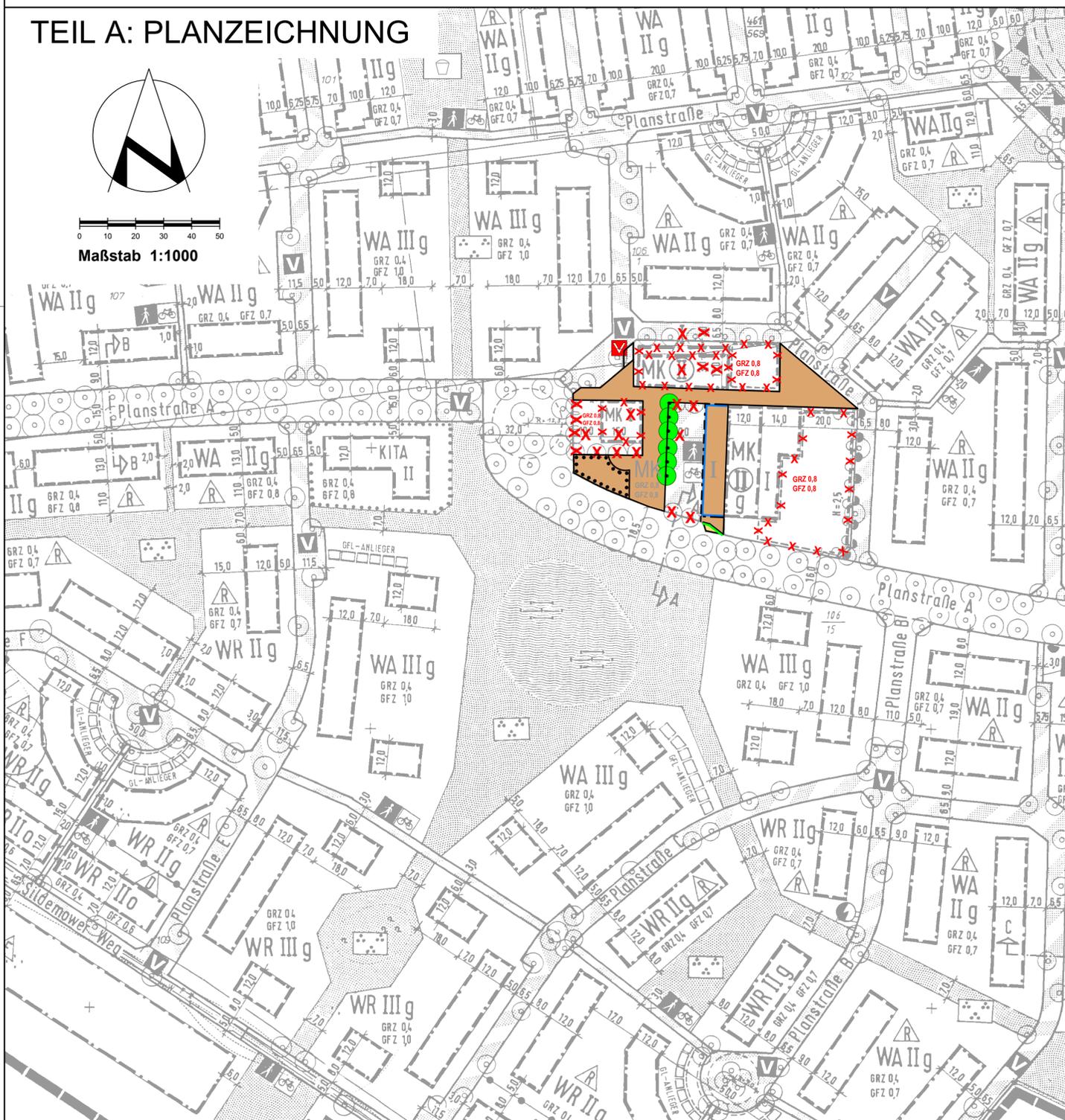


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 09.W.28 WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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. 486) 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).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 10.03.1999 / 07.02.2001 bekannt gemachten Planfassung.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Geschossflächenzahl

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

X Entfallende Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

X Entfallende Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- - - Baugrenze

- X - X - Entfallende Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

■ Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

X Entfallendes Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- X - X - Entfallende Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- X - X - Entfallende Bemaßung

TEIL B

TEXT

1. in § 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

„Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.250 m² Brutto-Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. § 6 entfällt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. in § 9 wird hinter Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:

„Vorhandene Bäume auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger / Radfahrer- sind bei Bauarbeiten zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen bzw. fachgerecht umpflanzen.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4. In den Gestalterischen Festsetzungen werden in § 7 Satz 1 und 2 neu gefasst:

„Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses unzulässig. Großflächenwerbung sowie Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind nicht zulässig.“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 08.04.2010 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.

4. Die Bürgerschaft hat am 17.03.2010 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.04.2010 bis zum 17.05.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 08.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.04.2010 die Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow, Bereich: „Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes“, wurde am 08.09.2010 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.09.2010 gebilligt.

Rostock, 16. 09. 2010



[Signature]
Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow, Bereich: „Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Rostock, 22. 9. 10



[Signature]
Oberbürgermeister

10. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow, Bereich: „Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes“, 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 20.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 für die Wohnbaufläche Biestow ist mit Ablauf des 20.10.2010 in Kraft getreten.

Rostock, 20.10.2010

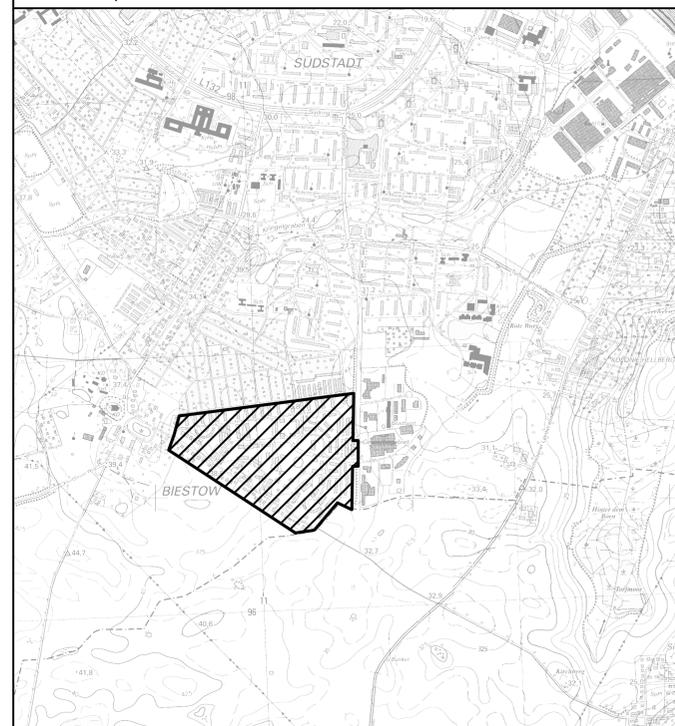


[Signature]
Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 08.09.2010 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 für die Wohnbaufläche Biestow, Bereich: „Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan

Maßstab 1:15.000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow

Bereich: „Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes“
Gemarkung Biestow Flur 1

Rostock, 22. 9. 10

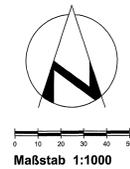
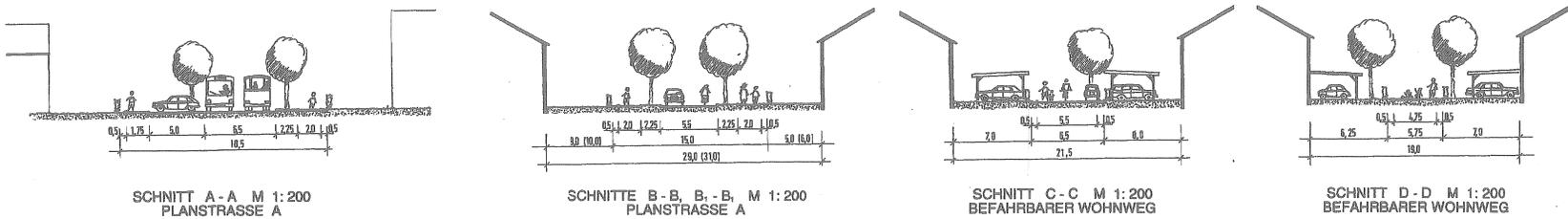


[Signature]
Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.28

WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1980 (PlanV 80) vom 18.12.1980

I Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO)
GFZ	Geschosßflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Mindestgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
O	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
G	Geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
D	Nur Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
A	Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Bauflie	Bauflie	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugr	Baugr	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
F	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 (1) 5 BauGB)
KITA	Zweckbestimmung Kindertagesstätte	(§ 9 (1) 5 BauGB)
S	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
SB	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
VB	Verkehrliche besondere Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
Fu	Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
V	Verkehrsbehinderter Bereich (Kilometerzeichen)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
W	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
Fl	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
ZE	Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 (1) 12 BauGB)
PA	Parkeinlage	(§ 9 (1) 16 BauGB)
VBG	Verkehrsbeeinträchtigung	(§ 9 (1) 15 BauGB)
G	Geräteplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
W	Wasserflächen	(§ 9 (1) 18 BauGB)
U	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Züchten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
U	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
L	Lärmschutzwand, begrünt (mit Angabe der Höhe in Metern)	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
L	Lärmschutzwand bzw. -wand, begrünt, nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmaßnahmen	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
A	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
A	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
U	Umgrünung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
GA	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
GL	Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
LT	Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom	(§ 9 (1) 21 BauGB)
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
U	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete	(§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

II Nachrichtliche Mitteilungen

S	Stadtgrenze
F	Frohlleitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)
W	Wasserleitung (vorhanden)
EV	Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)
F	Fernmeldekabel (vorhanden)
F	Fernmeldekabel (entfallend)

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

■	Vorhandene Bebauung
□	Künftig fortfallende Gebäude
○	Vorhandene Bäume
○	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücksnummern)
—	Freizuhaltende Straßenbahntrasse (in Aussicht genommen)
□	Sichtdreiecke

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Verwaltungseinrichtungen - § 7 (2) 1 BauNVO, sofern sie nicht zur Versorgung des Planungsbereiches oder Biestows erforderlich sind.
 - Spielflächen und Vergnügungsstätten - § 7 (2) 2 BauNVO.
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7 (2) 3 BauNVO.
 - Betriebe des Betriebszweiges - § 7 (2) 4 BauNVO.
 - Tankstellen - § 17 (2) 5 und (3) 1 BauNVO.
- Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Brutto-Geschosßfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.
 - (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
- Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7 (2) 6 u. 7 BauNVO sowie § 7 (2) 2 BauNVO. Die genannten Wohnnutzungen sind nur oberhalb der Erdgeschossebene zulässig.
 - (§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 (2) 2 BauNVO)
- Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind nur Geräte- und Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre zulässig.
 - (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Es wird festgesetzt, dass das nicht versickernde Regenwasser von den Dachflächen und Freiflächen entweder einem haushälterischen Brauchwasserlauf zugeführt wird, oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird, oder in das offene Abflusssystem eingeleitet wird.
 - (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubbäume verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Sträucher und Stauden sind bei Abgang Ersatzpflanzen vorzunehmen. Die Pflanzdichte wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.
 - (§ 9 (1) 25a BauGB)
- In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortgerechter Laubbäume herzustellen und zu erhalten.
 - (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Grundsätzlich sind als oberer, überdachte Stellplätze Garagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksteilen und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig.
 - (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Wegefallen
- Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschadstoffbelastung der Außenluft der Gebäude wird hiermit die Einhaltung in Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:
 - Die Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelstraße sowie das Gebäude an der Planstraße A im unmittelbaren Einmündungsbereich dieser Straße in die Nobelstraße gemäß Lärmpegelbereich IV.
 - Alle anderen Wohnhäuser unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet sowie für das Wohnhaus unmittelbar an der Straßenwand gemäß Lärmpegelbereich III.
 - (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 (s. Kap. 5.6 der Begründung) im nördlichen Bereich des B-Plangebietes gilt folgende Festsetzung:
 - Schlafzimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in folgenden Bereichen unzulässig:
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelstraße sowie an deren südlichen Verlängerung bis zur Stadtgrenze liegen.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet liegen.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwändelschleife liegen. (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt.
 - Vorhandene Bäume auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger / Radfahrer" sind bei Bauarbeiten zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen bzw. fachgerecht umzupflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschosßzahl festgesetzt sind, können dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwendung dieser Flächen für den freien Wohnungsbau ist nur im Außenbereich zulässig.
 - (§ 9 (1) 7 BauGB)
- Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildemower Weges, für die Einzelhäuser festgesetzt sind, werden weitere folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundstückbreite muß mindestens 19,0 m und der Hausfuß 22,0 m betragen.
 - (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - Je Wohnhaus sind maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zuzulassen. (§ 9 (1) 8 BauGB)
- Zur Veranlagung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern, ist vom Eigentümer des SB-Marktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muss 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen.
 - (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden.
 - (§ 9 (1) 23 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen:
 - Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BBO-M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
 - Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der gelblicher oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muss mindestens 60% der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau der Stärke 19/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet), 20% der zu begrünenden Fläche sind mit Gehäusen zu bepflanzen. Begrünung von Dachflächen und Fassaden können dazu anteilig angerechnet werden.
 - Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der landschaftsähnlicher zu gestaltenden Flächen muss mindestens 25% betragen. Die Begrünung von Dachflächen kann anteilig angerechnet werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30% festgesetzt.
 - Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhäuschen und durch geeignete hochschalende Gebilde abzuschirmen.
 - Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdruckloser Bauweise vorzusehen, § 3 (1) BauO. Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).
 - Dachneigung:
 - Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen. Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports.
 - Traufhöhe:
 - Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 8,50 m über Fahrbahn-/Wohnwegmittele festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude ist bei höhenfreien Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und alleits geschlossen und ausragend auszubilden.
 - Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit + 8,0 m über Fahrbahn-/Wohnwegmittele festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmittele der Straße oder die Mittele des Wohnweges, von dem das Gebäude erschlossen wird.
 - Werbung:
 - Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses unzulässig. Großflächenwerbung sowie Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Leuchtschilder sind nicht zulässig.
 - Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 13 Landesbauordnung.

Hinweise

Bodenmerkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenmerkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Dietrich Brockmüller Architekt
Lessingstraße 23 - 22087 Hamburg - Telefon 040 - 220 88 61 - Telefax 040 - 220 88 61
98 61
(im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Vermessung:
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Biestower Damm 10a - 18059 Rostock - Telefon 0381 - 4 000 781 - Telefax 0381 - 4 000 783

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch die Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetze vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 498), sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO-M-V) vom 28.04.1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 218), am 08.02.1994 von der Bürgervertretung als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 27.04.1994, Az.: II 9606-912/113 - 01.31.00.09.W.28, wurde die Genehmigung durch das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsgemässen Beiratsbeschluss der Bürgervertretung vom 08.12.1994 erfüllt.

Nach örtlicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im "Städtischen Anzeiger" am 07.02.2001 ist die Satzung am 25.03.1995 rückwirkend in Kraft getreten.

Angaben zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) nach Beschlussfassung durch die Bürgervertretung vom 01.07.1998 und mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 04.12.1998, Az.: VIII 2306 - 512/113-03 (09.W.28), als Satzung erlassen.

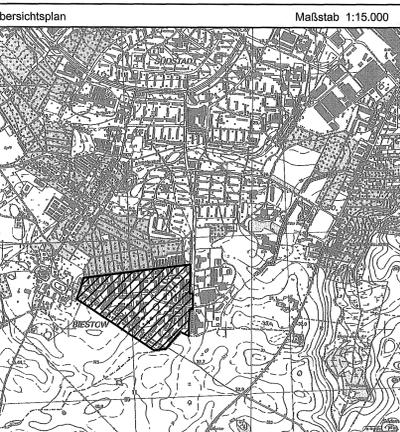
Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 10.03.1999 im "Städtischen Anzeiger" örtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 10.03.1999 in Kraft getreten.

Angaben zur 2. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), sowie nach § 68 der Landesbauordnung (LBAO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Bürgervertretung vom 08.09.2010 als Satzung erlassen.

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 20.10.2010 im "Städtischen Anzeiger" örtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 20.10.2010 in Kraft getreten.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der seit dem 20.10.2010 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet dar.



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 09.W.28
Wohnbaufläche Biestow

Bereich: *Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes - Gemarkung Biestow Flur

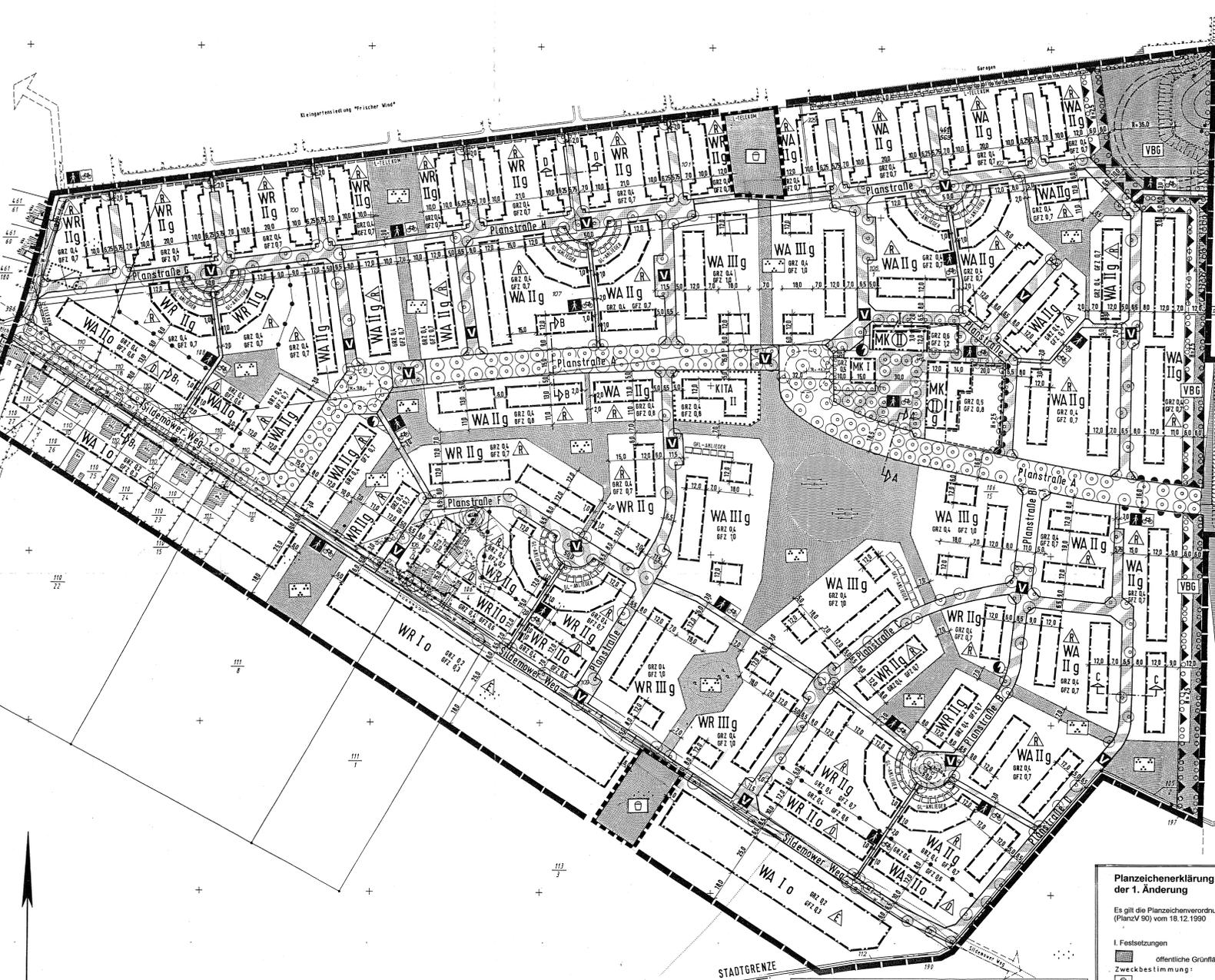
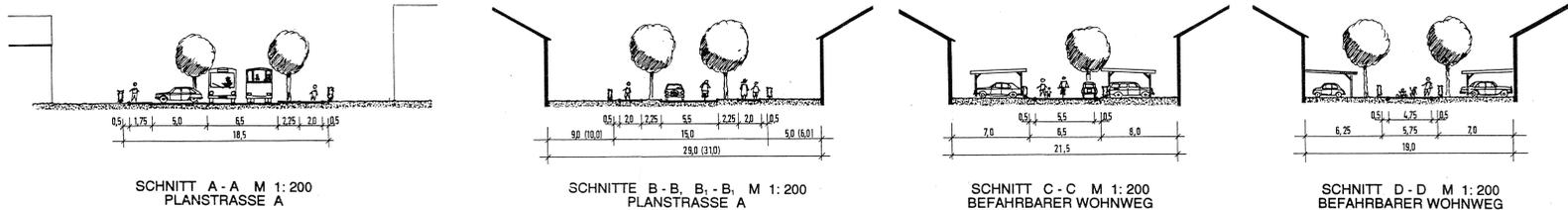
in der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. und 2. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalunterlagen wird besätigt.
Rostock, 05.11.2010

Kommunikationsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1.000 NR. 9.W.28 FÜR DIE WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW



Textliche Festsetzung der 1. Änderung Teil B: Text

§ 1a Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind nur Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre zulässig

§ 9 (1) 15 BauGB

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

I Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Mindestgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
O	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
A	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
D	Nur Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
R	Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
B	Baufreie	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
B	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
F	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 (1) 5 BauGB)
KITA	Zweckbestimmung Kindertagesstätte	(§ 9 (1) 5 BauGB)
S	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
S	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
S	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
A	Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
V	Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
B	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
F	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
F	Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 (1) 12 BauGB)
G	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
P	Parkanlage	(§ 9 (1) 15 BauGB)
VBG	Verkehrsbegrünung	(§ 9 (1) 15 BauGB)
W	Wasserflächen	(§ 9 (1) 16 BauGB)
L	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
L	Lärmschutzwand, begrünt (mit Angabe der Höhe in Metern)	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
L	Lärmschutzwand - wand, begrünt, nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmaßnahmen	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
B	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
B	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
F	Umgränzung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
G	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
G	Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
L	Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom	(§ 9 (1) 21 BauGB)
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
G	Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete	(§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

II Nachrichtliche Mitteilungen

S	Stadtgrenze
F	Freileitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)
W	Wasserleitung (vorhanden)
U	Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)
F	Fernmeldekabel (vorhanden)
F	Fernmeldekabel (entfallend)

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

S	Vorhandene Bebauung
S	Künftig fortfallende Gebäude
S	Vorhandene Bäume
S	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücknummern)
S	Freizuhaltende Straßenbahntrasse (in Aussicht genommen)
S	Sichtdreiecke

Planzeichenerklärung der 1. Änderung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

I Festsetzungen

G	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
S	Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

SATZUNG der Hansestadt Rostock

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09, W. 28 für die Wohnbaufläche Biestow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft von Rostock am 22.02.1999, während der Dienst- und Landesentwicklung und Umwelt folgendes Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09, W. 28, für die Wohnbaufläche Biestow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B: Text Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Verwaltungsverrichtungen - § 7(2) BauNVO, sofern sie nicht zur Versorgung des Planungsbereiches oder Bestows erforderlich sind;
- Spielstätten und Vergnügungsbetriebe - § 7(2) BauNVO;
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7(2) BauNVO;
- Betriebe des Erwerbszweiges - § 7(2) BauNVO;
- Tankstellen - § 7(2) und (3) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandel und kleine Büros.

§ 2 Es wird festgesetzt, daß das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dächern und Freiflächen entweder einem hausinternen Brauchwasserkreislauf zugeführt wird, oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird, oder in das offene Grabensystem eingeleitet wird.

§ 3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheitliche Laubbäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzhöhe wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.

§ 4 In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Bäume zulässig, die bis zu ihrer Verwertung standortüblicher Laubbäume heranzuwachsen und zu erhalten. - § 9 (1) 25a BauGB -

§ 5 Grundstück sind als ebenerdige, oberirdische Stellplätze Garagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baulinien errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auf den vorderen Grundstücksseiten und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig. - § 9 (1) 4 BauGB -

§ 6 Für die MK I - Gebiete erforderlichen Stellplätze sind in den MK II - Gebieten festgesetzten Flächen für Stellplätze zu unterbinden. Die Nutzung der ausgewiesenen Stellplätze durch die Eigentümer im MK I - Gebiet ist von den Eigentümern der MK II - Gebiete zu gewährleisten. - § 9 (1) 4 BauGB -

§ 7 Hinsichtlich der Anforderungen an die Lärmschutzwand der Außenbauteile der Gebäude wird gemäß DIN 4109 (S. Kap. 5.6 der Tabelle) in § 9 (1) 24 BauGB folgende Gebiete festgesetzt:

- Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelparkstraße sowie des Gebäudes an der Planstraße A in unmittelbarer Nähe der Planstraße A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet sowie für Wohnhäuser unmittelbar an der Straßenbahnwindschleife gemäß Lärmpegelbereich III.
- Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelparkstraße sowie an deren südlicher Verlängerung bis zur Stadtröhre liegen;
- Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet liegen;
- Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwindschleife liegen.

§ 8 Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche II und IV gem. DIN 4109 (S. Kap. 5.6 der Tabelle) im nordöstlichen Bereich des Biestow-Wohngebietes sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in unmittelbarer Nähe der Straßenseite mit Lärmschutzwänden zu versehen;
- Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelparkstraße sowie an deren südlicher Verlängerung bis zur Stadtröhre liegen;
- Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet liegen;
- Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwindschleife liegen.

§ 9 Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt.

§ 10 Wohngebiete, für die die Vollgeschosse (II) als Höchstmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, können dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwendung dieser Flächen für den sozialen Wohnungsbau ist nur im Ausnahmefall zulässig. - § 9 (1) 7 BauGB -

§ 11 Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildener Weges ist die Errichtung von SB-Marktes gemäß § 11 (1) 8 BauGB und maximal zwei abgetrennte Wohnanlagen zugelassen. - § 9 (1) 8 BauGB -

§ 12 Zur Verengung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anliegerung auf der Rückseite des SB-Marktes sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- Die Grundstücksbreite muß mindestens 18,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 8 BauGB und maximal zwei abgetrennte Wohnanlagen zugelassen. - § 9 (1) 8 BauGB -
- Die Grundstücksbreite muß mindestens 18,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 8 BauGB und maximal zwei abgetrennte Wohnanlagen zugelassen. - § 9 (1) 8 BauGB -
- Die Grundstücksbreite muß mindestens 18,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 8 BauGB und maximal zwei abgetrennte Wohnanlagen zugelassen. - § 9 (1) 8 BauGB -

§ 13 Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, röhren- und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden. - § 9 (1) 23 BauGB -

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

§ 1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der Anteil der gärtnerischen oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 50 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbauart der Stärke 10/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Cobauum werden dies nicht angerechnet). 20 % der zu begründenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dächern und Fassaden können dazu anreize gegeben werden.

§ 2 Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der Anteil der landschaftstypischen zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dächern kann anreize gegeben werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.

§ 3 Ständige Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhäufen und durch geeignete hochwassernde Gehölze abzuschirmen.

§ 4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BmV, Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).

§ 5 Dachneigungen:

Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.

Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.

Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen.

Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports.

§ 6 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,20 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude ist bei hobelnden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und allseitig geschlossen und ausragend auszubilden.

Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit + 6,0 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmitte der Straße oder die Mitte des Wohnweges, von dem das Gebäude erschlossen wird.

§ 7 Werbung

Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Außerdem ist Großwerbungen nicht zulässig.

Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 13 Landesbauordnung.

Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern gerechnet werden. Auf die Meldung von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Diethrich Brockmüller Architekt
Lieserstraße 23 • 20087 Hamburg • Telefon 040-220 98 61 • Telefax 040-220 98 61
(im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Vermessung:

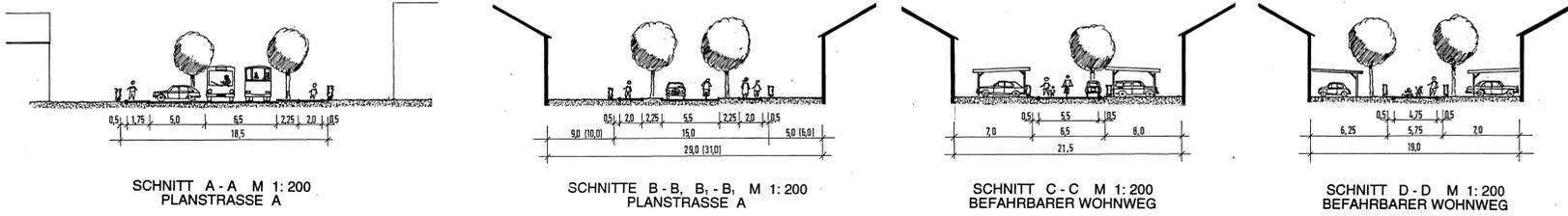
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Biestow-Damm 10a • 18059 Rostock • Telefon 0381-499 781 • Telefax 0381-4200 783

Gemarkung Biestow Flur 1 M 1:1000

Rostock, den 24.02.1999

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 W 28 FÜR DIE WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

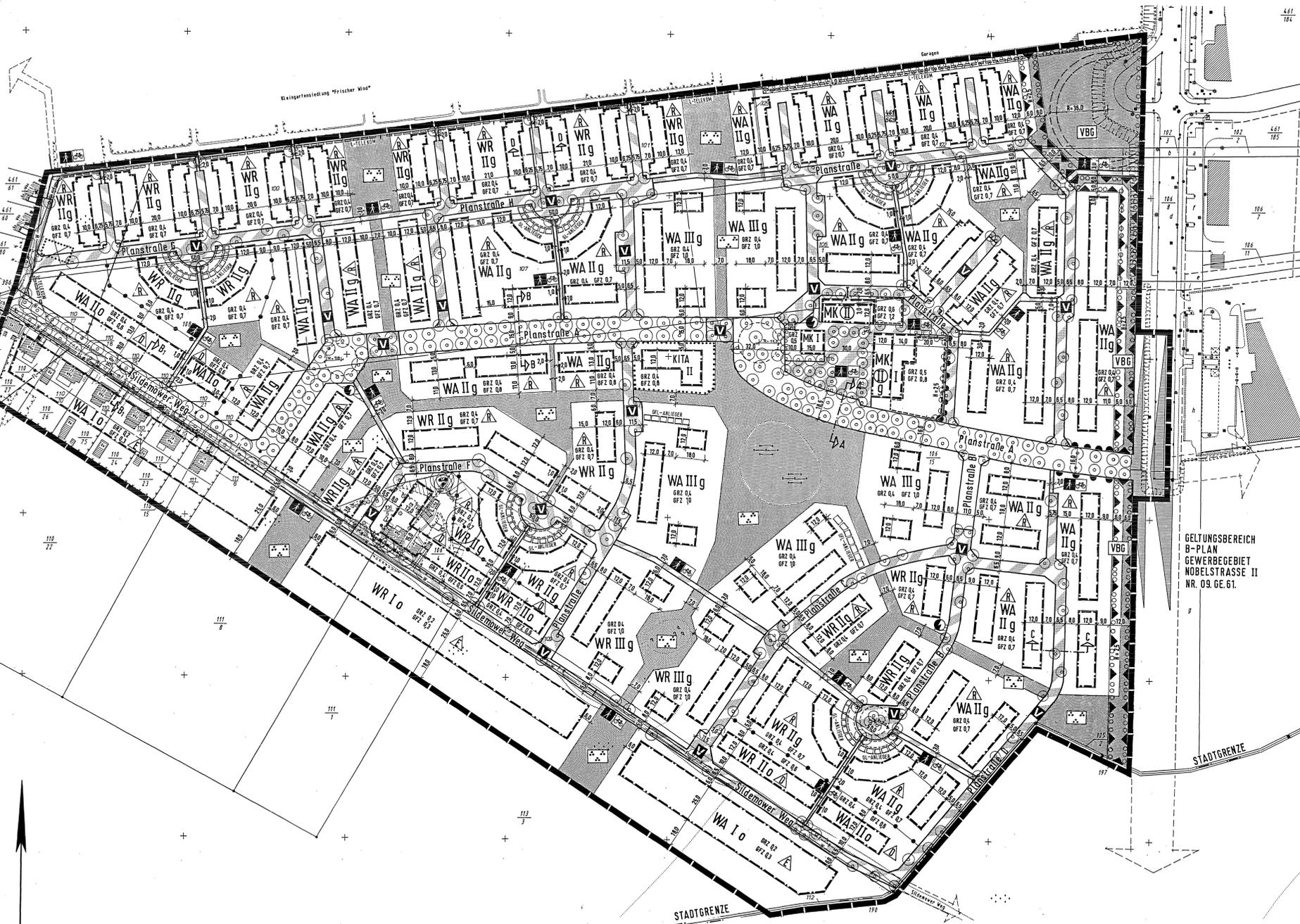


SCHNITT A-A M 1:200
PLANSTRASSE A

SCHNITT B-B, B'-B', M 1:200
PLANSTRASSE A

SCHNITT C-C M 1:200
BEFAHRBARER WOHNWEG

SCHNITT D-D M 1:200
BEFAHRBARER WOHNWEG



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18.12.1990

I Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
A	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
B	Nur Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
C	Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
D	Baulinie	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
E	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
F	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 (1) 5 BauGB)
G	Zweckbestimmung Kindertagesstätte	(§ 9 (1) 5 BauGB)
H	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
I	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
J	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
K	Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
L	Verkehrsbereinigter Bereich (Reinigungsbereich)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
M	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
N	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
O	Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 (1) 12 BauGB)
P	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
Q	Parken	(§ 9 (1) 15 BauGB)
R	Verkehrsbelegflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
S	Wasserflächen	(§ 9 (1) 16 BauGB)
T	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
U	Lärmschutzwand, begrünt (mit Angabe der Höhe in Metern)	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
V	Lärmschutzwand bzw. -wand, begrünt, nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmaßnahmen	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
W	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
X	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
Y	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
Z	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
aa	Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
ab	Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom	(§ 9 (1) 21 BauGB)
ac	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
ad	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete	(§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

II Nachrichtliche Mitteilungen

1	Stadtgrenze
2	Freileitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)
3	Wasserleitung (vorhanden)
4	Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)
5	Fernmeldekabel (vorhanden)
6	Fernmeldekabel (entfallend)

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

1	Vorhandene Bebauung
2	Künftig fortfallende Gebäude
3	Vorhandene Bäume
4	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücksnummern)
5	Freizuhaltende Straßenbahntrasse (in Aussicht genommen)
6	Sichtdreiecke

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 (Wohnbaufläche Biestow)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 519) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgervertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 für das Gebiet Wohnbaufläche Biestow (Bereich "Südliche Grenze Kleingartengebiet - südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - südlich parallel zum Sildemover Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)), erlassen.

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Verwaltungen - § 7(2) BauNVO
- sonstige nicht zur Versorgung des Planungsgebietes oder Biestows erforderlich sind
- Spielplätze und Vergnügungsstätten - § 7(2) BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7(2) BauNVO
- Tankstellen - § 7(2) BauNVO

§ 2 Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaft, Einrichtungen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.
Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7(2) u. 7 BauNVO sowie § 7(3) BauNVO. Die gesamten Wohnungen sind nur oberhalb der Erdgeschosssohle zulässig - § 9(3) BauGB u. § 7(4) BauNVO

§ 3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturschutz entsprechende, einheimische Laubbäume verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Sträuchern und Stäuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzhöhe wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.
- § 9 (1) 25 a BauGB

§ 4 In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortemischer Laubbäume herzustellen und zu erhalten. - § 9 (1) 25 a BauGB

§ 5 Grundstücklich sind als oberirdige, überdachte, überdachte Garagen als geschlossene Carports oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksseiten und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig. - § 9 (1) 4 BauGB

§ 6 Die für das MK I-Gebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den den MK II-Gebieten vorgesehenen Stellplätzen durch die Eigentümer im MK I-Gebiet zu leisten. Die Eigentümer des MK I-Gebietes sind verpflichtet, die Stellplätze zu errichten und zu erhalten.
- § 9 (1) 11 BauGB

§ 7 Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschallschutzmaßnahmen der Außenbauteile der Gebäude wird hiermit die Einhaltung in Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:
- Die Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelstraße sowie die Gebäude an der Planstrasse A und Planstrasse B im Geltungsbereich dieser Straße in der Nobelstraße gemäß Lärmpegelbereich IV.
- Alle anderen Wohnhäuser unmittelbar an der Planstrasse A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet sowie für das Wohnhaus unmittelbar an der Straßenecke Nobelstraße gemäß Lärmpegelbereich III.
- § 9 (1) 24 BauGB

§ 8 Für die besonders durch Lärmemissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche II und IV gemäß DIN 4109 (s. Kap. 5 der Begründung) im nordöstlichen Bereich des B-Planungsbereiches gilt folgende Festsetzung:
Scharnklappen und Klappen, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in folgenden Bereichen:
- Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelstraße sowie an deren südlicher Ende errichtet werden sollen
- Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstrasse A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet liegen
Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenecke Nobelstraße liegen.
- § 9 (1) 24 BauGB

§ 9 Für die mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baugesetzgebung der Stadt. - § 9 (1) 25 a BauGB

§ 10 Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, können Wohngebiete mit vier Vollgeschossen (IV) sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete.
Die Verwendung dieser Flächen für den reinen Wohnbau ist nur im Einzelfall zulässig. - § 9 (1) 15 BauGB

§ 11 Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildemover Weges, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, werden weitere folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Grundstücksmaße müssen mindestens 15,0 m und der höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 3 BauGB
- Je Wohnhaus sind maximal zwei abwechselnde Wohnräume zuzulassen.
- § 9 (1) 15 BauGB

§ 12 Zur Verringerung von Schallemissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des Standortes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern, ist vom Eigentümer des Standortes ein Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen.
- § 9 (1) 24 BauGB

§ 13 Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden. - § 9 (1) 23 BauGB

Gestalterische Festsetzungen

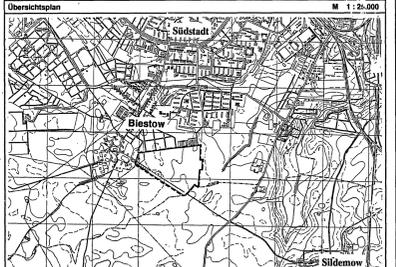
Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
§ 1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
Der Anteil der gleich- oder als Grünfläche anzuliegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 60 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbauart der Stämme 1920 cm zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). 20 % der zu begrünenden Fläche muß mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dächern und Fassaden können dazu anrechenbar werden.
§ 2 Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
Der Anteil der landschaftsgemäßen zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dächern kann anrechenbar werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.
§ 3 Ständige Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhäusen und durch geeignete hochwachsende Gehölze abzuschirmen.
§ 4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdrückfähiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BauO, Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).
§ 5 Dachneigungen
Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.
Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.
Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports
§ 6 Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,50 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude ist bei nebeneinander liegenden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und abwärts geschossen und ausstehend auszubilden.
Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit + 6,0 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmitte der Straße oder die Mitte des Wohnweges, von der/dem das Gebäude erschlossen wird.
§ 7 Werbung
Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Außerdem ist Großflächenwerbung nicht zulässig.
Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 15 Landesbauordnung.

Hinweise

Bodenmerkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenmerkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensmerkmale

- Aufgestelltes auf dem Aufstellungsbeschluss Nr. 216 1/1991 der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die endgültige Aufstellungsbeschluss ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung in den Norddeutschen Neueste Nachrichten am 19.04.1991 erfolgt.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.07.1992 durchgeführt worden.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 03.02.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gestellt.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- 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 09.03.1993 bis zum 23.04.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.02.1993 im Stadtanzeiger (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Der katastermäßige Bestand im März 1995 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großmaßstäblich durch die Katasterämter im Maßstab 1:3.540 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.
- Rostock, den 22.03.95 (KfV-Amt)
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.02.1994 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 09.02.1994 genehmigt.
- Rostock, den 16.03.1995 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 03.12.1994 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.
- Rostock, den (Senator für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Rostock, den 20.02.2000 (Oberbürgermeister)
- 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 am 07.02.01 durch Veröffentlichung im Städtischen Anzeiger ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Vorhaben, Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Einreichungsgeboten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.2001, rückwirkend in Kraft getreten. BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.2001, rückwirkend in Kraft getreten.
- Rostock, den 20.02.04 (Oberbürgermeister)



HANSESTADT ROSTOCK WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 W 28

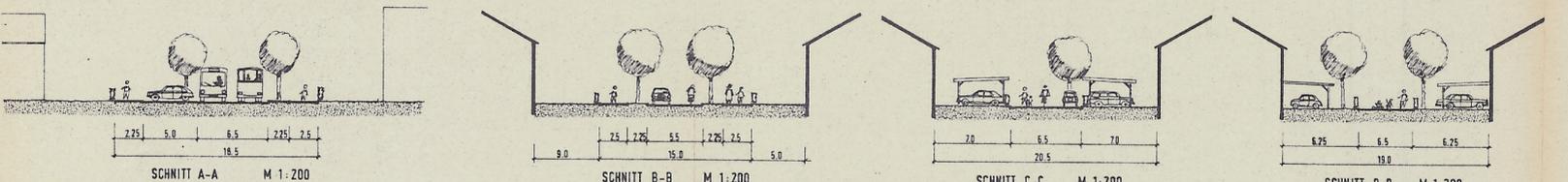
Bereich: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemover Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"

Gemarkung Biestow Flur 1 M 1:1000 Stand: 14.11.1994

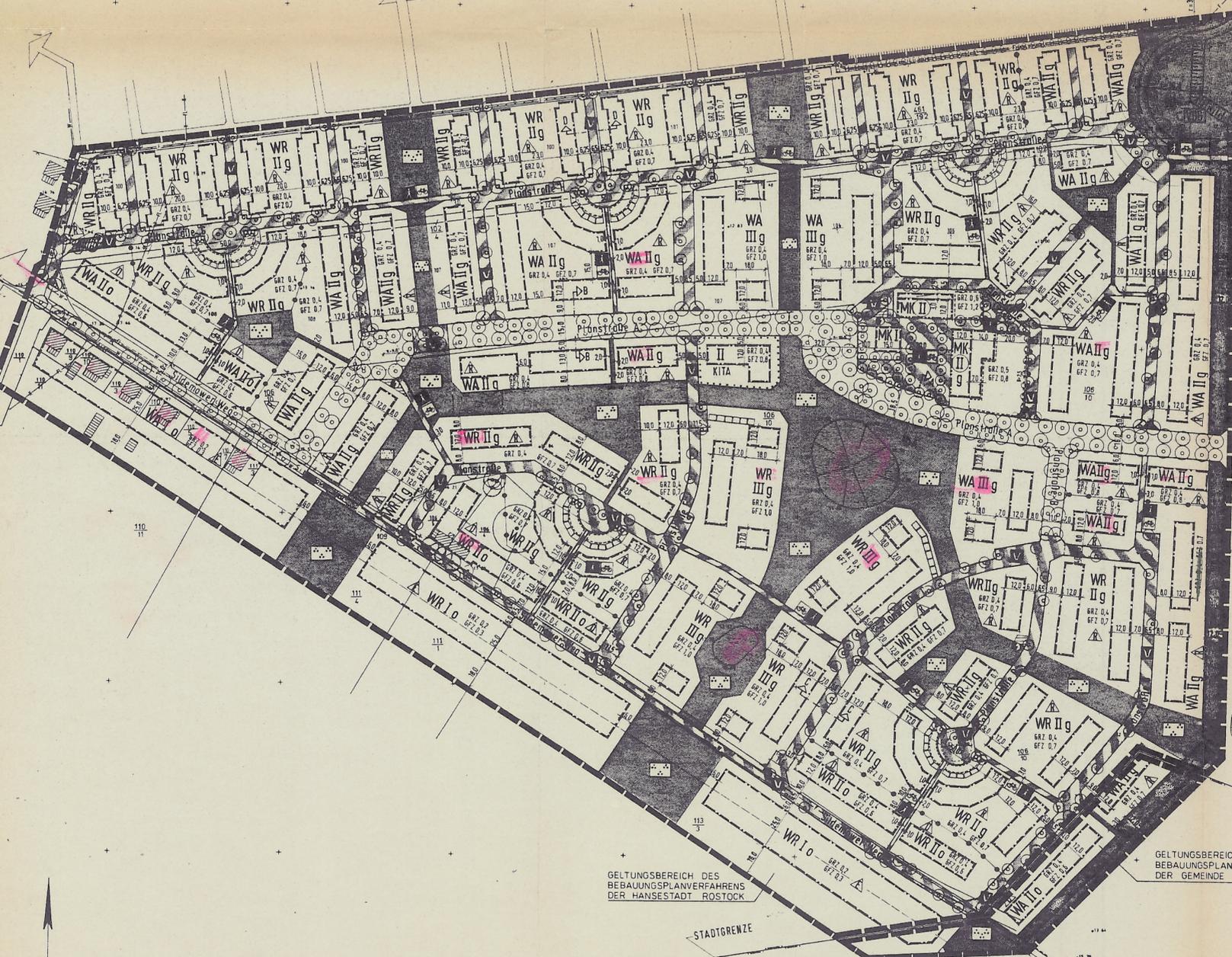
Rostock, den 20.02.04 (Oberbürgermeister)

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Dirk Brockmüller Architekt
Lessingstraße 23 • 22067 Hamburg • Telefon 040 - 220 96 61 • Telefax 040 - 220 96 61
(im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Vermessung:
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Biestower Damm 10a • 18059 Rostock • Telefon 0381 - 4 000 781 • Telefax 0381 - 4 000 783



SCHNITT A-A M 1:200 PLANSTRASSE A
 SCHNITT B-B M 1:200 PLANSTRASSE A
 SCHNITT C-C M 1:200 BEFAHRBARER WOHNWEG
 SCHNITT D-D M 1:200 BEFAHRBARER WOHNWEG



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS DER HANSESTADT ROSTOCK

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS DER GEMEINDE PAPENDORF

Teil A Planzeichnung M 1:1000

Es gilt die Bauzustandsverordnung (BauStVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

I Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO)
GFZ / GRZ	Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
o	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Mindestgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
O	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
R	Geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Nur Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Baumlinie	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
△	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
□	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 (1) 5 BauGB)
□	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
□	Straßenbegrenzungsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
□	Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
□	Verkehrsübiger Bereich	(§ 9 (1) 11 BauGB)
□	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
□	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
□	Zweckbestimmung Elektrizität	(§ 9 (1) 12 BauGB)
□	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
□	Parkanlage	(§ 9 (1) 15 BauGB)
□	Verkehrsbegrünung	(§ 9 (1) 15 BauGB)
□	Wasserflächen	(§ 9 (1) 16 BauGB)
□	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
□	Lärmschutzwand, beginnend nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmittel	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
□	Lärmschutzwand, beginnend (mit Angabe der Höhe in Metern)	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
□	Anpflanzungs- und Erhaltungsebebor für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
□	Erhaltungsebebor für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
□	Umgrünung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
□	Mit Geb. 1. und 2. Ordnung und sonstigen Anlagen zu bebauende Flächen	(§ 9 (1) 21 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugruppe	(§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

II Nachrichtliche Mitteilungen

—	Vorgesehene Bahnanlage (Freizeitliche Straßenbahntrasse)
—	Stadtgrenze
—	Wasserleitung (vorhanden)
—	Freileitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)
—	Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)
—	Fernmeldekabel (vorhanden)

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

□	Vorhandene Bebauung
□	Künftig fortfallende Gebäude
□	Vorhandene Bäume
□	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücknummern)

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 (Wohnbaufläche Biestow)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (P-Bbl. I, S. 225) sowie nach der Bauzustandsverordnung (BauStVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBI. I, S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990, BGBI. I, Nr. 50, S. 929, wird nach Beschluß fassung durch die Hansestadt Rostock vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 für die Wohnbaufläche Biestow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten (MK) und folgenden Nutzungen unzulässig:
 - Verwaltungsbauwerke - § 7 (2) BauNVO - sofern sie nicht zur Versorgung des Planungsbereiches oder Biestows erforderlich sind.
 - Spezial- und Vergnügungsstätten - § 7 (2) BauNVO
 - Tankstellen - § 7 (2) und (3) BauNVO
- Die im Kerngebiet festgesetzte Anlage für Kfz-Stellplätze ist als öffentlich zu nutzender Parkplatz herzustellen. Seine Nutzung auch als öffentlicher Parkplatz ist von Eigentümer zu gewährleisten. Die Herstellung von Stellplätzen ist max. zu 50 v.H. der unteren Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach VVBauO zu § 49 zulässig (§ 49 (5) BauO).
- Es wird festgesetzt, daß das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dächern und Freiflächen entweder einem baulichen Brauchwasserzweck zugeführt wird, oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird, oder in das offene Größensystem eingeleitet wird.
- Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Risikofaktoren für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubbäume und Sträucher und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzuziehen.
- In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortemischer Laubbäume herzustellen und zu erhalten.
- Grundstück als als ebenerdige Stellplätze (Laagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Über diesen Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksteilen und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig.
- Der Bedarf an Niedertemperaturwärme ist aus rohstoffeigenen Energieträgern zu decken (§ 9 (1) 23 BauGB).
- Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beibl. 1 für reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, sind zu realisieren. Ausnahmewerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind für das MK auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Auf den für Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wänden möglich. Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen usw.) sind so auszuführen, daß folgende Maßangaben in den übereinander den Wohnräumen eingehalten werden: tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) (bei Belüftung). Das Ausmaß der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Resultat einer Schallmessaufnahme zu konkretisieren - § 9 (1) 24 BauGB.
- Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der gemächert oder als Grünfläche anzuziehenden Fläche an der nicht überbauten Fläche muß mindestens 40 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau von Stärke 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). Von der Festsetzung dieser Baupflanzung sind private Eigentümer ausgenommen.
 - 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dachflächen und Fassaden können dazu anreizen.
- Für Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der landschaftstypischen zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dachflächen kann anreizen. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.
 - Stehende Sanddecks für Müll- und Abfallbehälter sind einzuräumen und durch geeignete hochwachsende Lebewe abzusichern.
 - Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise vorzuziehen. Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).
 - Für die mit Erhaltungsebebor belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt.
 - Mit dem Bauantrag ist ein detaillierter 1:erflächengestaltungsplan einzureichen, der die Festsetzungen des B-Planes realisiert.
- Wohngebiete für die 3. Vollgeschosse (III) als Hochmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, sind dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwirklichung dieser Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau ist nur im Ausnahmefall zulässig.

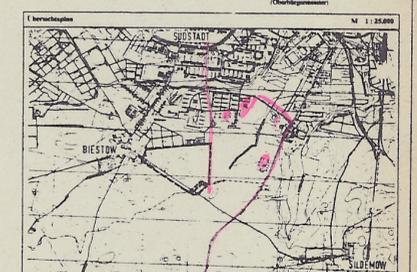
Gestalterische Festsetzungen

- Dachneigungen
 - Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen. Begrünete Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports.
- Traufhöhe
 - Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,00 m über Terrain festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude ist auf einseitiger Höhe und allenfalls geschlossen und auskragend auszubilden.
 - Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit 5,5 m über Terrain festgesetzt.
- Materialien
 - Das Planungsbereich ist in fünf Teilbereiche untergliedert. In jedem dieser Teilbereiche sind die Gebäude jeweils in einheitlichen Materialien und Gestaltungsmerkmalen (z.B. Wandöffnungsformate) auszubilden.
 - Garagen oder Carports, die als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, sind ebenfalls in einheitlichen Materialien und einheitlichen Gestaltungsmerkmalen auszuführen.
- Befreiungen bei ökologischer Bauweise
 - Häuser, die in ökologischer Bauweise errichtet werden, können von einzelnen gestalterischen Festsetzungen befreit werden, wenn diese Festsetzungen den funktionalen und konstruktiven Eigenheiten der ökologisch relevanten Bauweise widersprechen.

H. Redtschaf 10.3.93

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 216/01691 der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten am 19.04.1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauStVO benannt worden.
- Die frühere Regenplanung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.07.1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung dargestellten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausarbeitung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an ... in Stadtaussagen (Aussagen der Hansestadt Rostock) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der landschaftliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der ländlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelaussprüche können nicht abgeleitet werden.
- 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.
- 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.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... beschlossen.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... bestätigt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Sankte, 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 Ausübung ortsüblich bekannt gemacht 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 Fristen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.



**HANSESTADT ROSTOCK
WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW
BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 W 28
(Entwurf)**

Bereich: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nohelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildenower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"

Gemarkung Biestow Flur 1 M 1:1000 Stand: 1.2.1992