

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 09.GB.49 GEMEINBEDARFSFLÄCHE SÜDLICH TYCHSENSTRASSE "AM ROTE-BURG-GRABEN"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2006 (BGBl. I S. 1810), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht, dass die Bürgerversammlung am 28.08.2008 über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49 Gemeinbedarfsfläche Südlich Tychsenstraße "Am Rote-Burg-Graben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), entschieden hat.



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 Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbige oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigen Untergrund vorgenommene Festsetzungen auf der am 14.10.1998 bekannt gemachten Planfassung.

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BMZ 10,0 Baumassenzahl hier: 10,0
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl hier: 0,8
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: IV
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Entfallende Baugrenze
 - Neue Begrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:** Verkehrsberuhigter Bereich
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:** Bolzplatz Naturnahe Grünfläche mit Fuß- und Radwegen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
 - Entfallende Bindungen an den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Entfallende Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Entfallende Zweckbestimmung: Stellplätze
 - FSPn Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L_w [dB(A)] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Die entlassenen Flächen verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49
- II. KENNZEICHNUNGEN UND VORMERKUNGEN**
- Flurstücksbezeichnung mit Stand vom 10.05.2005
 - FuR/FuR Fuß- und Radweg

TEIL B TEXT

- Die Festsetzung 1. erhält folgende Fassung:
 - 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Auf den Baufeldern 1 bis 4 sind zulässig:

 - Baufeld 1: Altenpflegeheim und betreutes Wohnen
 - Baufeld 2: Suchtklinik
 - Baufeld 3: Körperbehindertenschule
 - Baufeld 4: Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

1.a. Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet (Baufeld 4) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w [dB(A)] für den Nacht- und den Tagzeitraum nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Die Festsetzung 2. wird gestrichen.
- Die Überschrift der Festsetzung 4.a erhält folgende Fassung:
 - 4.a. Regenwasserrückhaltung auf den Flächen für den Gemeinbedarf
- Hinter der Festsetzung 4.a wird die neue Festsetzung 4.a.1 aufgenommen:
 - 4.a.1 Regenwasserabteilung im Gewerbegebiet (Baufeld 4): Das auf den Flächen des Gewerbegebiets (Baufeld 4) entfallende Regenwasser ist in das angrenzende Soll einzuleiten und über den bestehenden Stichgraben in den Rote-Burg-Graben abzuführen. Zum Schutz vor Stoffeintrag durch belasteten Niederschlagswasserabfluss sind in Abhängigkeit von der jeweiligen gewerblichen Nutzung, Umfang- und Reinigungsleistungen für Niederschlagswasser, ggf. mit mechanischen Reinigungsstufen und Kostenberechnungen auf den Baugrundstücken vorzuschalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 16 BauGB)
- Die Überschrift der Festsetzung 4.c erhält folgende Fassung:
 - 4.c. Bodenbefestigung auf den Flächen für den Gemeinbedarf
- Die Überschrift der Festsetzung 4.e erhält folgende Fassung:
 - 4.e. Anpflanzung von Bäumen auf den Flächen für den Gemeinbedarf
- Die Überschrift der Festsetzung 5. erhält folgende Fassung:
 - 5. Eintriedungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf § 86 LBauO M-V

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses der Bürgererschaft vom 14.06.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.08.2008 erfolgt.

Rostock, 15.12.2008
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Rostock, 15.12.2008

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.06.2008 durchgeführt worden.

Rostock, 15.12.2008
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 02.02.2008 unterrichtet und zur Ausarbeitung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Rostock, 15.12.2008
- Die Bürgererschaft hat am 14.08.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 15.12.2008
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 10.07.2008 bis zum 11.08.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht tragbare Unterlagen bei der Bekanntmachung im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.08.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Rostock, 15.12.2008
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.07.2008 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Rostock, 15.12.2008
- Die Bürgererschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 15.12.2008
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.12.2008 von der Bürgererschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgererschaft vom 08.12.2008 gebilligt.

Rostock, 15.12.2008
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit bekanntgemacht.

Rostock, 18. DEZ. 2008
- Der Beschluss der 1. Änderung 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 durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 24.11.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verfahren des Bürgerhaushalts und des Flächenzuzugsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Pflicht und Erachen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 24.11.2007 in Kraft getreten.

Rostock, 25.01.2007

Übersichtsplan M 1: 10 000



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49
Gemeinbedarfsfläche
Südlich Tychsenstraße
"Am Rote-Burg-Graben"

Rostock, 18. DEZ. 2008

R. Meier
Oberbürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Stand der Kartengrundlage: 08.07.1998

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 09.GB.49 FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE AM ROTE-BURG-GRABEN / SÜDLICH TYCHSENSTRASSE



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 28.06.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49 Gemeinbedarfsfläche (Planzeichnung und Text) am Rote-Burg-Graben, 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 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 406) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommene Festsetzungen auf der am 14.10.1999 bekannt gemachten Planung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Gewerbegebiete	(§ 9 BauNVO)
MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	BMZ 10,0 Baumassenzahl	hier 10,0
	GRZ 0,8 Grundflächenzahl	hier 0,8
	IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier IV
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
	Entfallende Baugrenze	
	Neue Begrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:		
	Bolzplatz	Naturnahe Grünfläche mit Fuß- und Radwegen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
	Entfallende Bindungen an den Erhalt von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Entfallende Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Entfallende Zweckbestimmung:		
	Stellplätze	
	Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L _p [dB(A)]	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
	Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die entfallenen Flächen verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49		
II. KENNZEICHNUNGEN UND VORMERKUNGEN		
	Flurstücksbezeichnung mit Stand vom 10.05.2005	
	Fuß- und Radweg	

Übersichtsplan M 1: 20 000

- Die festzulegende Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.05.2006 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 02.02.2006 unterrichtet und zur Äußerung nach im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Bürgerschaft hat am 14.05.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 2006 bis zum 2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.06.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 2006 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2006 und am 2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 2006 gefasst.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss der 1. Änderung 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 durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 2006 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichsgrenze der Vorzeichnung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenzweckbestimmens auf den Maßstab der Abfertigung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Einreichungsunterlagen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 2006 in Kraft getreten.

TEIL B TEXT

- Die Festsetzung 1. erhält folgende Fassung:
 - *1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Auf den Baufeldern 1 bis 4 sind zulässig:

 - Baufeld 1: Altenpflegeheim und betreutes Wohnen
 - Baufeld 2: Suchtklinik
 - Baufeld 3: Körperbehindertenschule
 - Baufeld 4: Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

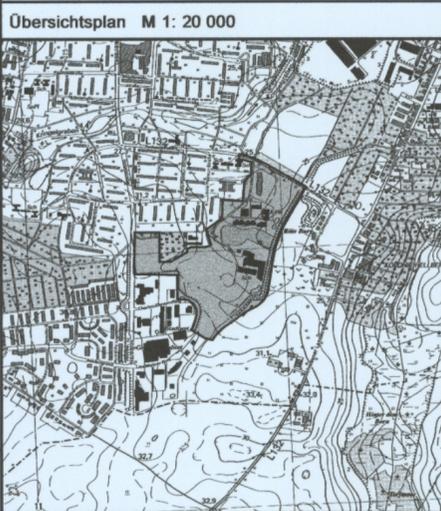
1.a) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet (Baufeld 4)
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_p [dB(A)] für den Nacht- und den Tagzeitraum nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Die Festsetzung 2. wird gestrichen.
- Die Überschrift der Festsetzung 4.a erhält folgende Fassung:
 - *4.a Regenwasserrückhaltung auf den Flächen für den Gemeinbedarf
- Hinter der Festsetzung 4.a wird die neue Festsetzung 4.a.1 aufgenommen:
 - *4.a.1 Regenwasserabfuhr im Gewerbegebiet (Baufeld 4):
Das auf den Flächen des Gewerbegebietes (Baufeld 4) anfallende Regenwasser ist in das angrenzende Stoll einzuleiten und über den bestehenden Stichgraben in den Rote-Burg-Graben abzuführen.
Zum Schutz vor Stoffeintrag durch belasteten Niederschlagswasserabfluss sind in Abhängigkeit von der jeweiligen gewerblichen Nutzung Auffang- und Reinigungsrichtungen für Niederschlagswasser, ggf. mit mechanischen Reinigungsgeräten und Koaleszenzbehältern auf den Baugrundstücken vorzuschalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Die Überschrift der Festsetzung 4.c erhält folgende Fassung:
 - *4.c Bodenbefestigung auf den Flächen für den Gemeinbedarf
- Die Überschrift der Festsetzung 4.e erhält folgende Fassung:
 - *4.e Anpflanzung von Bäumen auf den Flächen für den Gemeinbedarf
- Die Überschrift der Festsetzung 5. erhält folgende Fassung:
 - *5. Einfriedungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf § 96 LBauO M-V

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.05.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.06.2006 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Stand der Kartengrundlage: 08.07.1998



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49
Gemeinbedarfsfläche
Südlich Tychsenstraße
"Am Rote-Burg-Graben"
- Entwurf -
Rostock, Oberbürgermeister



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE

NR.09.GB.49 AM ROTE-BURG-GRABEN / SÜDLICH TYCHSENSTRASSE



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 (Planz.VO 90)

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung:	1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs:	1.9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, 1.9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
Schule	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Zahl der Vollgeschosse	1.18 BauVO
Mindest- und Höchstgeschosse	1.16 und 17 BauVO
GRZ	1.16 und 17 BauVO
GFZ	1.16 und 17 BauVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:	1.9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Abweichende Bauweise	1.22 Abs. 4 BauVO
Nur Einzelhäuser zulässig	1.22 Abs. 2 BauVO
Baugrenze	1.23 BauVO
Verkehrflächen	1.9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsflächen	
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Strassenbegrenzungslinie	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:	1.9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
oberirdisch	
unterirdisch	
Zweckbestimmung:	
F Fernwärme	
G Gasleitung	
Z Starkstrom	
T Telekom	
SB Straßenbeleuchtung	
Grünflächen:	1.9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Naturnaher Grünfläche	
Verkehrsräume	
Dauerkleingärten	
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	1.9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 4, 1.9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses:	1.9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung	
Wasserflächen	
Wasserflächen mit ihren Böschungen	
Regenwasserentlastungsböden	
Sonstige Festsetzungen:	
Flächen für Stellplätze und Garagen	1.9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Stellplätze	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (insbesondere Versorgungsgräber)	1.9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des B-Plans	
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	1.1 Abs. 4, 1.16 Abs. 5 BauVO
Bindung an das Anpflanzen von Bäumen	1.9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bindung an den Erhalt von Bäumen	1.9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bindung an den Erhalt von vorhandenem Bewuchs	1.9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungsbau, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	1.9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
Bezeichnung von in Aussicht genommenen Grundstücksnummern	
Flurstücknummern	
Flechtichtung von Bächen	
Fuß- und Radweg	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	1.9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

TEIL A: PLANZEICHNUNG



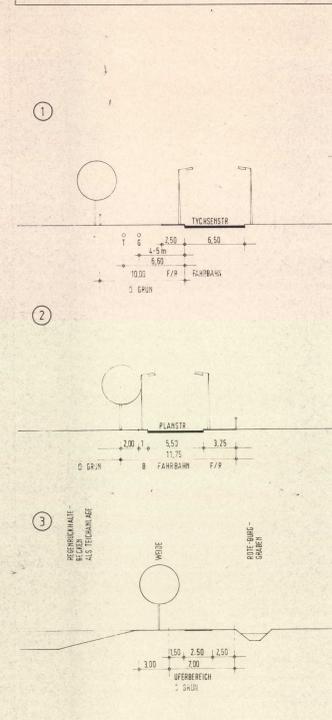
FESTSETZUNGEN

Teil B Text

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Auf den Baufeldern 1 bis 4 sind zulässig:
Baufeld 1: Altenpflegeheim und betreutes Wohnen
Baufeld 2: Suchtklinik
Baufeld 3: Körperbehindertenschule
Baufeld 4: Körperbehindertenwerkstatt
- Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauVO abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m, ansonsten gelten die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauVO.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der bebauten Grundstücksfläche, sowie den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
Gebäudebezogene untergeordnete Nebenanlagen für die Kletterhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 BauVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
4.a Regenwasserentsorgung
Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist mit Ausnahme der Zufahrtsstraßen über ein getrenntes Leitungssystem in Regenrückhaltebecken einzuleiten, die außerhalb des öffentlichen Raumes auf den Grundstücken anzulegen sind. Aus diesen Regenbecken darf das Regenwasser nur gedrosselt in den „Rote-Burg-Graben“ weitergeleitet werden. Die zulässige Wassermenge beträgt nach Bewehrung des Ansatz für Umweltschutz der Stadt Rostock, zur Wasserwirtschaft jeweils 5 l/s ha. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch und naturnah auszubauen, mit Abscheidern im Einlauf (Schlamm- / Wasserzonen), der Überbereich ist als Schutz- oder Sandzone aufzubauen. Baumgruppen oder Einzelbäume wie Erlen, Weiden und Trauben-Erlen sind entlang des Uferandes unter Berücksichtigung technischer Vorgaben zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
4.b „Rote-Burg-Graben“
Die Uferzone des Rote-Burg-Grabens ist als extensiv zu pflegenden Wiesbereich anzulegen und zu unterhalten. Es sind Stauflächen mit Kuppeln und Steinen einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)
4.c Bodenbefestigung
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdrüchtigen Bauböden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
Auf 5 Pkw-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.d Bindung an den Erhalt von vorhandenem Bewuchs
Innerhalb der mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation und Struktur des Erntensubstrates mit der Verbleibungsfläche zu erhalten und durch Zuführung von Oberflächwasser zu befeuchten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB)
Ebenso ist das Soil einschließliche Grabenbereich zu erhalten und durch den Aufbau einer Schutzzone und der naturnahen Gestaltung des Freizeitannebereiches sowie der Anpflanzung von Hart-Weiden und Schwarz-Erlen zu befeuchten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB)
4.e Anpflanzung von Bäumen
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Baumgruppen bzw. Einzelbäume (1 Baum/60 m²) der Arten Eiche, Weide, Birke, Erle zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Entlang der Tychsenstrasse ist auf Grundstücksfläche Nr. 1 eine Baumreihe zu pflanzen. Der Straßenbereich der Nadelbäume ist weiterführend alleinig zu bepflanzen. Als Baumarten sind Berg-Ahorn oder Silber-Ahorn mit Stammumfang 20-25 cm zu verwenden.
Die Erschließungsstraße ist einseitig mit Bäumen zum Teil alleinig mit Pappeln und in Gruppen mit Trauben-Erlen, Eichen und Ahorn zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die zu pflanzenden Bäume sind von Leitungsassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten.
4.f Anpflanzung von Sträuchern
Die öffentliche Grünfläche der Dauerkleingärten ist mit einer natürlich wirkenden Hecke einzugrenzen. Es sind 2 B. Hundstee, Heckenrose, Schneebere, Buchsbaum, oder Einzelbäume (1 Baum / 40 m²) der Arten Ahorn, Erle zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4.g Die Wandel- und Radwege sind dem Landschaftsraum angepasst in wassergetragenen Weiden zu befestigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.h Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4.i Sämtliche Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4.j Die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Ausweichmaßnahmen werden von Baubeständen und den Erschließungsanlagen abgegrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
5. **Einfriedigungen § 86 LBauVO-M-V**
Grundstücksumschreibungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Fehlfeld zu zulässig, bei hochdruckfesten Einfriedigungen (Bauart a, b) maximal 0,50 m über OK Fehlfeld.
6. **Immissionsschutz**
Die Anordnung der Räume des Altenpflegeheimes mit betreutem Wohnen hat so zu erfolgen, dass Räume, die dem Schlaf dienen, nur auf der lüftungsgünstigen Seite liegen.
Die Außenbauteile der Wohnräume in Richtung Tychsenstrasse müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.
7. **Hinweise**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DBOG M-V die zuständige Untere Behörde für Bodenkunde, Verwitterung und Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen Erdbeobachter zu sperren. Zusätzlich zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Unternehmer der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Behörde für Bodenkunde mitzuteilen (DBOg M-V § 13).

REGELQUERSCHNITTE

Maßstab 1:200



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Bürgerchaft vom 04.05.1992. Die ortsübliche Bebauung des Auftragsgebietes ist am 15.06.1992 erfolgt.
- Für die Bauordnung und Landesplanung zusätzliche Stützpunkte gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. 1.4 Abs. 3 BauZVO festgelegt werden.
- Die Bürgerchaft hat am 9.12.92 die Bürgerbeiträge nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit am 9.12.92 beschlossen werden.
- Die von der Planung hergeleitete Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.6.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerchaft hat am 1.7.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.6.94 bis zum 15.7.94 während der Dauer von 15 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit von 10 bis 15 Uhr am 1.7.2004 im Rathaus der Bürgerchaft vor dem Bürgermeisteramt ausliegen. Die Auslegung ist öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastrale Bestand am 1.7.2004 ist richtig dargestellt. Besondere hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur großmaßstäblichen oder zur hochveranschaulichten Darstellung im Maßstab 1:2000 möglich ist.
- Die Bürgerchaft hat die vorgezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.05.1995 geprüft. Das Ergebnis ist im Besonderen festgehalten.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.05.1995 von der Bürgerchaft beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Bürgerchaft vom 31.05.1995 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.05.1995 (M-V-1995-0213) (M-V-1995-0213) genehmigt.
- Die Bebauungsplanung wurde durch den stadtverändernden Bescheid der Bürgerchaft vom 20.04.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde im Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.05.1995 (M-V-1995-0213) (M-V-1995-0213) genehmigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.10.1998 genehmigt.
- Die Eintragung der Bebauungsplanung in das Bebauungsplanregister sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer des Bebauungsplans aufbewahrt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.10.1998 im „Städtischen Anzeiger“ veröffentlicht. Die Bebauungsplanung ist öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Geltungsdauer von Vorhaben und Freizeitanne und die Möglichkeit der Abänderung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Einmündungsentscheidungen (§ 14, 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.10.1998 in Kraft getreten.

Aufgrund des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2282), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 20. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2049), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBauVO) vom 25. April 1990 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 218) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerchaft vom 31.05.1995 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.GB.49 für das Gebiet Gemeindefläche „Am Rote-Burg-Graben/Südlich Tychsenstrasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 4. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2282), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 20. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2049), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBauVO) vom 25. April 1990 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 218) und nach Beschlußfassung durch die Bürgerchaft vom 31.05.1995 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.GB.49 für das Gebiet Gemeindefläche „Am Rote-Burg-Graben/Südlich Tychsenstrasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan

1:25000



HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 09. GB. 49
GEMEINBEDARFSFLÄCHE
SÜDLICH TYCHSENSTRASSE
"AM ROTE-BURG-GRABEN"

