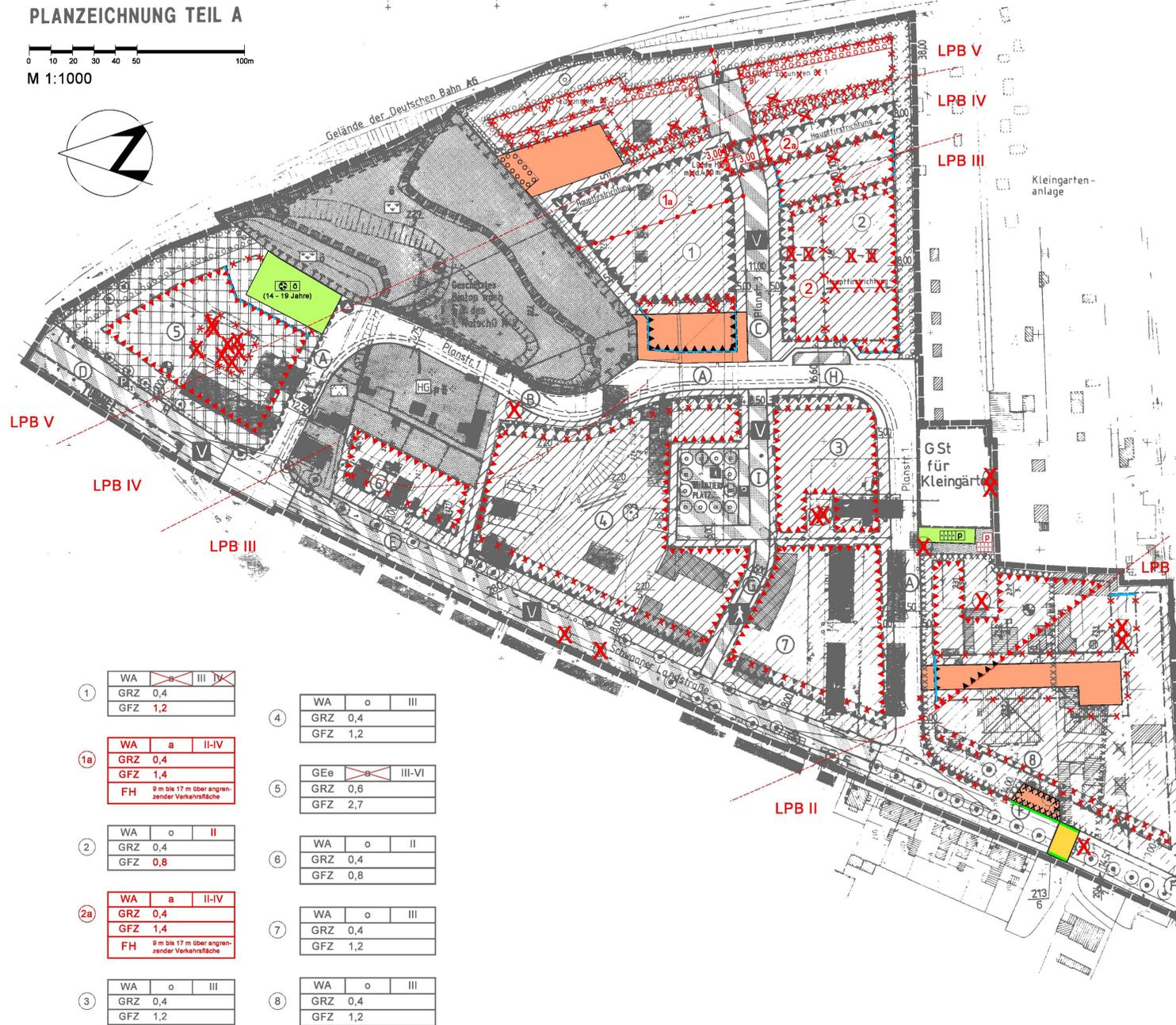


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 09.WA.39 FÜR DAS WOHNGEBIET "AN DER MÜHLE" IN DER SCHWAANER LANDSTRASSE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (GGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 28.01.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (GGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbige oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 24.04.2002 bekannt gemachten Planfassung.

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ Geschäftszahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - X-X-X-X Entfallende Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über angrenzender Verkehrsfläche (hier: min. 9 m max. 17 m)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - Entfallende abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Entfallende Baugrenze
 - Entfallende Firststrichung
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Bolzplatz (14-19 Jahre), Hausgärten
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Entfallende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter
 - Entfallende Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Entfallende Zweckbestimmung:
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GSta Gemeinschaftsgaragen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Entfallende Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN** (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Entfallende technische Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchfahrtsverbotes (Schränke oder versenkbarer Poller)
- LPB II** Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 2 Baufeldnummer
- 3,00 Abstandsangabe in m
- 10,50 Entfallende notwendige Abstandsangabe in m

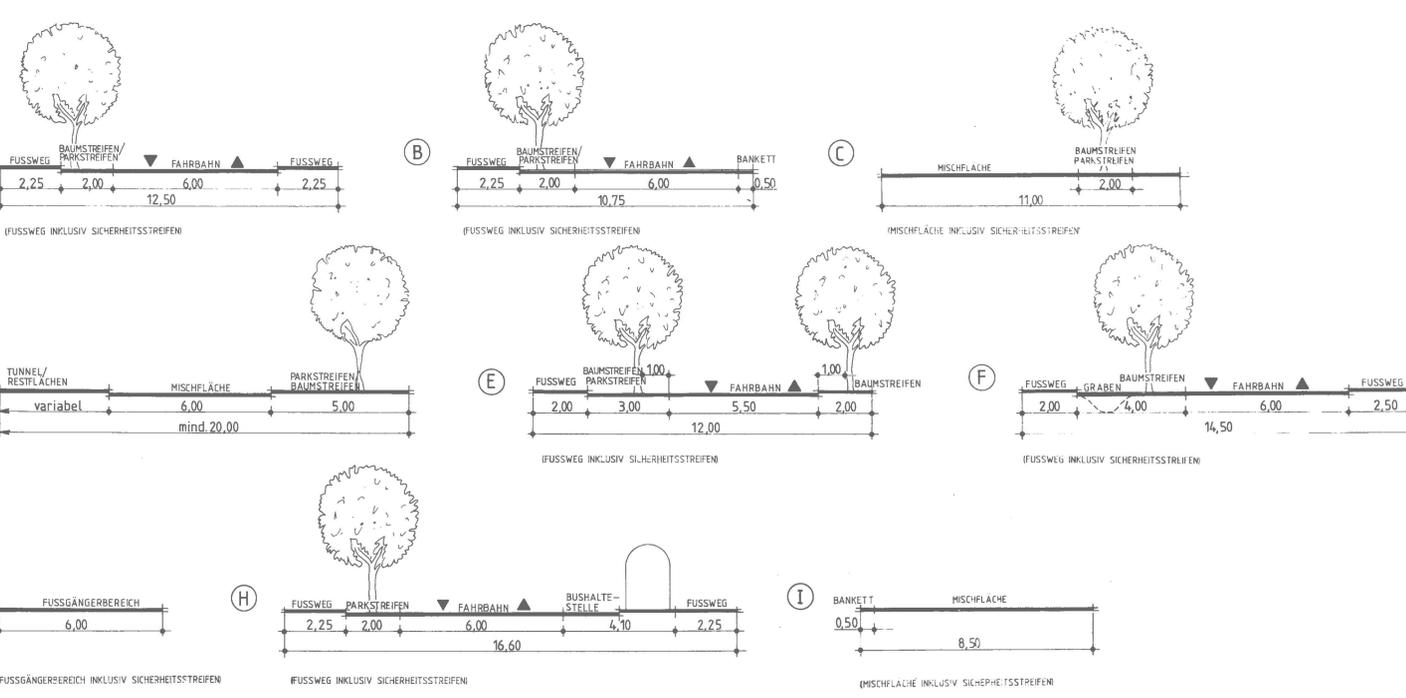
TEIL B TEXT

- In der Festsetzung 1.2.2 erhält die Überschrift folgende Fassung:
"In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen in allen allgemeinen Wohngebieten außer in den allgemeinen Wohngebieten 1a und 2a folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Festsetzung 1.3 erhält folgende Fassung:
"In den Baufeldern mit festgesetzter abweichender Bauweise (WA 1a und WA 2a) sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die Festsetzungen unter 1.7 werden wie folgt neu gefasst:
 - In allen Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büros bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.
 - Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II befinden, dürfen keine Übernachtungsräume angeordnet werden.
Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übernachtungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schalldämmenden Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
 - Von den Festsetzungen unter Punkt 1.7.1 und 1.7.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpiegel verringert.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Festsetzung 1.8.9 wird ersatzlos gestrichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die örtliche Bauvorschrift 2.1.2 wird ersatzlos gestrichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.05.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.05.2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 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.
- Die Bürgerschaft hat am 07.05.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.06.2008 bis zum 04.07.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemachten, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.05.2008 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 05.08.2008 die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.01.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße wurde am 28.01.2009 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2009 gebilligt.
Rostock, 09.02.2009
 Oberbürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Rostock, 11.02.2009
 Oberbürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße 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 23.03.2009 ersichtlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verwaltungsverfahren und des Flächenwidmungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falschheit und Erfinden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße ist mit Ablauf des 23.03.2009 in Kraft getreten.
Rostock, 30.03.2009
 Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung

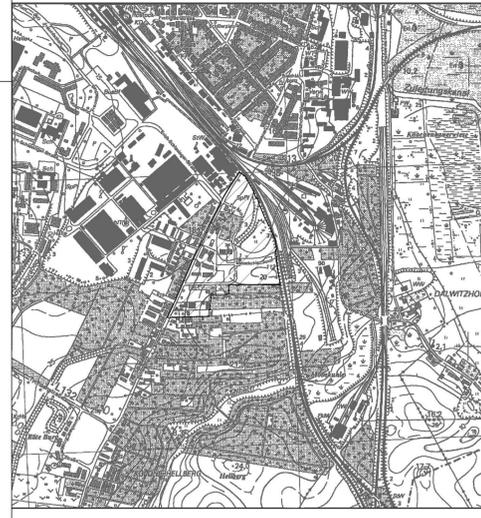
Straßenquerschnitte M. 1:100



Stand der Kartengrundlage: 23.04.1996

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND - ENZELS - PARTNER AG

Übersichtsplan M 1:10 000



Hansestadt Rostock Land Mecklenburg-Vorpommern 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße

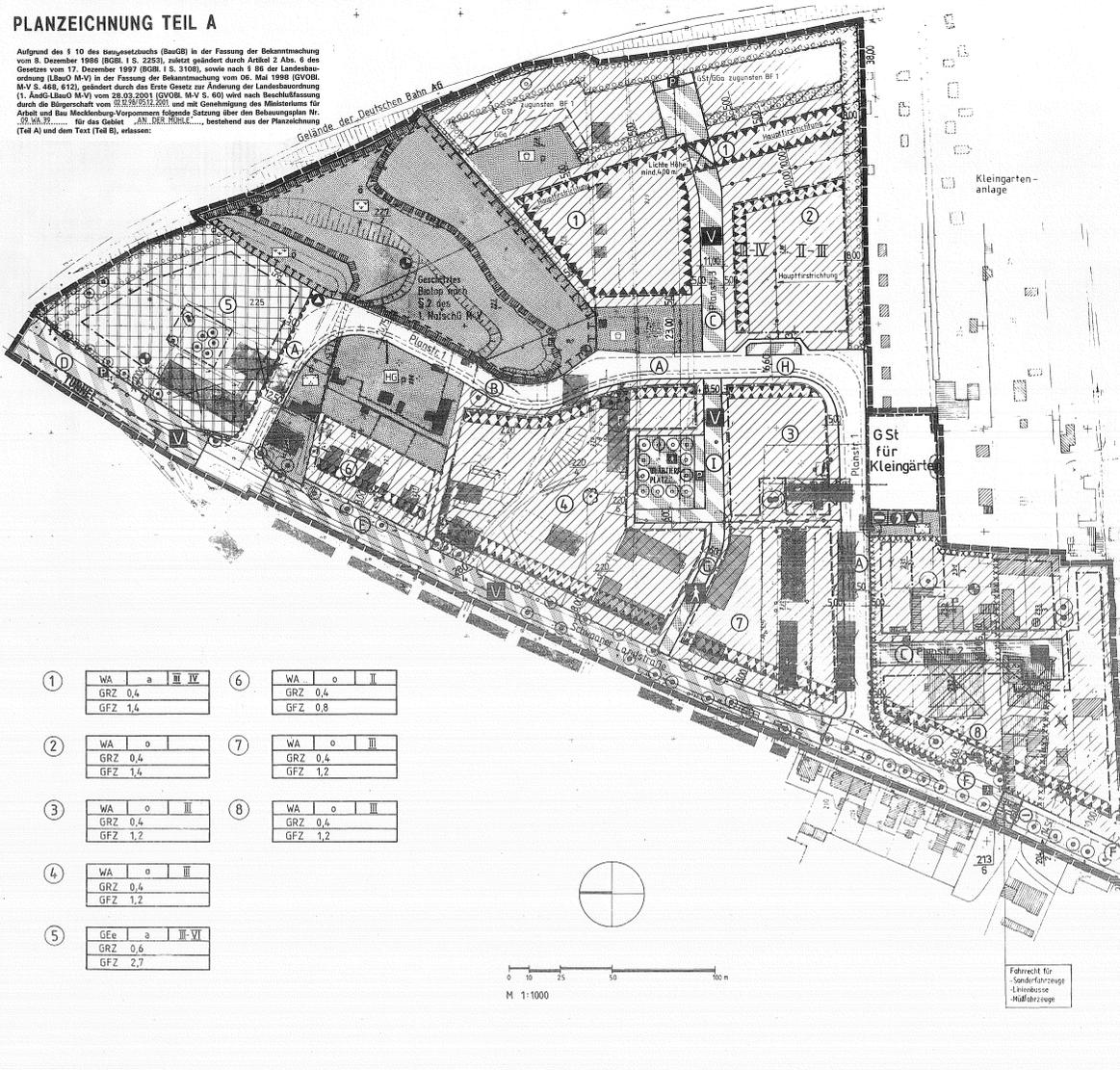
Rostock, 11.02.2009
 Oberbürgermeister

SATZUNG DER STADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.9.WA.39 - WOHNGEBIET "AN DER MÜHLE"

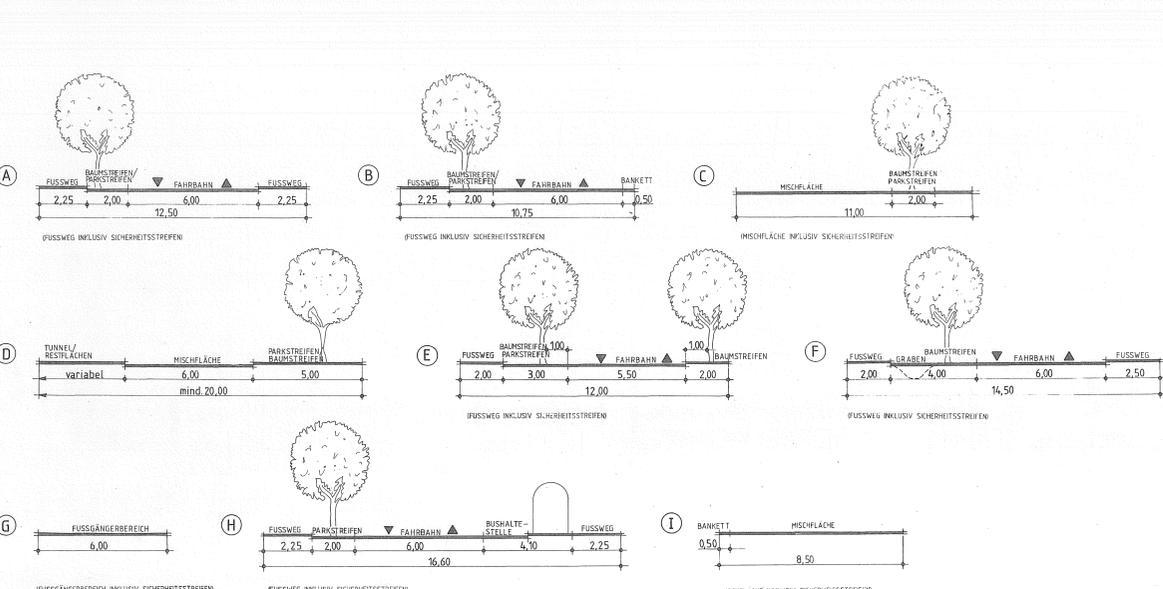
IN DER SCHWAANER LANDSTRASSE

PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3105), sowie nach § 58 der Landesbauordnung (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M.V. S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. Änderg. LBO-MV) vom 28.02.2001 (GVBl. M.V. S. 60) wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft vom 10.09.1999 (GVBl. M.V. S. 468) und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.WA.39 für das Gebiet "AN DER MÜHLE" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Straßenquerschnitte M 1:100



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. 130), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Entschärfung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

I. FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHNERVERORDNUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11-11 BauVO)

- AG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
- EG Eingetragenes Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO)

- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauVO)
- GFZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauVO)
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 BauVO)
- Firststichung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - OT Öffentliche Plätze
 - IV Fußgängerbereich
 - V Verkehrsmittelbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VORBEREITUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BEREITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasseranlagen
- Elektricität
- Gas
- Abfall

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zweckbestimmung:
 - Panorama
 - Spielplatz
 - Haugärten
 - naturliebende Grünfläche
 - Offentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Biotopen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von:
 - Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von:
 - Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- GSI Gemeinschaftsstellplätze
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des unmittelbaren Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugruben der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Technische Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchfahrtsverbot (Schränke oder versenkbarer Poller)
 - Grundwasserbeobachtungsbrunnen
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
 - Flurstücknummern
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
 - wefelnde Gebäude
 - Erhaltenwertiger Baum
 - Schneise
 - notwendige Abstandsmaße in m
 - Baufeld Nr.
 - Bezeichnung des Straßenquerschnittes bzw. Straßenabschnittes
 - Böschung

TEXT TEIL B

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässige Gartenlaubbäume und Tarnkaktien nicht zulässig (§ 1 (6) BauVO)

1.1.2 Im Eingetragenen Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (2) BauVO ausnahmsweise zulässige Vergussgestalten nicht zulässig (§ 1 (6) BauVO)

1.1.3 Im Eingetragenen Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (2) BauVO zulässige Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 (5) BauVO)

1.1.4 Im Eingetragenen Gewerbegebiet sind die Lärmmissionen so zu begrenzen, dass ein fächerförmiger Schallstrahlungspegel am Tage von 50 dB (A) / m² und nachts von 50 dB (A) / m² nicht überschritten wird (§ 1 (4) BauVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die in § 19 (4) BauVO genannten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 (4) BauVO)

1.2.2 In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Anzahl realisierter Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	5,00 m	8,00 m
II	6,00 m	11,50 m
III	9,25 m	14,25 m
IV	12,00 m	17,00 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) wird die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

1.2.3 In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen im Eingetragenen Gewerbegebiet folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Anzahl realisierter Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
III	10,00 m	13,50 m
IV	14,00 m	17,50 m
V	17,00 m	20,50 m
VI	20,00 m	21,00 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) wird die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
In den Baufeldern 1 und 5 sind vierstöckige Gebäude mit mehr als 50 m und maximal 170 m Länge errichtet werden. Seitliche Grenzabstände müssen eingehalten werden. (§ 22 (4) BauVO)

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
In den Baufeldern 1 und 5 sind vierstellige Stellplätze mit einer Abstandsfläche von 50 m Breite zum geschützten Bereich zulässig (§ 19 (4) BauVO)

1.5 Sichtschleiere (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
An den Straßeneinmündungen sind Sichtschleiere von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freuzulassen. Die Höhe der Kronenunterkante von Bäumen muss mindestens 2,50 m betragen.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
In der öffentlichen Grünfläche östlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 3 ist der Erbau eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und folgende Vorkehrungen zu treffen:

1.7.1.1 An den den Lärmquellen Bahnhalle und Straßen zugewandten Gebäudeseiten sind Lärmschutzvorrichtungen für den Lärmschutzbereich III gem. DIN 4109 vorzusehen.

1.7.1.2 Im Baufeld 1 dürfen nur Grundstücken zum Schallschutz sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch neu errichtete Gebäude wesentliche Abschirmungseffekte entstanden sind.

1.7.1.3 Für Scheifräume einschließlich Kinderzimmer sind in den festgesetzten Flächen an den den Lärmquellen (Bahnhalle oder Straße) zugewandten Gebäudeseiten schallschützende Lüftungseinrichtungen vorzusehen für folgende Bereiche:

- entlang der Erschließungsstraßen einschließlich Planstraße 3
- im Baufeld 2 parallel zur Bahnhalle
- im Baufeld 1 entlang der Planstraße 3 bis zu einer Tiefe von 10 m.

1.7.2 Ausnahmen von den Festsetzungen zum Schallschutz sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch neu errichtete Gebäude wesentliche Abschirmungseffekte entstanden sind.

1.8 Grünreife Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Für je 4 ebenerdige Stellplätze auf einem Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Ebenerdige Grünanlagen bis zu 20 Stellplätzen sind in einer luft- und wasser-schürchigen Bauweise (Rasenplattens, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Baufelder 1 und 5 ist in das Geschützte Biotop anzuleiten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.3 Mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° im Baufeld 5 sind zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.4 Tiefgaragen sind soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat herzustellen und zu begrünen.

1.8.5 Mindestens 80 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 35 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Auf je 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbau oder 2 Nadelbäume vorzusehen. Flächen mit Pflanzungen können eingetrennt werden. Die Verwendung exotischer und blühender Gehölze wie Blaulinden, Zypressen, Lebensbäume, Hängegehölze und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist nicht zulässig.

Für den Weigelaufbau im Baufeld 4 sind zusätzlich 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm auf diesem Baufeld zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.6 Einseitig sind in den Straßenabschnitten A und B mind. 38 Stk. Laubbäume der Sorte Spitzahorn mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.7 Der Straßenabschnitt C am Baufeld 1 ist mit mind. 15 Stk. Laubbäumen der Sorte Schneekahle mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 18 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.8 Der Straßenabschnitt C am Baufeld 8 ist mit 12 Bäumen der Sorte Prunus avium mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 18 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.9 Die Ostseite des Straßenabschnitts D ist mit mind. 10 Stk. Laubbäumen der Sorte Winterlinde mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.10 Am Straßenabschnitt E ist die vorhandene Lindenallee durch mind. 35 Stk. Laubbäume der Sorte Winterlinde mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu ergänzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.11 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 3 m² je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstümpfe - Wurzelstöcke vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.12 Das geschützte Biotop ist zu restaurieren und zu einem Laichgewässer zu erweitern. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.14 Für die mit Pflanzgut festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze in den Pflanzgrößen Bäume, Stammumfang 12 - 14 cm, Heister, Höhe 150 - 200 cm, Sträucher, Höhe 80 - 100 cm zu verwenden. Es sind je 2 m² mindestens ein Strauch oder Heister und je 100 m² mindestens ein Baum zu pflanzen.

1.8.15 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

1.8.16 Zum Schutz des geschützten Biotops ist die als Maßnahmenflächen umgrenzten Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen ein mindestens 1,50 m hoher Zaun aufzustellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

1.8.17 Die im B-Planbeleg nachweislich vorkommenden Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus) und der Turmfalke sind durch die Installation von Blausicht- und Landensichtschutz (LUSG M.V.) geschützt. Ihre Nistplätze sind zu sichern oder ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (Standorte: Mühle, Mühlentor, Stall hinter der Mühle, Garaden im Baufeld 9) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.18 Die mit Erhaltungsbogen belegten Bäume sind während der gesamten Bauzeit vor Beeinträchtigungen nach DIN 19820 zu schützen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung (§ 8a BNatSchG)
1.9.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend Pkt. 1.8.13 in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Bauflächen 1, 2, 3, 5 und dem östlichen Teil von Baufeld 4 in einer Tiefe bis 50 m bis zur Straßenbegrenzungslinie der Schwanner Landstraße entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche zugerechnet.

2. Festsetzungen nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 86 LBO-MV)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBO-MV)

2.1.1 Für die Bebauung im Baufeld 4 und in den Baufeldern 7 - 8 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° vorgeschrieben.

2.1.2 Für die Bebauung in den Baufeldern 4, 7 und 8 wird Verblendenmauerwerk in der Farbe rotbraun vorgeschrieben. Dieses kann mit Putzflächen mit einem Flächenanteil von maximal 30 % im Außenbereich abweichen.

2.1.3 Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise im Baufeld 5 (GE) zulässig.

2.2 Einreihungen und Standorte für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 LBO-MV)
2.2.1 Die Einreihung der Grundstücke ist nur mit Zäunen aus Holz, mit Hecken oder mit in Hecken geführten Drahtzäunen zulässig.

2.2.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.2.3 Die Abfallanmietbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgelüste oder Pflanzung so abzusichern, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-MV (GVBl. M.V. Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zeitliche Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventual auftretende Funde, § 11 DSchG-MV unverzüglich befragen und dokumentieren. Dadurch werden Verletzungen der Gesamtanlage vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG-MV).

2. Sofern im Zuge der Baugrunderkundung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1994, BGBl. I S. 2223 i.d.F. des BGBl. III 70-1, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

3. Für die Einleitung von Regenwasser in die Maßnahmen sind beim Wasser- und Bodenverband "Unterwasser-Köln" bei der Unteren Wasserbehörde sowie beim Warnow-Wasser- und Abwasserverband die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

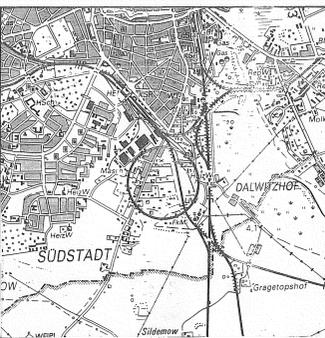
4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abnormer Geruch, anomale Färbung, Ausstrich von verunreinigten Flüssigkeiten oder Risse oder Abplatzungen (Plastrum, gewöhnliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWahlG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2702) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschlusses vom 12.09.1998 (BGBl. I S. 1954) verpflichtet. Er unterliegt der Anlagenduld nach § 42 KrWahlG.

5. Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 12.09.1991. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.11.1991 im „Stadtscheiter“ erfolgt.

Rostock, 22.04.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

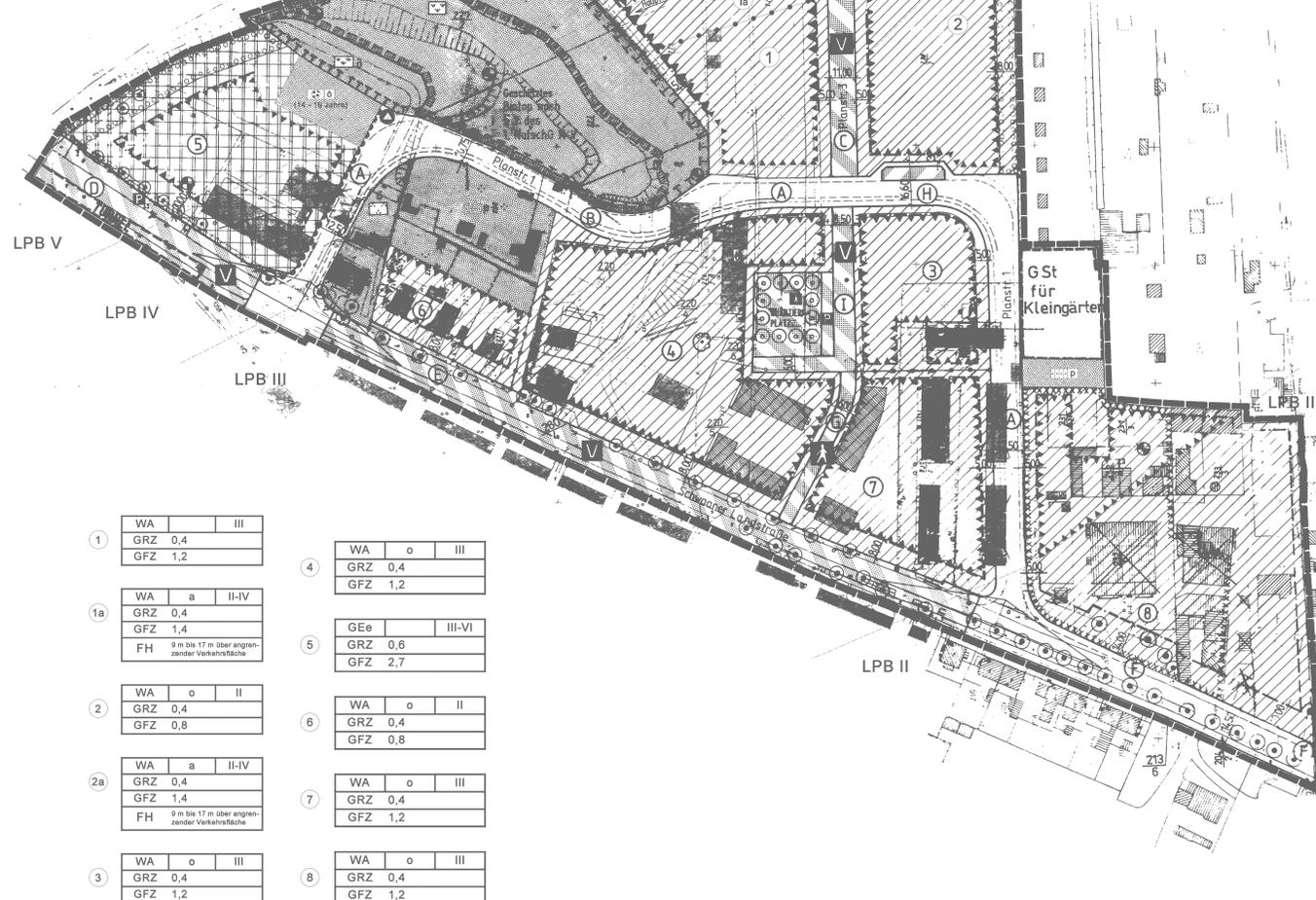


HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 9.WA.39
WOHNGEBIET "AN DER MÜHLE" IN DER SCHWAANER LANDSTRASSE
Rostock, 16.4.2002
ERBERGEMEISTER

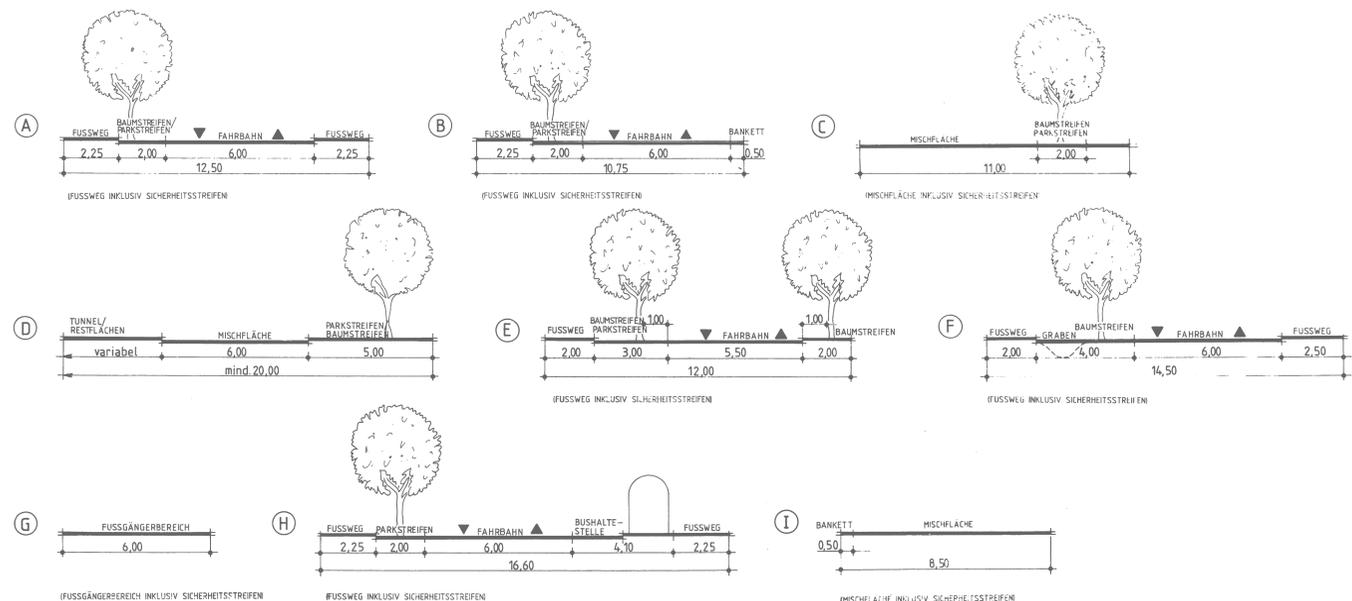
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.WA.39 FÜR DAS WOHNGEBIET "AN DER MÜHLE" IN DER SCHWAANER LANDSTRASSE

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



Strassenquerschnitte M 1:100



Stand der Kartengrundlage: 23.04.1996

ARCHITECTEN CONTOR
FERDINAND + EHLERS + PARTNER

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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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).

I. FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHNERVERORDNUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Algemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 4 BauNVO

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

GFZ 1.2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
GRZ 0.4	Grundflächenzahl	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über angrenzender Verkehrsfläche	(hier min. 9 m max. 17 m)

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

o	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baulinie	Baulinie	(§ 23 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
Firstrichtung	Firstrichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche	
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung:	Abfall
------------------	--------

6. GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	öffentliche Grünflächen	private Grünflächen
Zweckbestimmung:	Parkanlage	Hausgarten
	naturbelassene Grünfläche	Bolzplatz (14 - 19 Jahre)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen von Bäumen	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter	
wegfallende Gebäude	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grundwasserbeobachtungsbrunnen	
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücknummer vorhandene Grundstücksgrenzen	
vorhandene Gebäude	
Erhaltenswerter Baum	
Sichtdreieck	
notwendige Abstandsangabe in m	
Baufeld Nr.	
Bezeichnung des Straßenquerschnittes bzw. des Straßenabschnittes	
Boschung	

TEXT TEIL B

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbauarbeiten und Terrastellen nicht zulässig. (§ 6 BauNVO)
- Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO zulässigen Legemäuser und Lagerplätze nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Lärmemissionen so zu begrenzen, dass ein flächenbezogener Schalleistungspegel am Tage von 60 dB (A) / m² und nachts von 50 dB (A) / m² nicht überschritten wird. (§ 1 (4) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

1.2 In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen in allen allgemeinen Wohngebieten außer in den allgemeinen Wohngebieten 1a und 2a folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Anzahl realisierter Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	5,00 m	8,00 m
II	6,50 m	11,50 m
III	9,25 m	14,25 m
IV	12,00 m	17,00 m

1.3 Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) wird die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt

1.2.3 In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen im Eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Anzahl realisierter Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
III	10,00 m	13,50 m
IV	14,00 m	17,50 m
V	17,00 m	20,50 m
VI	20,00 m	21,00 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.3.1 In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise (WA 1a und WA 2a) sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzbestand in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.4.1 In den Baugebieten 1 und 5 sind innerhalb einer Abstandsfläche von 50 m Breite zum Geschützten Biotop Tiefgaragen nicht zulässig. (§ 19 (4) BauNVO)

1.5 Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.5.1 An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. Die Höhe der Kronenoberkante von Bäumen muss mindestens 2,50 m betragen.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.6.1 In der öffentlichen Grünfläche östlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 3 ist der Einbau eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.7.1 In allen Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile der Außenwände von Wohnungen, Böden bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109, Tabelle 6 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

1.7.2 Im Bereich von lärmempfindlichen Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II befinden, dürfen keine Überwachungsarme angeordnet werden. Ist eine lärmempfindliche Orientierung von Überwachungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Schalldämmende Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

1.7.3 Von den Festsetzungen unter Punkt 1.7.1 und 1.7.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Für je eine ebenerdige Stellplätze auf einem Baugrundstück ist ein größerer Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 18 cm zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.2 Ebenerdige Stellplatzanlagen bis zu 20 Stellplätzen sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Baufelder 1 und 5 ist in das Geschützte Biotop einzuleiten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.4 Mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° im Baufeld 5 sind zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Mindestoberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat herzustellen und zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.6 Mindestens 80 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 35 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Auf je 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbäum oder 2 Nadelbäume vorzusehen. Flächen mit Pflanzzeit können eingerechnet werden. Die Verwendung exotischer und buntblauer Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebüchen und andere Zierformen die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen ist nicht zulässig.

1.8.7 Für den Wegfall der Wärmöl im Baufeld 4 sind zusätzlich 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm auf diesem Baufeld zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.7 Einseitig sind in den Straßenabschnitten A und B mind. 38 Stk. Laubbäume der Sorte Spitz-Ahorn mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.8 Der Straßenabschnitt C am Baufeld 1 ist mit mind. 16 Stk. Laubbäumen der Sorte Scheinakazie mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 18 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.9 (weggefallen)

1.8.10 Die Ostseite des Straßenabschnitts D ist mit mind. 10 Stk. Laubbäumen der Sorte Winterdeide mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.11 Am Straßenabschnitt E ist die vorhandene Lindenallee durch mind. 35 Stk. Laubbäume der Sorte Winter-Linde mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu ergänzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.12 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstüben-Wurzelbrocken vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.13 Das geschützte Biotop ist zu renaturieren und zu einem Leichtgewässer zu erweitern. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.14 Für die im Pflanzgebiet festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landestypische Gehölze in den Pflanzgroßen Bäume, Stammumfang 12 - 14 cm, Heister, Höhe 100 - 200 cm, Sträucher, Höhe 80 - 100 cm zu verwenden. Es sind je 2 m² mindestens ein Strauch oder Heister und je 100 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.15 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.16 Zum Schutz des geschützten Biotops ist um die als Maßnahmenflächen umgrenzten Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen ein mindestens 1,50 m hoher Zaun aufzustellen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.17 Die im B-Plangebiet nachweislich vorkommenden Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus/Zweifledermaus) und Turmfalke mit deren Niststätten sind nach BNatSchG und Landesnaturschutzgesetz (LNatS M-V) geschützt. Ihre Nistplätze sind zu sichern oder ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen (Standorte: Mühle, Mühlenbau, Stall hinter der Mühle, Baracken im Baufeld 1). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.18 Die im B-Plangebiet beplanten Bäume sind während der gesamten Bauzeit vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 zu schützen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung (§ 8a BNatSchG)

1.9.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend Pkt. 1.8.13 in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Bauflächen 1, 2, 3, 5 und dem östlichen Teil von Baufeld 4 in einer Teile bis 50 m bis zur Straßengrenzungslinie der Schwaner Landstraße entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche zugeordnet.

2. Festsetzungen nach Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern (§ 80 LBauO M-V)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen (§ 80 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Für die Bebauung im Baufeld 4 und in den Baufeldern 7 - 8 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 34° bis 45° vorgeschrieben.

2.1.2 (weggefallen)

2.1.3 Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise im Baufeld 5 (Gee) zulässig.

2.2 Einfriedungen und Standorte für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 LBauO)

2.2.1 Die Einfriedung der Grundstücke ist nur mit Zäunen aus Holz, mit Hecken oder mit Hecken geführten Zaunstrukturen zulässig.

2.2.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.2.3 Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzung so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter der Landesämter für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund der Funde erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Sofern im Zuge der Baugrunderforschung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, RGBI. I S. 1223 i.d.F. des BGBl. III 70-7, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, RGBI. I S. 469, meldspflichtig.

3. Für die Einleitung von Regenwasser in die Maßnahmenfläche sind beim Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste", bei der Unteren Wasserbehörde sowie beim Warnow-Wasser- und Abwasserverband die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes, wie abartige Gerüche, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbeauftragter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.03.1974, RGBI. I S. 469, meldspflichtig.

5. Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3109), sowie nach § 86 der Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1999 (GVBl. M-V S. 469, 610), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbaurecht (1. ÄndG-LBauO M-V) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.12.1998/05.12.2001 und Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 18.05.1999, Az.: VIII 2306-512.113 - 03 (09.WA.39) als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaner Landstraße sowie die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Städtischen Anzeiger am 24.04.2002 ortsüblich bekannt worden. Die Satzung über den Ursprungsbebauungsplan ist mit Ablauf des 24.04.2002 in Kraft getreten.

Angaben zur 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 für das Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaner Landstraße wurde aufgrund des § 10 IV M. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3318), sowie nach § 86 der Landesbaurecht (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 28.01.2009 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im Städtischen Anzeiger, Amtsblatt der Hansestadt Rostock, trat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 25.03.2009 in Kraft.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der mit Ablauf des 25.03.2009 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet dar. In die Rechtsmäßigkeit der zugrunde liegenden Satzungen wird mit diesem Plan nicht eingegriffen.

Übersichtsplan M 1: 10 000



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 09.WA.39
für das Wohngebiet "An der Mühle"
in der Schwaner Landstraße

In der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

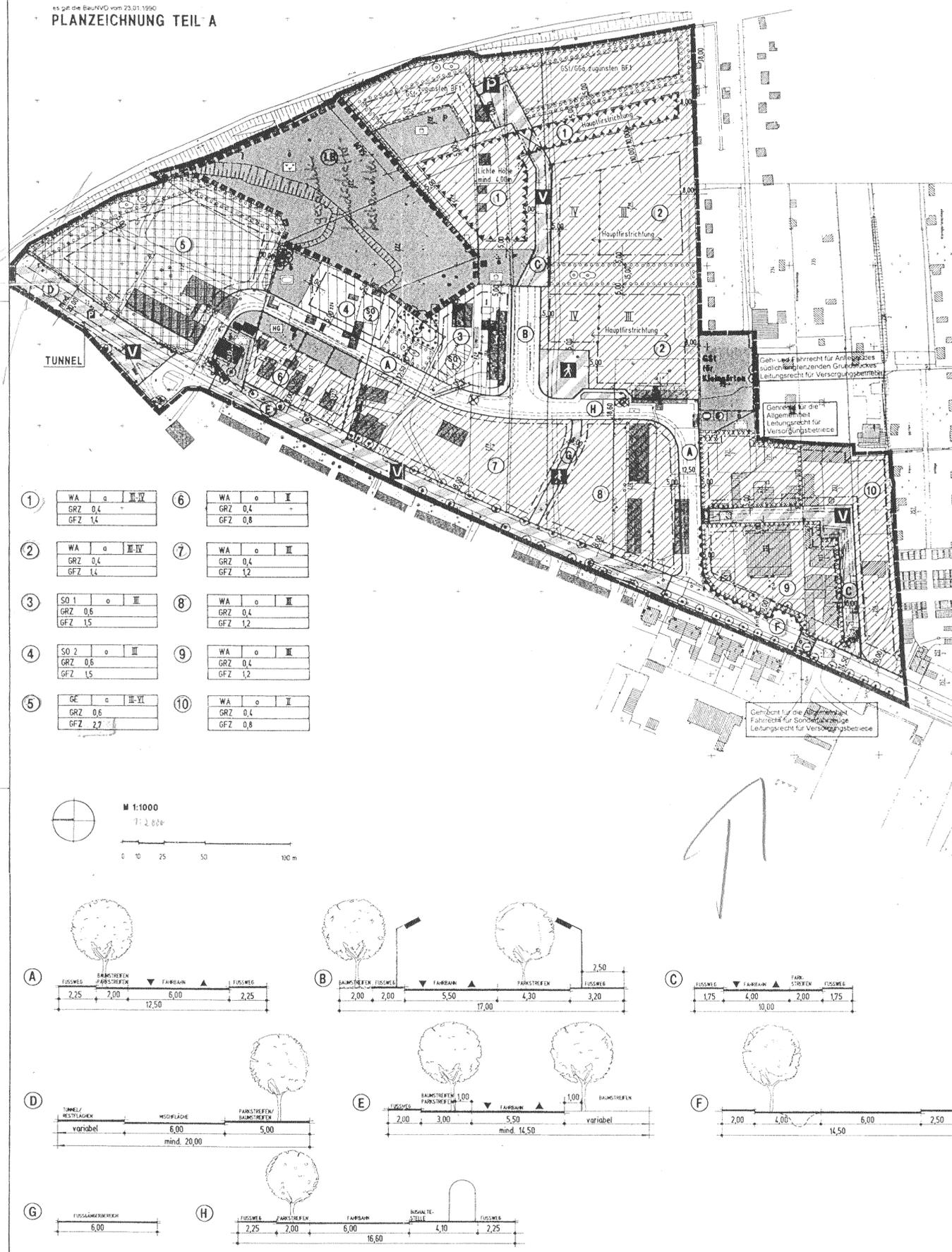
Die Übereinstimmung mit den Originalakten wird bestätigt.
Rostock, 15.05.09

Ralf Müller
Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung

SATZUNG DER STADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.9 WA 39 - SCHWAANER LANDSTRASSE

WOHNGEBIET „AN DER MÜHLE“

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN) NORMATIVEN INHALTS:**
 - 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - SO 1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) 1. Gebiet für Fremdenbeherbergung
 - SO 2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) 2. Lagergebiet
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und § 16 BauNVO)
 - GRZ 1,2 Geschosshöhezahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - 3. BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - 4. VERKEHRSLÄRME** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Verkehrsberuhigungsbereich
 - 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BEHELDUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVG)
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abfallerbringung und Abwässern
 - Elektrizität
 - Gas
 - 6. GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
 - Grünlächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage, Hauptgärten, Sportplatz (Boltplatz), Spielplatz, Naturbuntes Grünfläche, Öffentliche Grünflächen, Private Grünflächen
 - 7. PFLANZUNGSNUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLANZUNG UND ZURENTWICKLUNG VON NATURLANDSCHAFTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 BauVG)
 - Umgrenzung von Flächen mit Biotopcharakter für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVG)
 - Erhaltung von: Bäumen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzen von: Bäumen, Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume) sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVG)
 - Erhaltung: Bäume
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauVG)
 - LB Geschützter Landschaftsbestandteil
 - 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 9 Abs. 2 BauVG)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz, GSst Gemeinschaftsspielplätze, GGa Gemeinschaftsgaragen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauVG)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG)
 - Grenze des üblichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMATIVEN INHALT**
 - Flurstücknummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgelagerte Gebäude
 - Sichtdreieck
 - Notwendige Abstandsangaben in m
 - Baufeld Nr.
 - Bezeichnung der Planstraße
 - Böschung

TEXT TEIL B

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
 - a) In allen mit WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Flächen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 4 BauNVO)
 - b) Das Sondergebiet „1“ wird als Gebiet für die Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Ausnahmeweise sind kleine Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² pro Laden zulässig (§ 11 BauNVO)
 - c) Das Sondergebiet „2“ wird als Lagergebiet ausgewiesen. Hier sind pro Laden maximale Verkaufsflächen von 350 m² zulässig. Ausnahmeweise sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betreiber sowie Büroräume im 1. OG zulässig (§ 11 BauNVO)
 - d) Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Vergnügungsbetriebe und Lagerhäuser Lagerplätze unzulässig (§ 8 BauNVO). Gewerbebetriebe, von denen ein Schallleistungspegel von mehr als 60 dB (A) am Tage und Nachts ausgeht, sind unzulässig (§ 14 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen nicht durch Stellplätze, Garagen oder Gemeinschaftsanlagen überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO)
 - Unter der Geländeoberfläche vorgesehene Garageschosse sind nicht zulässig in den Baufeldern 1, 3, 4 und 5 anteilig bis ca. 50 m vor dem Biotop. In den übrigen Baufeldern werden die Garageschosse unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet (§ 21 Abs. 5 BauNVO)
 - 3. Bauweisen (§ 22 (4) BauNVO)**
 - In den Baufeldern mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Seltliche Grenzabstände müssen eingehalten werden.
 - 4. Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BauVG)**
 - An den Straßenmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm, gemessen von der Fahrbahnkante, freizuhalten
 - 5. Grünordnerische Festsetzungen**
 - a) Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiedereinwirkung zu neu zuweilen (§ 9 (1) Nr. 20 BauVG)
 - b) Für je 4 private ebenerdig gestanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - c) Ebenendige Stellplatzanlagen bis zu 20 Stellplätzen sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Pflastersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauVG)
 - d) Die mit Erhaltungspflicht belegten Bäume und der geschützte Landschaftsbestandteil „Mühle Conrady“ sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgraben oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich von alten Bäumen sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauVG)
 - e) Der einseitig geschützte Landschaftsbestandteil „Mühle Conrady“ ist vor Beginn der Bauarbeiten mit einem mindestens 1,50 m hohen Zaun über die gesamte Bauzeit hinweg einzuzäunen und vor jeder Baueinrichtung zu schützen (§ 9 (1) Nr. 20 BauVG)
 - f) Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Baufelder 1, 3, 4 und 5 ist in den geschützten Landschaftsbestandteil „Mühle Conrady“ einzuleiten (§ 9 (1) Nr. 20 BauVG)
 - g) Mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° im Baufeld 5 sind zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - h) Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - i) Mindestens 80 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Auf je 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbäum oder 2 Nadelbäume vorzuziehen. Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden. Die Verwendung exotischer und buntnageliger Gehölze wie Buchfichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebäume und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist untersagt (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - k) Die Westseite der Straße A ist mit mind. 38 Stk. Laubbäumen (Sprich-Ahorn) mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - l) Die Straße B ist beidseitig mit insges. 40 Stk. Laubbäumen (Scheinkahle) mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - m) Die Ostseite der Straße D ist mit mind. 10 Stk. Laubbäumen (Winter-Linde) mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - n) An der Straße E ist die vom Länderallee durch mind. 25 Stk. Laubbäume (Winter-Linde) mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu ergänzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - o) Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzeln trocken vorzuziehen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - p) Der geschützte Landschaftsbestandteil „Mühle Conrady“ ist zu rehatieren und zu einem Lachgewässer zu erweitern (§ 9 (1) Nr. 20 BauVG)
 - q) Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze in den Pflanzgrößen Bäume 12 - 14 cm, Heister 150 - 200 cm, Sträucher 60 - 100 cm zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauVG)
 - 6. Festsetzungen zum Schutz vor Lärm**
 - Im Bereich der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) im Sinne des Immissionsschutzgesetzes dürfen nur Grundstücksanlagen für die Wohnungen vorgesehen werden, die keine Wohn- und Schlafräume zur Immissionsschutz aufweisen (§ 4 BauNVO). Immissionsschädliche Flächen der Deutschen E-Werk AG
 - Festsetzungen nach Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern (§ 86 LBAuO Nr. V)**
 - 1. Für die Bebauung in den Baufeldern 7-9 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° vorgeschrieben
 - 2. Für die Bebauung in den Baufeldern 7,8 und 9 sind Verbundmauerwerk in der Farbe rot braun vorgeschrieben. Dieses kann mit Putzflächen kombiniert werden
 - 3. Die Einfriedung der Grundstücke ist nur mit Zäunen aus Holz oder Profilstahl bis 2,0 m Zaunhöhe und mit Hecken zulässig (§ 86 (1) Nr. 4 LBAuO)
 - 4. Die Müllabfuhrbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzung so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind (§ 86 (1) Nr. 4 LBAuO)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern vom 26. Juni 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 1. März 1994 und mit Genehmigung der hiesigen Verwaltungsverhältnisse vom 1. März 1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 WA 39 der Stadt Rostock für das Gebiet Schwauer Landstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:**
- 1. Rostock (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO) beteiligt
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
- 5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt
- 6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dauer und Öffnungzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem Bürger schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, im Stadtanzeiger, Amtsblatt der Hansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht worden
- 7. Der katastergemäße Bestand am ist als richtig dargestellt bescheinigt
- 8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden
- 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 der Hansestadt Rostock vom gebilligt
- 10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweis erlet
- 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AZ bestätigt
- 12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt
- 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 Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfassern und Formschreibern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern vom 26. Juni 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 1. März 1994 und mit Genehmigung der hiesigen Verwaltungsverhältnisse vom 1. März 1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 WA 39 der Stadt Rostock für das Gebiet Schwauer Landstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 WA 39 SCHWAANER LANDSTRASSE

ROSTOCK, SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUMWESSEN
ROSTOCK, SENAT DER HANSESTADT OBERBÜRGERMEISTER
ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS + PARTNER
ARCHITECTS FERDINAND + EHLERS + PARTNER
ARCHITECTS FERDINAND + EHLERS + PARTNER
ROSTOCK, TEL. 0381/455588 FAX 0381 455540