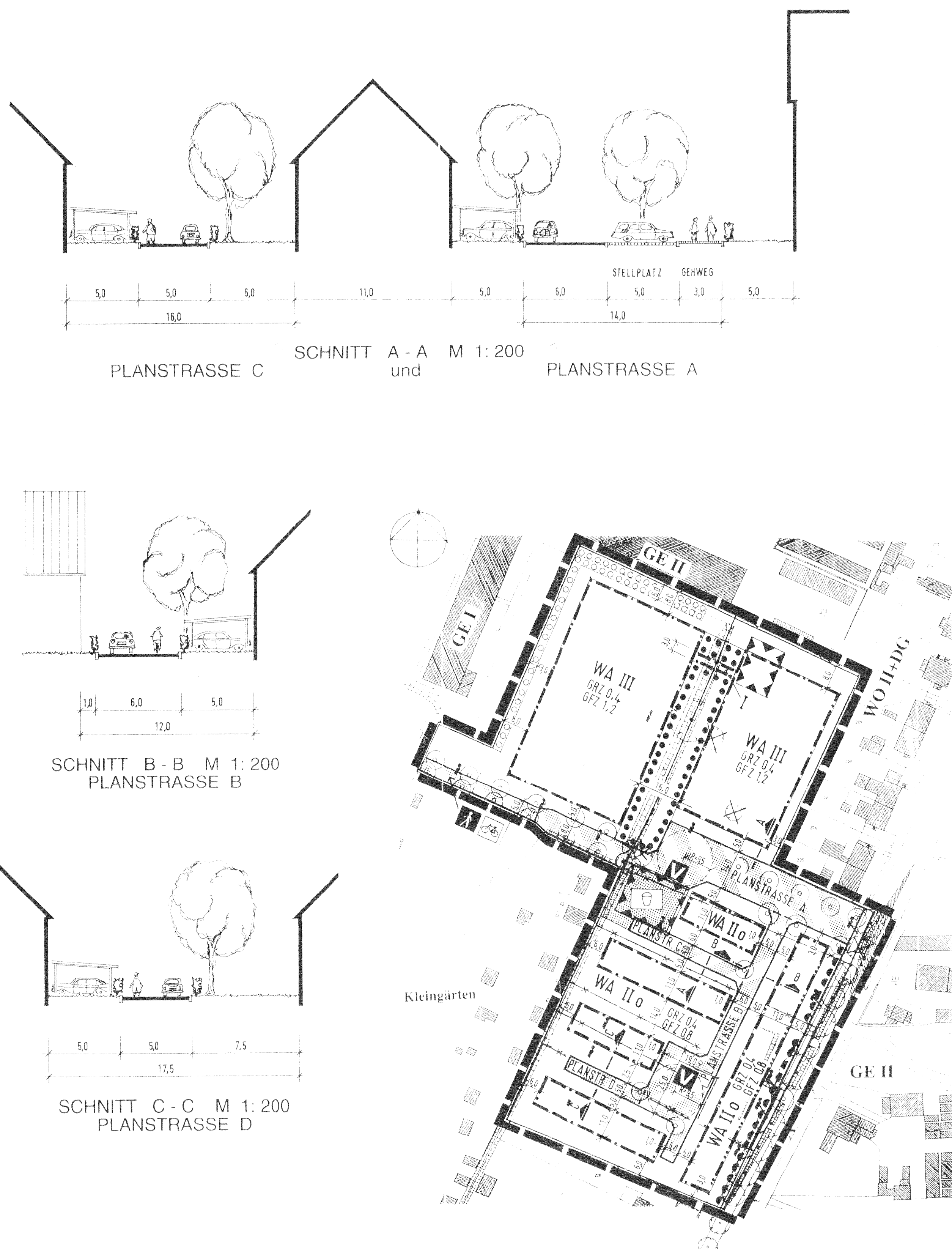


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09. W. 16

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



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), 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. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 der BauNVO)**
- GFZ 0,6** Geschosflächenzahl GFZ (z.B. 0,6) als Höchstmaß
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4) als Höchstmaß
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger / Radfahrer
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 14, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung
- Kinderspielfeld

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

- Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhalten:

- Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Altlastenverdachtsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Bäume
- Zu fallende Bäume
- Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücknummern)
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Graben
- Sichtdreieck

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09. W. 16 "Wohnpark Schwaan Landstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie des § 86 der Landesbaulandverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU 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 Nr. 09 W 16 für das allgemeine Wohngebiet "Wohnpark Schwaan Landstraße" ("Schwaan Landstraße / Grenze zum Flurstück 200 / Rote-Burg-Graben / Grenze zur Kleingartenanlage / Grenze zum Gewerbegebiet / Westliche Grenzen der Flurstücke 210-205 (Schwaan Landstraße) / Südliche Grenze von Flurstück 205), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B: Text Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

- In den "allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - § 4 (3) 1 BauNVO
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - § 4 (3) 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen - § 4 (3) 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe - § 4 (3) 4 BauNVO
 - Tankstellen - § 4 (3) 5 BauNVO

- Die Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ausgeschlossen. Für Reihenhäuser in den Baufeldern WA II gelten folgende Ausnahmen:
 - a) Für Erdhäuser, wenn diese an mindestens zwei Seiten ihres Grundstückes an öffentliche Verkehrsflächen grenzen und b) für innenliegende Haustypen, ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig.
 - Für die bebauten Fläche um 20 %, für Stellplätze um weitere 30 %.
 - § 19 (4) 3 BauNVO

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaues auf den Grundstücken sind zu nutzen.
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit nach DIN 18 920 und RAS I G 4 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Belähren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abragungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellern und Baudrängungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Der "Rote-Burg-Graben" stellt nach § 2 (2) 1. NatSchG-MV ein geschütztes Biotop dar und ist vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Er ist in seinem südlichen Teil in einer Breite von 5 m ab Grabenmitte und in einer Gesamtbreite von 15,0 m von Versiegelungen und Bebauungen freizuhalten und während der Bauzeit mit einem 1,5 m hohen Bauzaun einzuzäunen.
- Für das notwendige Fällen von Bäumen mit Stammdurchmesser größer als 10 cm, die nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt sind, muß die Fällgenehmigung beim Amt für Stadtgrün der Hansestadt Rostock rechtzeitig beantragt werden.
- 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 Pflanzbindungen können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbäum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntblühender Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebüchsen und andere Zuchtformen, zugelassen.
- Mindestens 30 % der Außenflächen baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplans in den Pflanzgrößen: Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Bäume in Verkehrsflächen**
 - 11.1 Die Planstraße A ist mit mind. 10 Stück großkronigen Laubbäumen mit Ballen und einem Stammdurchmesser von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.
 - 11.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
 - 11.3 Für das Straßenbegleitgrün ist eine dreijährige Entwicklungs- und Fertigstellungspläne fest zu vereinbaren.

Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze

- Als überdachte Stellplatzanlagen sind grundsätzlich Carports, Garagen und Tiefgaragen zulässig.
- Garagen sind vollständig in die Gebäude zu integrieren und sind somit nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Tiefgaragen sind ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat vollständig zu begrünen. - § 9 (1) 25 BauGB
- Carports sind auch auf den vorderen Grundstücksteilen direkt an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig und sind zu begrünen. - § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 20 BauGB
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.

Sonstige Festsetzungen

- Wegen der festgestellten Bodenbelastungen (s. Begründung Kap. 10 Altlasten) ist auf der im Planteil A als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesene Fläche ein Oberbodenabtrag bis mindestens 30 cm unter GOK durchzuführen. - § 9 (1) 24 BauGB
- Auf der im Planteil A ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen 6-14 Jahre mit abwechslungsreichen Spiel- und Freizeitangebot zu errichten. - § 9 (1) 4 BauGB M-V
- Die Kosten für das Straßenbegleitgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen - § 127 BauGB
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch die Hansestadt Rostock durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen. - § 9 (1) 4 BauNVO
- Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(Gestalterische Festsetzungen)

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V werden die folgenden gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen gelten für sämtliche allgemeinen Wohngebiete (WA).

- Fassaden**
 - Mindestens 80 % der Fassadenflächen sind als Ziegelmauerwerk in den Farben rot / rotbraun / braunviolett herzustellen.
 - Alle anderen Fassadenflächen, die nicht aus Ziegelmauerwerk in den oben festgesetzten Farben bestehen, sind in einer hellen Farbtonung herzustellen.
- Dachneigungen**
 - Die Dachneigung wird mit mindestens 25° und höchstens 45° festgesetzt.
 - Ausnahmen:
 - Für Nebenanlagen und Carports gilt diese Festsetzung nicht.
 - Für begrünte Dächer ist eine Dachneigung von weniger als 25° zulässig. Mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 25° sind zu begrünen.
- Traufhöhen und Firsthöhen**
 - Für Gebäude bis zu 2 Geschossen:
 - Traufhöhe max + 6,0 m
 - Firsthöhe max + 12,0 m
 - Für Gebäude mit mehr als 2 Geschossen:
 - Traufhöhe max + 9,5 m
 - Firsthöhe max + 19,0 m
 - Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- bzw. Firsthöhen gilt die Mitte der Fahrbahn oder des Wohnweges, von der dem das Gebäude erschlossen wird.
- Dachmaterial und Farben**
 - Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° sind mit Dachplatten in den Farbtönen rot bis rotbraun einzudecken. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen, Carports. Begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Ständige Müll- und Abfallbehälter**
 - Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.
- Einfriedigungen**
 - Es sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortthemenischer Laubgehölze herzustellen und zu erhalten.

Hinweise

Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplans sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller
Planungsbüro für Architektur und Städtebau
Lessingstraße 23 · 22087 Hamburg · Tel. 040 - 22 71 53 23 · Fax 040 - 22 71 53 24
(im Auftrage und im Einvernehmen mit der Hansestadt Rostock)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses 17h/16/1991 der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im "städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) erfolgt.

- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Rostock (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 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

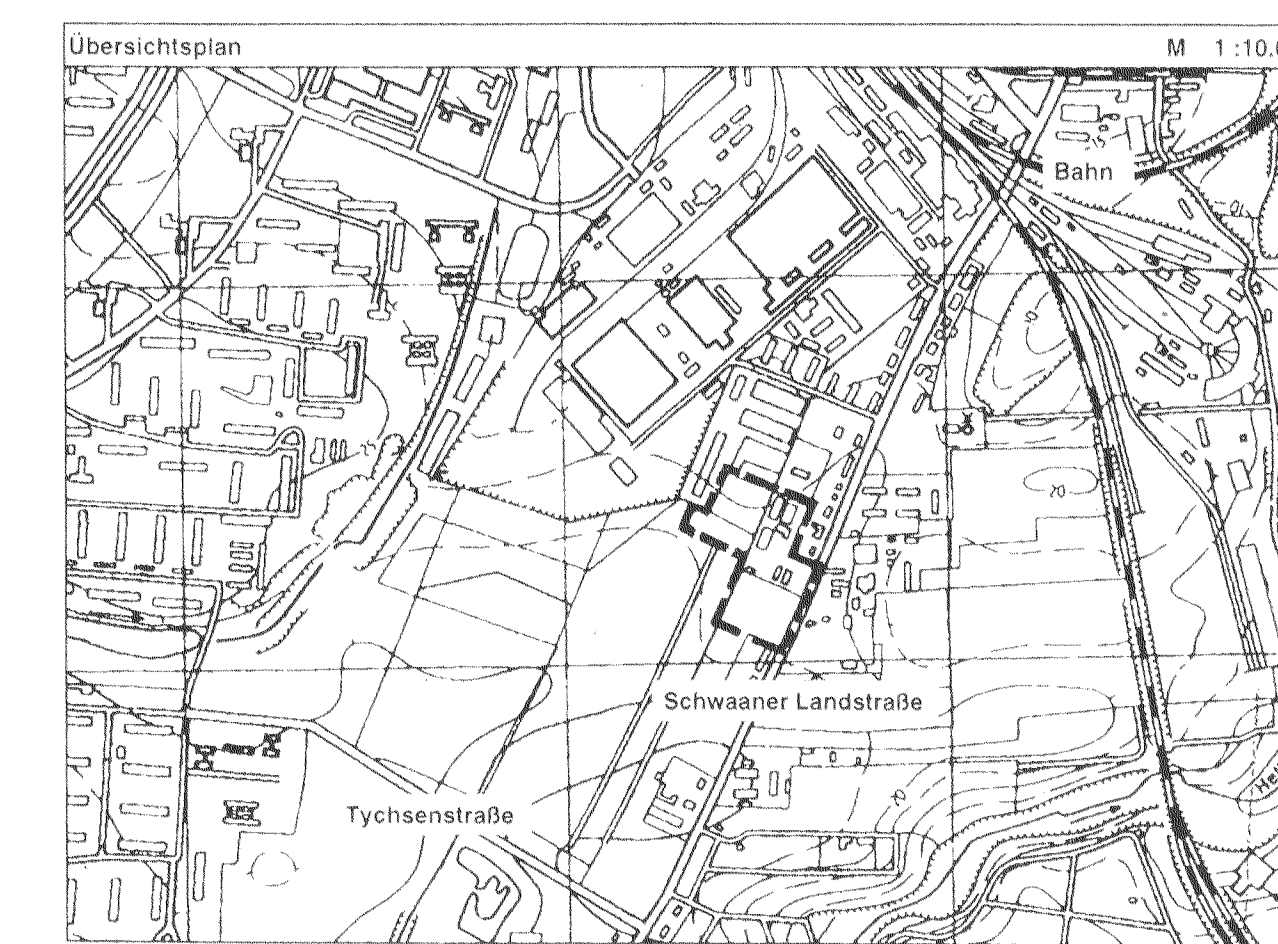
- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Entwurf- und Prüfungszeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 7. Der kalibermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Rostock (Kv-Amt)
- 8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom gebilligt.

- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 10. 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 Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt.

- Rostock (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit aufgeführt.
- Rostock (Oberbürgermeister)
- 13. 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, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang 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 (Oberbürgermeister)



HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 09. W. 16 "WOHNPAK SCHWAANER LANDSTRASSE" (Entwurf)

Für das Gebiet: "Schwaaner Landstraße / Grenze zum Flurstück 200 / Rote-Burg-Graben / Grenze zur Kleingartenanlage / Grenze zum Gewerbegebiet / Westliche Grenzen der Flurstücke 210-205 (Schwaaner Landstraße) / Südliche Grenze von Flurstück 205"

Gemarkung Rostock Flur 1 - III Maßstab: 1 : 1000 Stand: 20.02.1997

Rostock (Bürgermeister)