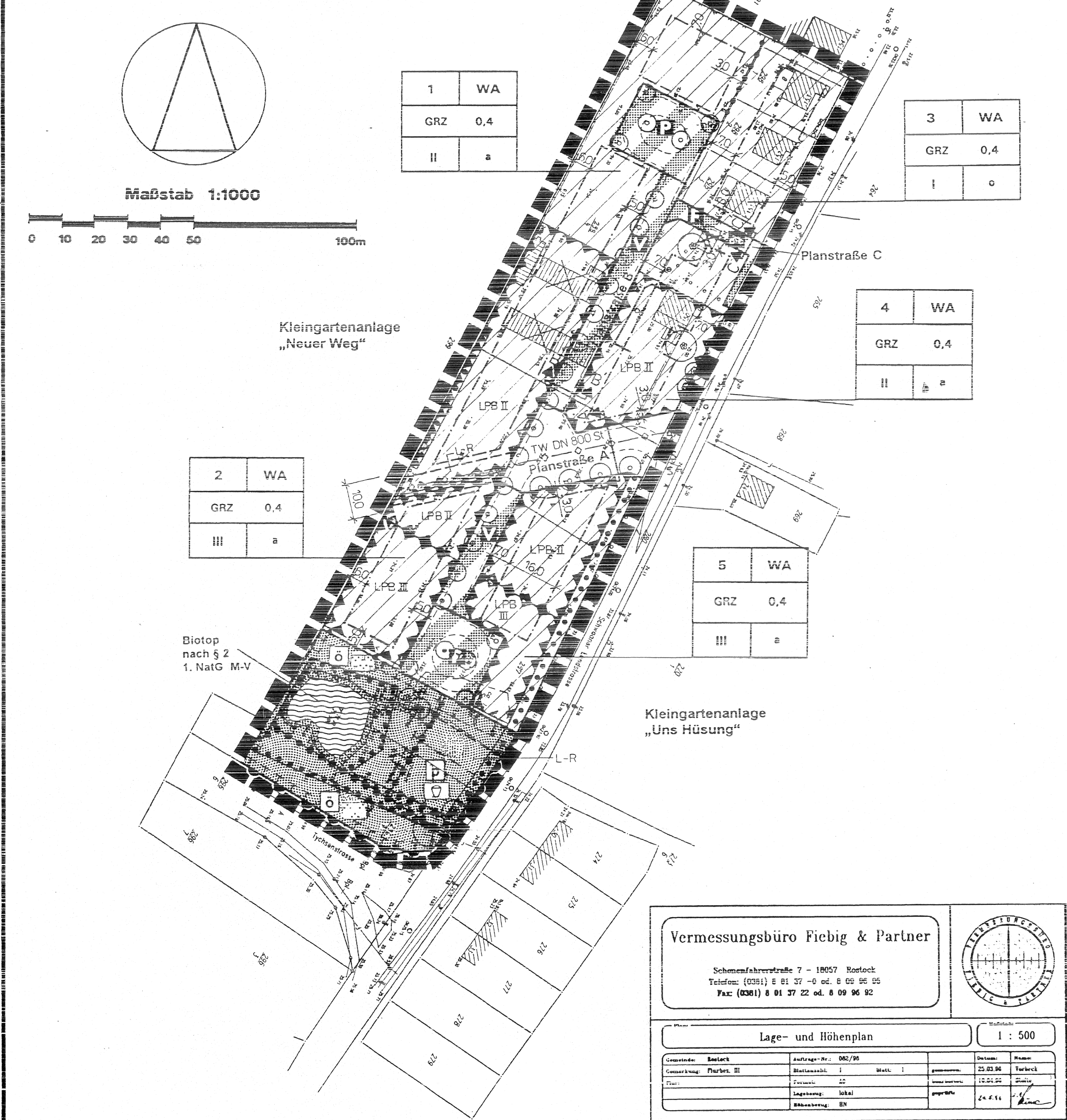


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9.W.96

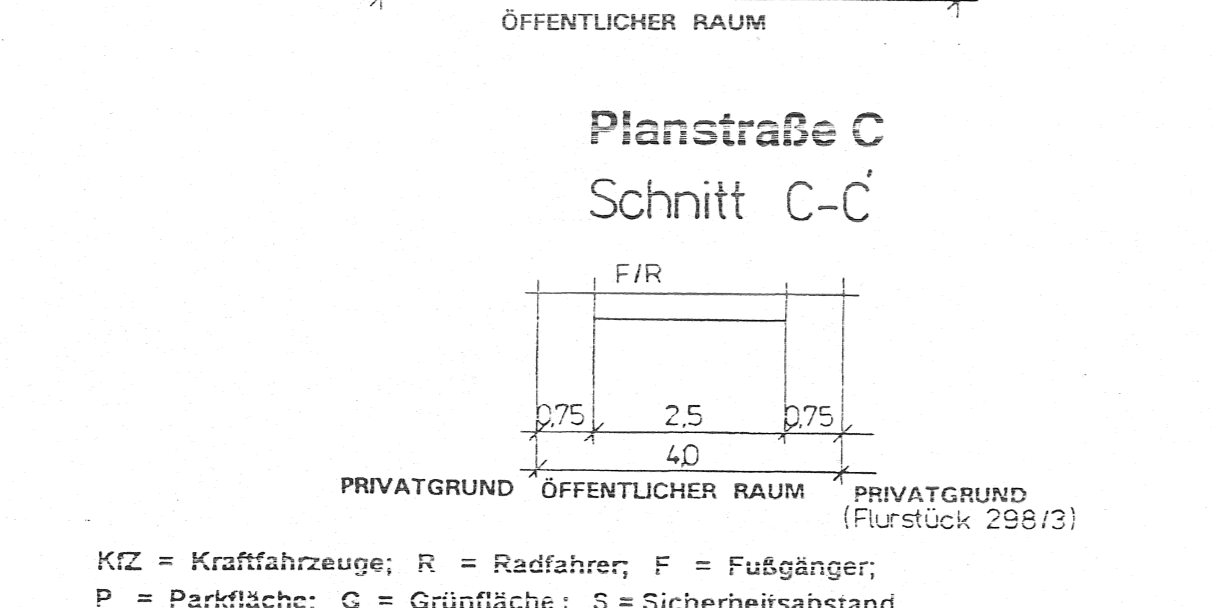
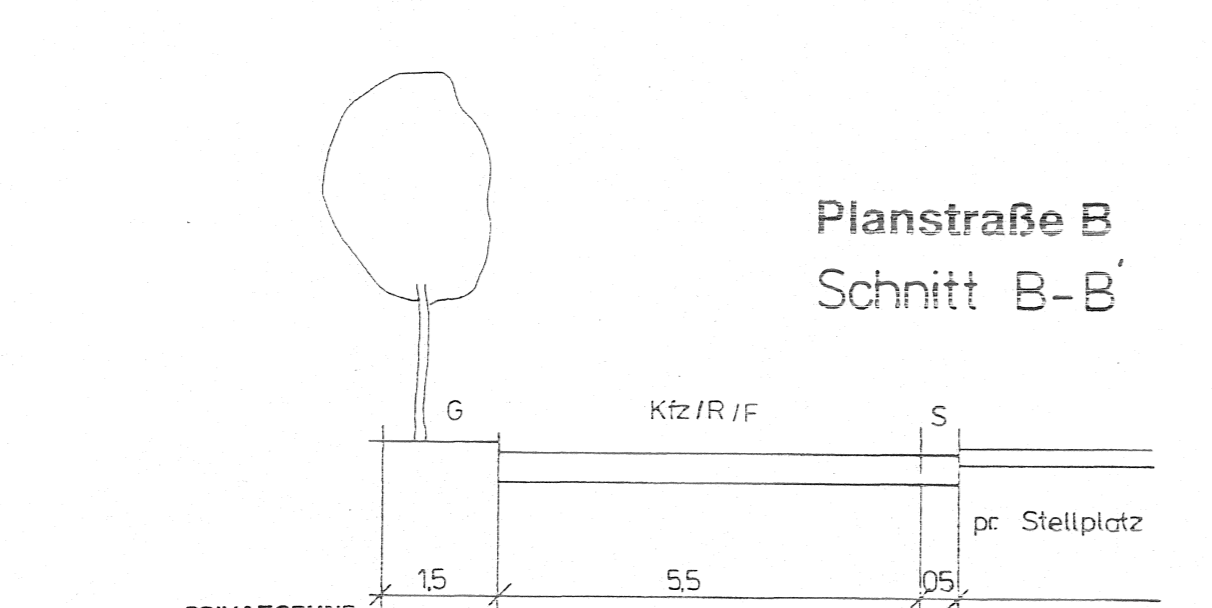
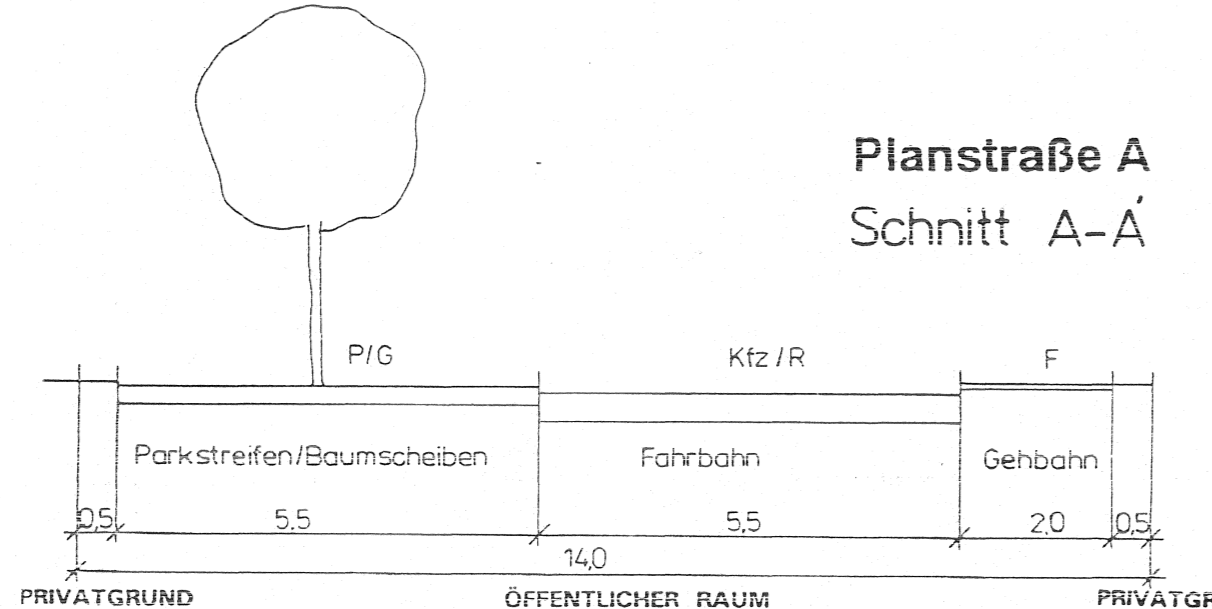
KÖSTERS HOF NÖRDLICH DER TYCHSENSTRASSE, WESTLICH DER SCHWAANER LANDSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 05.11.1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.W.96 für das Gebiet "Kösters Hof" nördlich der Tychsenstraße, westlich der Schwaaner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Straßenquerschnitte M:1:100



Vermessungsbüro Fiebig & Partner
Schemafahrerstraße 7 - 18057 Rostock
Telefon: (0381) 8 91 37 - 0 od. 8 99 96 95
Fax: (0381) 8 91 37 22 od. 8 99 96 92

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Bauleitpläne
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 51415-91-40
Beauftragter: Dipl.-Ing. D. Schrammer, Stadtplaner SRL, ANRW 448 91-3-0
Rosa-Luxemburg-Str. 15, 18056 Rostock, Tel.: 242044, Fax: 2420811

Büro für Landschaftsplanung
Gert Parsche, Landschaftsarchitekt BDLA
Vorpommersche Straße 15, 18057 Rostock

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 Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|--|--|
| | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| | Offene Bauweise | |
| a | Abweichende Bauweise | |
| --- | Baugrenze | |
| | Straßenverkehrsflächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Geh- und Radweg | <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsberuhigter Bereich |
| | öffentliche Parkfläche | |
| Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) |
| ---- | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | Grünflächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) |
| | öffentliche Grünflächen | |
| | private Grünflächen | |
| | Parkanlage | |
| | Spielplatz | |
| | naturnahe Parkanlage, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 | |

TEIL B: TEXT

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|--|--------------------------------------|
| | Wasserflächen | |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| | Erhaltung von Bäumen | |
| | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | |

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Mit Leitungsrechten zu belastete Flächen (L-R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmpegelbereich II bzw. III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- ### II. KENNZEICHNUNGEN
- vorhandene Höhe nach HN
 - 1 Nummer des Baugebietes
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 277 Flurstücksbezugsfläche
 - Sichtdreieck
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - entfallende hochbauliche Anlage
 - vorgesehene Straßenführung
 - vorhandene Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
 - Bemaßung

RECHTSGRUNDLAGE

- RECHTSGRUNDLAGE
- ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig: bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO; (§ 4 Abs. 2, 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungs-Rechten (L-R) zugunsten der Versorgungsunternehmen bzw. der Betreiber der Leitungen belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Versorgungsanlagen beeinträchtigen können, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme hochstämmiger Bäume. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Außer dem im Plan Nr. 9 als Spielplatz ausgewiesenen Flächen ist ein Spielbereich B nach DIN 10245 für die Altersgruppen 6 bis 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

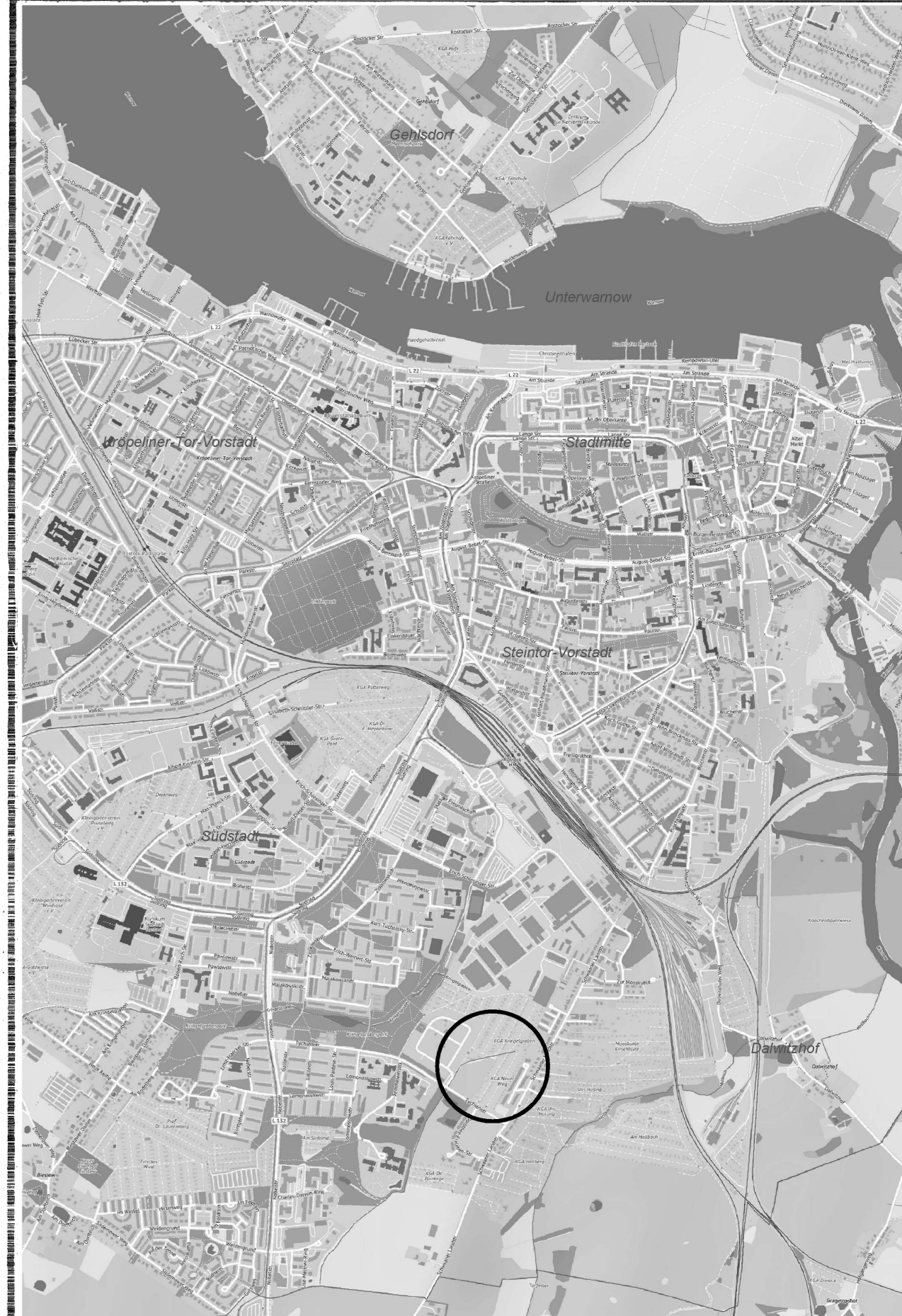
- FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 66 LBAuO M-V
- Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Baugrenze festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - In allen Baugebieten ist für das Hauptgebäude der Gebäude eine Dachneigung von 20 ° als Mindestmaß bis 50 ° als Höchstmaß festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Alle Hauptdachflächen sind mit Materialien in roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz- oder Ziegel- bzw. Klinkerputzwerk zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Zäume sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Maschendrahtzäune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen; zwischen Straßenbegrenzungslinie und Maschendrahtzaun ist eine Hecke zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Mittelsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzusichern, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNGSFORM: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB
- Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18 922 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Gauschutzverkopungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Das Feuchtbiotop ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem 1,40 m hohen Bauzaun über die gesamte Bauzeit hinweg einzuzäunen und vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist zu versickern, soweit der Baugrund dies zuläßt. Nicht versickerungsfähiges, unbelastetes Wasser kann in das vorhandene Feuchtbiotop abgeleitet werden. Das Biotop kann bis zu einer Stauhöhe von 60 cm zur Regenrückhaltung genutzt werden. Der Oberlauf ist mit dem Amt für Stadtgrün, Strauchschutz und Landschaftspflege festzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Ebenere Stiegeplätze sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasenstiegeplätze, Plattenrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stiegeplätze ist ein Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Die Planstraße A ist mit 4 Stück Spitz-Ahorn (Acer platanoides „Cleveland“) mit Ballen und einem Stammumfang von 16-18 cm bei einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Die Planstraße B ist mit 25 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium plena) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelschuttrinnen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Teilergaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat, vollständig zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Mindestens 30 % der Außenwände baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und je möglich auf der Versiegelung freizulassen. Dabei sind mindestens 35 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbau und 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme essenslicher und buntblaubiger Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebüchen und andere Zierformen, zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Das vorhandene Feuchtbiotop ist zu regenerieren (einmalige Enttüllung, Gehölzdrückschnitt, Gehölzpflege, bauliche Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen). Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Mindestabstand von 15 m von der Böschungskrone einzuhalten. Auf den Grünflächen naturnahe Parkanlage (Feuchtbiotop) und Spielplatz sind zusätzlich zum Gehölzbestand auf 300 m² Sträucher und mindestens 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/8 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Das Flurstück 296/7 ist zu bebauen und in eine öffentliche Grünanlage umzugestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 16.04.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.05.1996 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - erfolgt. (Rostock, 09.06.1998)
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beauftragt worden. (Rostock, 09.06.1998)
3. Auswärtige der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB/MaRiG eine Erläuterung während der Auslegung am 18.03.1997 durchgeführt. (Rostock, 09.06.1998)
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.02.1997 zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Rostock, 09.06.1998)
5. Die Bürgerschaft hat am 29.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Rostock, 09.06.1998)
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben von 26.02.1997 bis zum 26.03.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.03.1997 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekanntgemacht worden. (Rostock, 09.06.1998)
7. Der katastermäßige Bestand am 14.07.97 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der begründeten Darstellung der Grenzpunkte der Flurstücke ist eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsveränderliche Flurstücksmarkierung (LSP) die VZ-Anlage vorliegt. (Rostock, 09.06.1998)

ÜBERSICHTSKARTE O. M.



HANSESTADT ROSTOCK Bebauungsplan Nr. 9.W.96

KÖSTERS HOF
nördlich der Tychsenstraße,
westlich der Schwaaner Landstraße

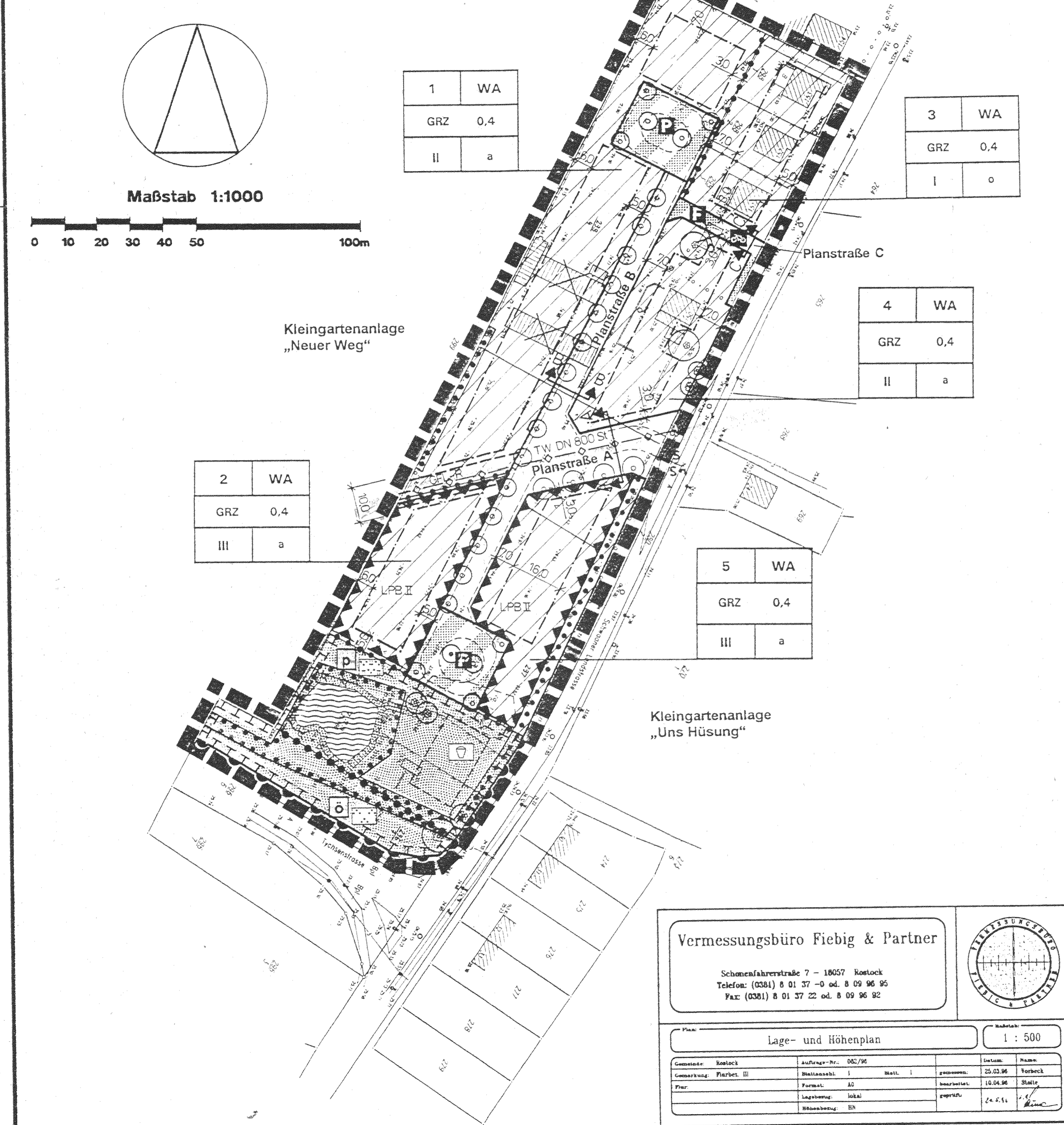
Rostock, 01.09.1998

Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9.W.96

KÖSTERS HOF NÖRDLICH DER TYCHSENSTRASSE, WESTLICH DER SCHWAANER LANDSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 25. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 12. November 1996 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.W.96 für das Gebiet "Kösters Hof" nördlich der Tychsenstraße, westlich der Schwaaner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Flächinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauBG-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

----- Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Geh- und Radweg

— öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauBG)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)

— Grünflächen

— öffentliche Grünflächen

— private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG)

— Wasserflächen

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)

— Anpflanzen von Bäumen

— Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

----- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL-R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmpegelbereich II (LPB II) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauBG)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)

II. KENNZEICHNUNGEN

— vorhandene Höhe nach HN

1 Nummer des Baugebietes

— vorhandene Flurstücksgrenze

277 Flurstücksbezeichnung

— Sichtdreieck

— vorhandene hochbauliche Anlage

— entfallende hochbauliche Anlage

— vorgesehene Straßenführung

— vorhandene Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

— Bemaßung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig: § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO

3. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten der Anlagen und der Versorgungsunternehmen bzw. der Betreiber der Leitungen belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Befahrbarkeit und die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Versorgungsanlagen, behindern können, unzulässig: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

4. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

5. In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme hochstämmiger Bäume: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

6. Auf der im Plan Teil A ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18043 für die Altersgruppen 6 bis 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 86 LBauO M-V

6. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Baugrenze festgelegt: § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

7. In allen Baugebieten ist für das Hauptdach der Gebäude eine Dachneigung von 20° als Mindestmaß bis 50° als Höchstmaß festgesetzt: § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauBG

8. Alle Hauptdächer sind mit Materialien in rotm., rotbraunem, braunem oder anthrazitfarbenem Farbton zu decken: § 86 Abs. 1 Nr. 3 BauBG

9. Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz- oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden: § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauBG

10. Zaune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig: § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauBG

11. Maschendrahtzaune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Maschendrahtzaun ist eine Hecke zu pflanzen: § 86 Abs. 1 Nr. 6 BauBG

12. Müllsammlerbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzusichern, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind: § 86 Abs. 1 Nr. 7 BauBG

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNRÜNDUNG: § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauBG

13. Der ansehbare Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG

14. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18 520 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschutzverkopungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Das Feuchtbiotop ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem 1,80 m hohen Bauzaun über die gesamte Bauzeit hinweg einzuzäumen und vor jeder Beeinträchtigung zu schützen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG

15. Das anfallende Niederschlagswasser (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist zu versickern, soweit der Baugrund dies zuläßt. Nicht versickerungsfähiges, unbelastetes Wasser kann in das vorhandene Feuchtbiotop abgeleitet werden. Das Biotop kann bis zu einer Stauhöhe von 60 cm zur Regenrückhaltung genutzt werden. Der Überlauf ist mit dem Amt für Stadgrün, Naturschutz und Landschaftspflege festzusetzen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 c BauBG

16. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbäumchen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 d BauBG

17. Die Planstraße B ist mit 25 Stück Vogel-Kirsche (*Prunus avium plena*) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu bepflanzen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 e BauBG

18. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 f BauBG

19. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat, vollständig zu begrünen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 g BauBG

20. Mindestens 30 % der Außenwände baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 h BauBG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 12. November 1996 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - erl. mit

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauBG beteiligt worden: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG ist am durchgeführt: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden: (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekannt gemacht worden: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastrmäßige Bestand an der lagespezifischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:100000 Regelsprache nicht abgeleitet werden: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom gebilligt: (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erklär des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Az: mit

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt. (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt. (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzierung von Verfassern- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauBG) und weiter auf Falligkeit und Erreichen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE O.M.



HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 9.W.96

KÖSTERS HOF

nördlich der Tychsenstraße,
westlich der Schwaaner Landstraße

- Entwurf -

Boruschki 28.8.96

Rostock, Oktober 1996

Oberbürgermeister