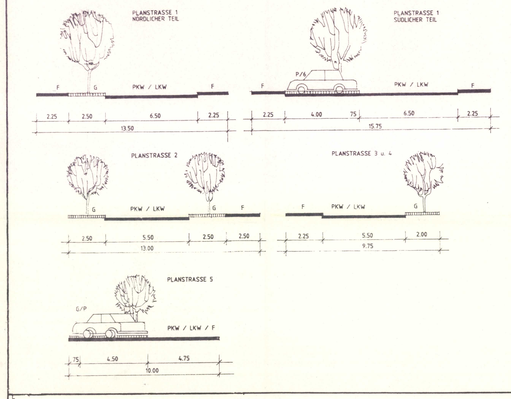
Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 7 MI. 50 für das Mischgebiet Krischanweg

Straßenquerschnitte



Teil A: Planzeichnung
M 1:1000

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI — Mischgebiet (BauNVO § 6)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)

(1,2) / (2,4) — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß

0,6 / 0,8 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

III / V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Z BauGB / § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1/13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

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

ö — öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

10. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenze

Schutzzone in der Lärmemittenten unzulässig sind.

vorhandene hochbauliche Anlagen

entfallende hochbauliche Anlagen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
(§ 5 Abs.2Nr.6 und Abs.4 BauGB)

F — geodätische Festpunkte

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen — **Rechtsgrundlage**

I. Baurechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Baufeldern 1 - 8 MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 5)

1.2 In den Baufeldern 1 - 4 GEe sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 5/6

1.3 In den Baufeldern 1 - 4 GEe sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 6 Nr. 2

1.4 In den Baufeldern1-4GEe sind nur Gewerbe mit einem Flächenschallleistungspegel L_{WA}≤ 60dB(A)/m² Tag und ≤45dB(A)/m² Nacht zulässig (BauNVO §1 Abs. 4,Satz Nr. 2)

1.5 Im MI-Baufeld 5 sind in der gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmaß von ≥40 dB nicht unterschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6 In den MI-Baufeldern 1 und 8 sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn die Ruheräume, wie Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Hauptstraßenverkehr abgewandten Gebäudeseite errichtet werden (Schutzfür ≤ 57/36 Krischanweg u. Hansjörgstr.)

1.7 Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 1 GEe und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze der Baufelder 2 und 4 GEe sind 25 m breite Schutzzonen einzuhalten, in denen Lärmemittenten, zB Fahrzeuge, Stellplätze, Lieferverkehr, fre-u. festtehende Maschinen u. Anlagen unzulässig sind (BauNVO, § 1, Abs. 4, Nr. 2)

1.8 An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten) (BauGB, § 9, Abs. 1)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Für die Berechnung der GFZ bei hallenartigen Gebäuden ohne Zwischendecken ist eine vergleichsweise Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde zu legen.

2.2 Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze oder überdeckte Garagen ist in den Baufeldern 1 - 8 MI nicht zulässig (BauNVO, §19, Abs. 4)

2.4 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind in allen Baufeldern zulässig. Ihre Geschoßfläche ist auf die zulässige GFZ nicht anzurechnen. (BauNVO, § 21, Abs. 1)

3. **Bauweise**

3.1 In den Baufeldern 1- 8 MI ist eine offene Bauweise festgesetzt. (BauNVO, § 22, Abs. 1)

3.2 In den Baufeldern 1 - 4 GEe ist eine abweichende Bauweise festgesetzt Kettenbebauung, Zeilenbebauung. (BauNVO, § 22, Abs. 4)
Es kann an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, wenn gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück ebenfalls herangebaut wird. (BauNVO, § 22, Abs. 4)

II. Gestalterische Festsetzungen
(örtliche Bauvorschrift entsprechend § 86, Abs. 4, Landesbauordnung M-V)

1. **Gebäudehöhen**

1.1 Für die Sockelhöhe zwischen OK Rohfußboden und OK zugeordneter Fußweg der Erschließungsstraße der zugeordneter OK Mischverkehrsflächen ist max 100m zulässig.

1.2 Für die Traufhöhe von Hallenbauten sind max 8,50m zulässig, bezogen auf OK zugeordneter Fußweg der Erschließungsstraße oder OK zugeordneter Mischverkehrsflächen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Produktions- oder Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses nachweislich erforderlich macht.

2. **Dachform**
In allen Baufeldern sind sowohl Flachdächer als auch Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30 ° zulässig.

3. **Materialien**
In den Baufeldern 1 - 8 MI sind Kunststoff- und reflektierende Metallfassaden nicht zulässig.

4. **Einfriedungen**
Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straße zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in einem Abstand von ≥ 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. **Werbung**
Beleuchtete sowie unbeleuchtete Werbeanlagen sind in den Baufeldern GEe u. MI nur bis zur Höhe der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken zulässig.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (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 nach §86 LBauO M-V vom 26. 04. 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 09.04.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Krischanweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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), 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. 466) 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).

Begrenzung des Geltungsbereiches

im Norden: Industriegebiet Marienehe

im Osten: Straßenbahntrasse nach Marienehe und der dahinter liegenden Wohnsiedlung Alt Reutershagen

im Süden: Bresigplatz, sowie Einfamilienhäusern und der Andreaskirche

im Westen: Kleingartenanlage "An'n Immendiek". Wiesen "An der Jägerbek".

III. Gründordnerische Festsetzungen (§9(1) Nr.15,20 und 25 BauGB)

01. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

02. Die Planstraße 1(Kirschenweg)ist mit min.70St großkronigen Laubbäumen einer Art mit Bolten und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.

03. Die Planstraßen 2-4 sind mit mind. 40 St. kleinkronigen Laubbäumen einer Art mit Bolten u.einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 7,50 m zu bepflanzen.

04. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

05. Für die Randpflanzung entlang der Straßenbahntrasse und der Wiesen an der Jägerbäk gilt Pflanzbindung. Diese Flächen sind in einer Breite von mind. 6 m mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Empfehlungsliste B des Amtes für Stadtgrün Rostock zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

06. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 35 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, zugelassen.

07. Mindestens 30 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° sind zu begrünen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat vollständig zu begrünen.

08. Mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

09. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der vorh. Gehölzbestand zu erhalten, gegebenenfalls durch Pflanzungen zu ergänzen und auf Dauer zu pflegen.

10. Die im Planteil A dargestellten und im Textteil B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02. 07. 92.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der dtt. Presse am 15. 08. 92 und 16. 08. 92 erfolgt.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB i. v. m. § 4, Abs. 3, BauZVO beteiligt worden.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 22. 07. 93 durchgeführt worden.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.4.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 5.4.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 4.5.95 bis zum 2.6.95, während der Dienststunden 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 durch Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.4.95 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 ... vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, d ..... (Siegelabdruck) ..... Amt für Geoinformation, Vermessungswesen und Immobilienmanagement
Im Auftrag

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 21.10.1996bis zum 22.11.1996 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 erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gelten gemacht werden können, im „Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 11.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 09.05.1997 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.06.97 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, d 09.05.1997. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.06.97 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 05.06.97 gebilligt.

Rostock, d 09.05.1997 (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 Ministers f. Bau,Landesentwicklung u.Umwelt d.Landes M./V. vom 11.09.1997 Aktenzeichen: VII 230b-512.113-03.001 (07. MI.50) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, d 17.02.1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Bürgerschaft vom 18.01.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers f. BLUM d.Landes M/V vom 10.03.1998 Aktenzeichen: VII 2313-512.113-03.(07.MI.50) bestätigt.

Rostock, d 24.03.1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, d 30.3.98 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

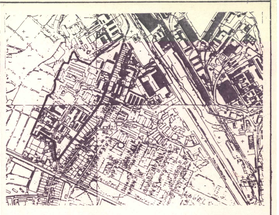
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 09.04.1998 ortsüblich im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 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 09.04.1998 in Kraft getreten.

Rostock, d 15.04.98 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

Kartengrundlage:

Flurkarte Rostock des Kataster- und Vermessungsamtes Rostock M 1:1000

Nachvermessung:
Rostocker Ing.- und Landmesser GmbH M 1:1000



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 7. MI. 50
für das Mischgebiet

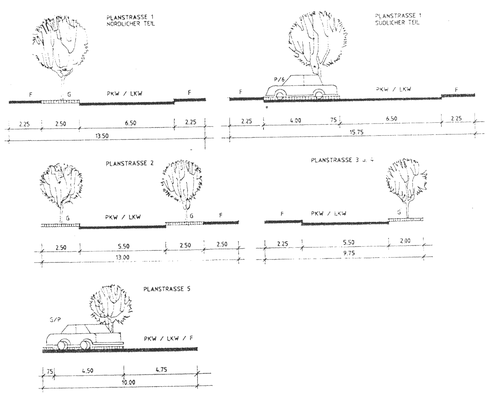
Krischanweg

Satzung

Rostock 15.04.98 Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 7 MI. 50 für das Mischgebiet Krischanweg

Straßenquerschnitte



Teil A: Planzeichnung

M 1:1000

GEe	BF 3
GRZ	0,8
GFZ	2,4
V + D	a
D = 30	/ FD

GEe	BF 1,2,4
GRZ	0,8
GFZ	2,0
III + D	a
D = 30	/ FD

MI	BF 1 - 8
GRZ	0,6
GFZ	1,2
III + D	o
D = 30	/ FD

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI — Mischgebiet (BauNVO § 6)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 18 BauNVO)

0,2 / 2,0 — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß

0,8 / 0,8 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

III / V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1/2 BauGB / § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1/13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

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

öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 8 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

10. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenze

Schutzzone in der Lärmemittenten unzulässig sind.

vorhandene hochbauliche Anlagen

entfallende hochbauliche Anlagen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
(§ 5 Abs. 2Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (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 nach §86 LBauO M-V vom 26. 04. 1994 (GVO BL M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Krischanweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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), 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. 466) 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).

Begrenzung des Geltungsbereiches

im Norden: Industriegebiet Marienehe

im Osten: Straßenbahntrasse nach Marienehe und der daneben liegenden Wohnsiedlung Alt Reuterhagen

im Süden: Bremsigplatz, sowie Einfamilienhäusern und der Andreaskirche

im Westen: Kleingartenanlage "An'n Immendiek", Wiesen "An der Jägerbek"

Teil B: Text

Textliche Festlegungen	Rechtsgrundlage

I. Baurechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Baufeldern 1 - 8 MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 5)

1.2 In den Baufeldern 1 - 4 GEe sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 5/5

1.3 In den Baufeldern 1 - 4 GEe sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 6 Nr. 2

1.4 In den Baufeldern 1-4GEe sind nur Gewerbe mit einem Flächenschallleistungspegel L_{WA}(306B)(A)/m^2 Tag und L_{WA}45dB(A)/m^2 Nacht zulässig (BauNVO §1 Abs. 4,Satz 1u. 2)

1.5 Im MI-Baufeld 5 sind in der gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmaß von >40 dB nicht unterschritten wird (DIN 4109 Tab. 8 Pegelbereich 4, Schallschutz im Hochbau)

1.6 In den MI-Baufeldern 1 und 8 sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn die Ruheräume, wie Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Hauptstraßenverkehr abgewandten Gebäudeseite errichtet werden (Gutachten vom 5.12.96)

1.7 Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 1 GEe und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze der Baufelder 2 und 4 GEe sind 25 m breite Schutzzonen einzuhalten, in denen Lärmemittenten unzulässig sind. (BauNVO, § 1, Abs. 4, Satz 1 und 2)

1.8 An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten (BauGB, § 9, Abs. 1)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Für die Berechnung der GFZ bei hallenartigen Gebäuden ohne Zwischendecken ist eine vergleichsweise Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde zu legen.

2.2 Notwendige Parkplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze oder überdeckte Garagen ist in den Baufeldern 1 - 8 MI nicht zulässig (BauNVO, §19, Abs. 4)

2.4 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind in allen Baufeldern zulässig, ihre Baumasse ist auf die zulässige GFZ nicht anzurechnen. (BauNVO, § 21, Abs. 1)

3. **Bauweise**

3.1 Grundsätzlich ist eine offene Bauweise in den Baufeldern 1 - 8 MI (BauNVO, § 22, Abs. 1)

3.2 Es kann an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, wenn gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück ebenfalls herangebaut wird. (BauNVO, § 22, Abs. 4)

3.3 In den Baufeldern 1 - 4 GEe ist eine abweichende Bauweise zulässig, Kettenbebauung, Zeilenbebauung, Gebäudelänge kleiner 50 m sind zulässig (BauNVO, § 22, Abs. 4)

II. Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift entsprechend § 86, Abs. 4, Landesbauordnung M-V)

1. **Gebäudehöhen**

1.1 Für die Sockelhöhe zwischen OK Rohfußboden und OK zugeordneter Erschließungsfläche ist max. 1,00 m zulässig.

1.2 Für die Traufhöhe von Hallenbauten sind max. 8,50 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Produktions- oder Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses nachweislich erforderlich macht.

2. **Dachform**
In allen Baufeldern sind sowohl Flachdächer als auch Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30 ° zulässig.

3. **Materialien**
In den Baufeldern 1 - 8 MI sind Kunststoff- und greifarbige Metallfassaden nicht zulässig.

4. **Einfriedungen**
Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straße zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in einem Abstand von ≥ 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. **Werbung**
Beleuchtete sowie unbeleuchtete Werbeanlagen sind in den Baufeldern GEe u. MI nur bis zur Höhe der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Werbeanlagen sind nur auf den eigenen Grundstücken zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

01. Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

02. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Für das notwendige Fällen von Bäumen mit Stammdurchmesser >10 cm muß die Fällgenehmigung gegen mind. 5-facher Ersatzleistung beim Amt für Stadtgrün beantragt werden.

03. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschußwasser ist möglichst zu versickern bzw. in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.

04. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteine, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

05. Die Planstraße 1 (Krischanweg) ist mit mind. 70 St. großkronigen Laubbäumen mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.

06. Die Planstraßen 2-4 sind mit mind. 40 St. kleinkronigen Laubbäumen mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 7,50 m zu bepflanzen.

07. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m^2 je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

08. Für die Randpflanzung entlang der Straßenbahntrasse und der Wiesen an der Jägerbek gilt Pflanzbindung. Diese Flächen sind in einer Breite von mind. 6 m mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Empfehlungsliste B des Amtes für Stadtgrün Rostock zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

09. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 35 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m^2 Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, zugelassen.

10. Mindestens 30 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° sind zu begrünen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat vollständig zu begrünen.

11. Mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

12. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der vorh. Gehölzbestand zu erhalten, gegebenenfalls durch Pflanzungen zu ergänzen und auf Dauer zu pflegen.

13. Die im Planteil A dargestellten und im Textteil B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch die Gemeinde durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8 a (1-4) BNatSchG).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02. 07. 92.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der dtt. Presse am 15. 08. 92 und 16. 08. 92 erfolgt.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB i. v. m. § 4, Abs. 3, BauZVO beteiligt worden.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 22. 07. 93 durchgeführt worden.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.4.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 5.4.95, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 2.5.95, bis zum 2.6.95, während der Dienststunden 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 durch Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.4.95 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, d.....(Siegelabdruck
d. KV-Amtes)

Im Auftrag

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, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die 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 geltend gemacht werden können, am „Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - 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, d.....(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 Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern vom..... Aktenzeichen..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, d.....(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 Innenministers des Landes M/V vom ..... Aktenzeichen ..... bestätigt.

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, d.....(Siegelabdruck)

Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, ist am ..... ortsüblich im Amts-Tan bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung o. Verletzung von Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 245 a, Abs. 1,Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rostock, d (Siegelabdruck)

Der Oberbürgermeister

Kartengrundlage:

Flurkarte Rostock des Kataster- und Vermessungsamtes Rostock M 1:1000

Nachvermessung:
Rostocker Ing.- und Landmesser GmbH M 1:1000

PLANUNGSBÜRO

DR. U. BAUMBACH
IN DER ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
BAUMBACH / BAUMBACH / BRÄUER

KROPELINER STRASSE 85 — TEL.: 0381 / 49 27 0 - 0
18055 Rostock — FAX: 0381 / 49 27 0 - 70

ENTWURF vom 19.08.96

8.9.98

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 7. MI. 50
für das Mischgebiet

Krischanweg

Entwurf

I. Änderung vom 19.08.1996

Rostock — Der Oberbürgermeister