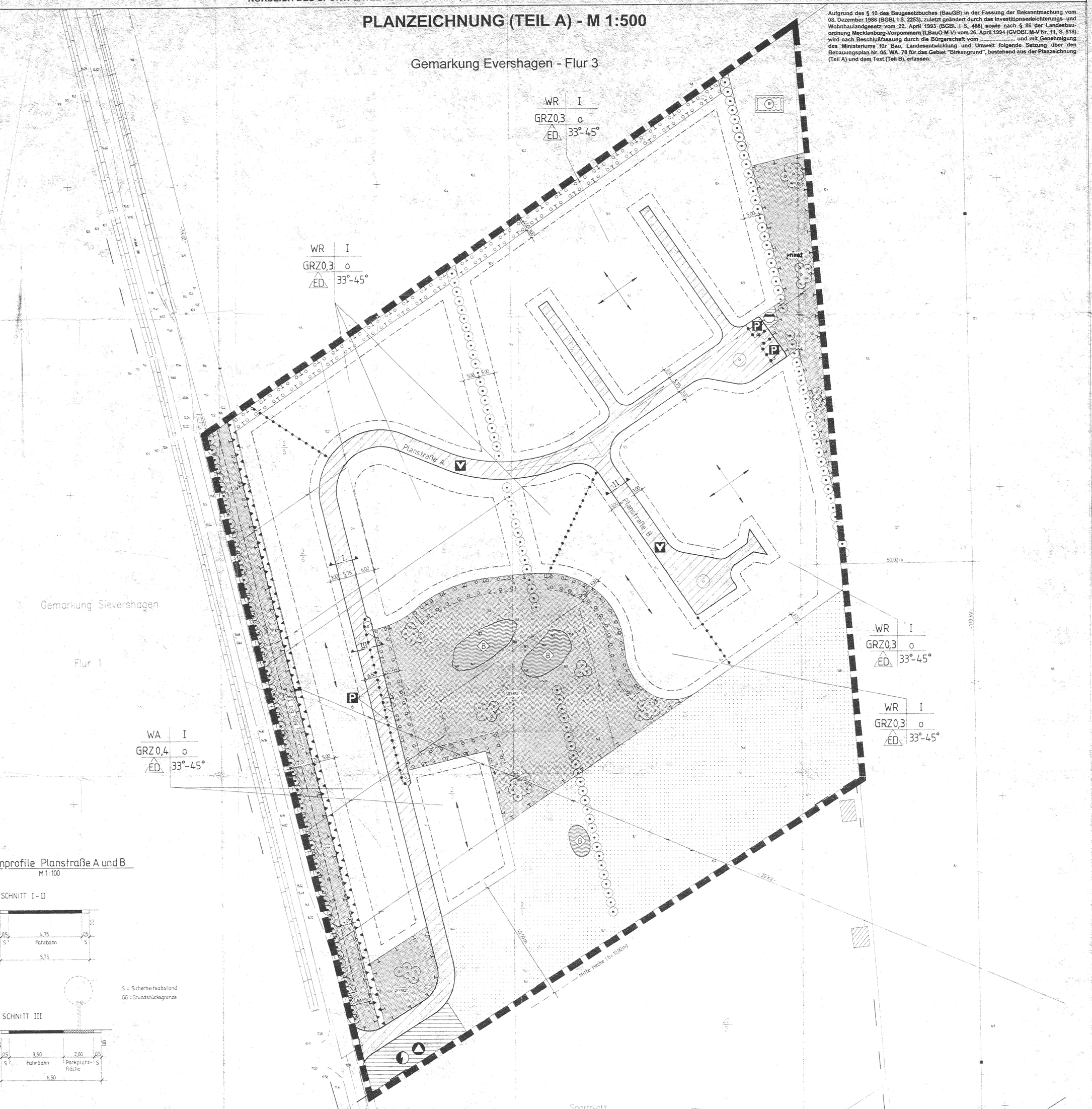
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05.WA.78 FÜR DAS WOHNGEBIET "BIRKENGRUND"

NÖRDLICH DES SPORTPLATZES SIEVERSHAGEN, ZWISCHEN ALT-SIEVERSHÄGER WEG UND DER 110 kV-FREILEITUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A) - M 1:500

Gemarkung Evershagen - Flur 3



Straßenprofile Planstraße A und B
M 1:100

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11, S. 518), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ..... und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05. WA. 78 für das Gebiet "Birkengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

PLANZEICHEN:	ERLÄUTERUNGEN:	RECHTSGRUNDLAGE
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG §§ 3 und 4 BauNVO
WR	REINES WOHNGEBIET	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 86 LBauO M-V
33° - 45°	DACHNEIGUNG	
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG	
	ZWECKBESTIMMUNG:	
	ELEKTRIZITÄT	
	ABWASSER	
	ABFALL	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
	REGENRÜCKHALTEBECKEN	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
L	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (LÄRMSCHUTZWAND)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauGB
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
	FLURGRENZE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
2/7	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE 20 kV-FREILEITUNG	
4	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
	SICHTDREIECK AN STRASSENEINMÜNDUNGEN	
13.6	HÖHENPUNKT	
	VORHANDENES HAUPTGEBÄUDE	
	VORHANDENES NEBENGEBÄUDE	

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:	§ 9 Abs. 6 BauGB
B	BIOTOPSCHUTZ (KLEINGEWÄSSER)	§ 2 f. NatG M-V
	GESCHÜTZTE BAUMREIHE	§ 4 f. NatG M-V
	110 kV-FREILEITUNG	

TEXT (Teil B)

01. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
(1) In dem gemäß § 5 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind unzulässig
- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) In dem gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unzulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

02. **Hausformen und Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind nur Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen und Doppelhäuser mit einer Wohnung je Haushälfte zulässig.

03. **Sockelhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,40 m über Straßenober-kante des, zugehörigen Straßenabschnittes betragen. Ausnahmsweise kann eine Sockelhöhe von maximal 0,60 m über Straßenoberkante zugelassen werden.

04. **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 S. 3).

05. **Garagen und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Einzelhaus sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen, pro Doppelhaus mindestens 3 Stellplätze.

06. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

(1) Im Bereich des Parkstreifens und der beiden Wendeanlagen:
5 Acer pseudoplatanus I. S. - Bergahorn
Mindestpflanzgröße - hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm

(2) Im Bereich der Grün-/Ausgleichsfläche im mittleren Plangebiet:
25 Fraxinus excelsior - Esche
unregler Alnus glutinosa - Erle
als 5 Baumgruppen zu je 3 - 7 Stck.
Mindestpflanzgröße - Stammbusch mit einem Stammumfang von 12-14 cm.

(3) Als Verlängerung der vorhandenen Baumreihe nach Süden:
11 Betula verrucosa - Birke
Abstand in der Reihe - ca. 3,0 m
Mindestpflanzgröße - Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm

(4) Im Nordosten des Plangebietes:
5 Carpinus betulus - Hainbuche
5 Fraxinus excelsior - Esche
5 Quercus robur - Stieleiche
als 3 Baumgruppen zu je 3 - 7 Stck.
Mindestpflanzgröße - Stammbusch mit einem Stammumfang von 12-14 cm

(5) Im Südwesten des Plangebietes (Zufahrt):
3 Quercus robur als Baumgruppe - Stieleiche
Mindestpflanzgröße - Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm

(6) Als Abgrenzung zur extensiven Grünlandfläche im mittleren Plangebiet:
5 m breite, 4-reihige freie Hecke in 3 Abschnitten aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen.
Acer campestre - Feldahorn 10 %
Cornus mas - Kornelkirsche 10 %
Corylus avellana - Hasel 10 %
Crataegus monogyna - Weißdorn 10 %
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche 05 %
Malus silvestris - Wildapfel 05 %
Prunus spinosa - Schlehe 10 %
Rosa canina - Hundsrose 20 %
Rosa pimpinellifolia - Dünenrose 05 %
Salix caprea - Salweide 05 %
Sorbus aucuparia - Eberesche 10 %
Mindestpflanzgröße - 60 - 100 cm, 2 x verpflanzte Baumschulware
Abstand in und zwischen den Reihen - 1 m

(7) Im Norden des Plangebietes:
4 m breite, 3-reihige freie Hecke, Gehölzauswahl und Mindestpflanzgrößen wie (6).

07. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) im mittleren Plangebiet
ist als extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Die Beweidung des unmittelbaren Uferbereiches ist unzulässig.

(2) im Westen des Plangebietes
ist in einer Breite von ca. 7 m hinter der Pappelreihe als Ruderalfläche mit Pioniervegetation zu entwickeln.

(3) im Norosten des Plangebietes
ist als extensive Grünlandfläche zu entwickeln.

(4) im Südwesten des Plangebietes
ist als extensive Grünlandfläche zu entwickeln.

(5) Die unter 06 (1) bis (7) aufgeführten Pflanzgeboote sind als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

(6) Das Entschlammen der 2 Kleingewässer innerhalb der Grünfläche, das Freistellen der Südufer von Gehölzwuchs sowie das Abflachen der Südufer und der Rückbau des Schluckers sind als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

(7) Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und ist im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail mit dem Amt für Stadtgrün abzustimmen.

(8) Für den Ausgleich in Natur und Landschaft sind den Bauflächen, Planstraßen und Versorgungsflächen gesammelt die unter Punkt 07 (1) - (7) genannten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § Abs. 1a BauGB zuzuordnen. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m² überbaubare Grundstücksfläche in den neu zu bebauenden Flächen bzw. der m² versiegelte Straßen-Versorgungsfläche gemäß § 136 a BauGB.

08. **Baugestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)**

Dachformen und Dacheindeckung
(1) Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.

Außenwände
(3) Die Außenwände der Vollgeschosse von Wohngebäuden sind mit roten, rotbraunen oder ockergelben Verblendmauerwerk auszuführen oder zu verputzen. Alle Außenwände sind dabei in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen
(4) An den Wohngebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensteroberkante des Obergeschosses und mit einem Anteil von nicht mehr als 5 % der dazugehörigen Fassadenfläche zulässig.

Garagen und Stellplätze
(5) Offene oder geschlossene Kleingaragen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Asbestzement-, Wellblech- und sonstige Behelfsanlagen sind unzulässig.

(6) Auf den Baugrundstücken sind die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie alle Fahrflächen mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag (z. B. Granitgroßsteine, Betonsteine mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Ökopflaster) zu befestigen.

Einfriedungen
(7) Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken, Naturholzzäune, Mauern sowie gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststeinen zulässig, wobei diese Arten der Einfriedung auch kombiniert werden können.

09. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
(1) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Bereich des Dachgeschosses der Baugrundstücke entlang des Alt-Sievershäger Weges müssen die Anforderungen der DIN 4109 mindestens erfüllen. Es gelten die nachfolgenden Zuordnungen:

Lärmpegelbereich (LRB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	resul. Schalldämmß ber Außenbauteile dB(A)
IV	66 - 70	40

(2) Die Lage der Lärmschutzwand ist dem Teil A - Planzeichnung - zu entnehmen. Die Höhe beträgt 2,5 m, die Breite maximal 2,0 m. Die Wand ist zu begrünen.

10. **Sonstiges**
(1) Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern.

(2) Auf der Fläche für Versorgungsanlagen an der Zufahrt vom Alt-Sievershäger Weg ist die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern zulässig.

Hinweis: Die bei den Erdarbeiten eventuell auftretenden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Eintreffen des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verpflichtet sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und werktäglich mitzuteilen, um eventuell auftretende Funde bergen und dokumentieren zu können, widrigenfalls Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtischen Anzeiger am ..... erfolgt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Städtischen Anzeiger am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rostock, Stechert
Öff. best. Vermessungsingenieur

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daraufhin hat die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, im Städtischen Anzeiger am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

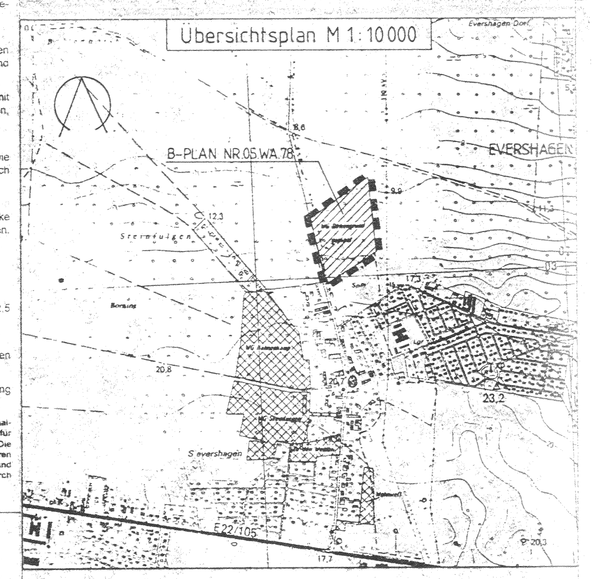
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 05. WA. 78

Wohngebiet "Birkengrund"

nördlich des Sportplatzes Sievershagen, zwischen Alt-Sievershäger Weg und der 110 kV-Freileitung.

Rostock, Oberbürgermeister