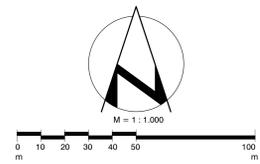


# Hansestadt Rostock

## Bebauungsplan Nr. 15.WA.119, Wohngebiet „Warnowgarten“

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. i. S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 488, 412) und nach § 13 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.98 (GVOBl. M-V, S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.06.99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.119 für das Wohngebiet „Warnowgarten“ in Gehlsdorf, südwestlich der Fahrstraße, nordwestlich der Gahlheimer Straße, nordöstlich des Ballastweges und südöstlich des Blockweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

4 WA  
GRZ 0,18  
Z = III  
TH = 10,5 m  
OK = 12,0 m  
O

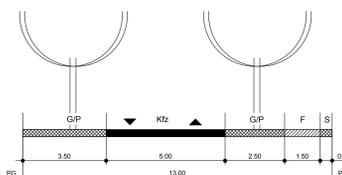
3 WA  
GRZ 0,25  
Z = III  
TH = 10,5 m  
OK = 12,0 m  
O

2 WA  
GRZ 0,25  
Z = III  
TH = 10,5 m  
OK = 12,0 m  
O

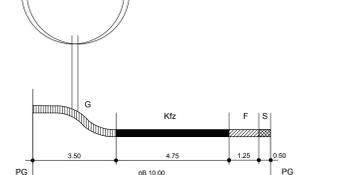
1 WA  
GRZ 0,34  
Z = III  
TH = 10,5 m  
OK = 12,0 m  
O

empfohlene  
Straßenquerschnitte  
M 1 : 100  
Angaben in Meter

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Kfz = Kraftfahrzeuge  
F = Fußgänger  
S = Sicherheitsstreifen  
PG = Parken und Grün im Wechsel  
PG = Privatgrund

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 448) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB))		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberrante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
O	Offene Bauweise	
Baugrenze	Baugrenze	
<b>VERKEHRSPFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Streifen	Straßenverkehrsflächen	
Linie	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Linie	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsflächen	

Zweckbestimmung:	Fußgängerbereich	■ ■ ■ ■ ■
	Feuerwehrezufahrt	F
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	▲ ▲ ▲ ▲ ▲
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	● ● ● ● ●
<b>GRÜNLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	■ ■ ■ ■ ■
	private Grünflächen	□ □ □ □ □
Zweckbestimmung:	gärtnerische Nutzung	■ ■ ■ ■ ■
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	■ ■ ■ ■ ■
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	■ ■ ■ ■ ■
	auf schmalen Flächen	○ ○ ○ ○ ○
	Anpflanzen von Bäumen	● ● ● ● ●
	Anpflanzen von Sträuchern	■ ■ ■ ■ ■

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	■ ■ ■ ■ ■	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)	
Erhaltung von Bäumen	● ● ● ● ●		
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen	■ ■ ■ ■ ■		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	■ ■ ■ ■ ■	(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>			
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	■ ■ ■ ■ ■	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:	Tiefgarage	TGa	
	Spielplatz	GSp	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	■ ■ ■ ■ ■	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>			
Nummer des Baugebietes	2		
Fahrtbahngränze (unverbindliche Vermerkung)	■ ■ ■ ■ ■		
Bemaßung	100		

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Raumverordnungen  
Dr.-Ing. Frank Meyer  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL, AK M.V. 514/15-91-40  
Besitzer: Dr.-Ing. Anhalt für Stadtplanung Wohnbau ANW, 572-80-2  
Rostock-Luxemburger-Str. 19, 18066 Rostock, Tel.: 220263, Fax: 242011

### TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 6, 22 BauGB)
  - Läden sowie Schrank- und Speiseeisverkaufsstellen sind in den Baugruben WA 1, bis 3 nur als Ausnahme zulässig. Tankstellen sind nicht Bestandteil des B-Plans. (§ 9 (1) (6) BauNVO)
  - Die Grundfläche je oberirdischem Gebäude darf 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (§ 10 (5) BauNVO)
  - Je Gebäude darf eine Höchstgrenze von 10 WE für die U-förmigen und eine Höchstgrenze von 5 WE für die L-förmigen Grundflächen (Bauweise) nicht überschritten werden. (§ 11 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Mitgliedern für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlinie der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrubens an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Abs. 1 BauNVO)
- Stellplätze sind ausnahmsweise auch auf der Geländeoberfläche mit einem Mindestabstand von 25 zur Geltungsbereichsgrenze zulässig.** (§ 12 (4) BauNVO)
- Der Stellplatz sowie die Tiefgarage sind als Gemeinschaftsanlagen für alle Baugruben des Plangebietes bestimmt.** (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
  - Anlagen der Straßenräume, die mit einem Planzettel belegt sind, sind im Abstand von in der Regel 7,5 m - höchstens jedoch 10 m im Bereich von Ein- und Ausfahrten - Bäume der Pflanzliste „Grünflächen“ zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Pflanzschreiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendekern oder Bauden zu befestigen bzw. mit einer Blumenwiesenansaat zu begrünen.
  - An den in Teil A innerhalb der Baugruben und Grünflächen festgesetzten Standorten für Pflanzbäume sind Bäume der Pflanzliste „Grünflächen“ als Hochstamm bzw. Solitär (250 bis 300 cm Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m ist zulässig.
  - Für ebenerdige, private Kfz-Stellplätze sind Bäume der Pflanzliste „Grünflächen“ im Mengenverhältnis 2 Bäume je 10 Stellplätze zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Pflanzschreiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendekern oder Bauden zu befestigen bzw. mit einer Blumenwiesenansaat zu begrünen. Die Pflanzstandorte können außerhalb der Stellplatzflächen im Bereich des sonstigen Baugrubens liegen.
  - Offenliegende Außenwandflächen mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind mit Gehölzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen, soweit bautechnisch keine Einwände bestehen.
  - Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Stacheln und Kletterpflanzen müssen mind. 2 x verpfändert sein und eine Mindestgröße von 40 bis 60 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpfändert sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume - ausgenommen Obstbäume und für Heckenbepflanzungen vorgesehene Bäume - müssen mindestens 3 x verpfändert sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 cm bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.
  - Für die festgesetzten Pflanzgebiete auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Gehölzarten der Pflanzliste „Grünflächen“ und „Kletterpflanzen“ zu verwenden:

- Erhaltungsgelände**
  - Die mit Erhaltungsgelände festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und ggf. zu ersetzen. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- und Abräumarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18020 (z.B. Bauzurr) vor vermeintlichen Beeinträchtigungen zu schützen.
  - An dem mit Erhaltungsgelände festgesetzten Schutzhorn an der Grenze zwischen den Flst. 303/1 und 40/1 ist es zulässig, die Krone auf den Stock zu setzen, wenn die Verkehrsicherung dies erfordert.
  - Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschicht, -graben, -rinnen) weitestmöglich auf den Grundrücken zu versickern. Nur 1% des Sturzabflusses des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers darf als Überschußwasser direkt an die öffentliche Regenwasseranlage abgegeben werden. Der übrige Regenwasseranfall darf bei Bedarf nur zeitweilig an die öffentliche Regenwasseranlage abgegeben werden. (§ 9(1) Nr. 16 Nr. 20 BauGB)
- Private Fahrtrassen, Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig (z.B. als Pflaster mit bester Fuge, wasserdurchlässiger Weichboden oder Schotterrasen) herzustellen.
- Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das natürliche Stillebewässerungssystem zu restaurieren - Entschlammung, Auslesen von Unkraut, Einbau 10 cm Lehmschicht, Böschungserosion 1,5 bis 1,2, Ausbildung einer Schutzzone, flacher Uferanschluß, Infiltrationspflanzung mit typischer Vegetation der Wasserschotterzone, Gewässerleitung eines ständigen Wasserabflusses. Nicht heimische Gehölze sind in dieser Fläche ausgeschlossen. Die Erweiterung bzw. Neuanlage natürlicher Stillebewässerung ist zulässig.
- Die mit Erhaltungsgelände festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18520 zu schützen. Abrundungen und Aufschürungen innerhalb einer durch die Kronenränder umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Diese Bäume sind während der Bauphase um den Kronenbereich einzusatzeln. Grundwasseraberkennungen im Wurzelbereich der Stielecke an der Grenze zum Flst. 303/2 durch Baummaßnahmen im Baugruben WA 2 - auch während der Bauphase - sind zu vermeiden.
- Der mit Erhaltungsgelände festgesetzte Schutzhorn an der Grenze zwischen den Flst. 303/1 und 40/1 ist mit einem Anfahrtschutz dauerhaft zu sichern. Der Bereich der Feuerwehrezufahrt innerhalb der Kronenränder ist mit einer Wurzelbrücke herzustellen und mit einem Überfahrträger auszustatten.
- Neben dem Erhaltungsgeländestreifen in der Planstraße A (Zufahrtbereich) ist eine Stützkonstruktion für die Böschung sowie in der Fahrbahn zusätzlich eine Wurzelbrücke vorzusehen. Die zu schützende Stielecke ist während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen nach DIN 18520 zu schützen.
- Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume entlang der Planstraße A ist eine offene Vegetationsfläche von jeweils mind. 9 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Breite dieser Fläche im Straßenraum muß mind. 2,5 m betragen.
- Der Abbruch von Gebäuden sowie die Fällung von Bäumen werden auf den Zeitraum vom 01.03. bis 31.03. beschränkt (Pflanzenschnitt). Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen und Singvögeln, die gem. BfSchV besonders geschützt sind, nicht entdeckt wurden.
- An den Dächern neu zu errichtender Wohngebäude sind konstruktive Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausausflugswegen vorzusehen.
- Sonstige gründerische Festsetzungen
- Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Planleichte Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.
- Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen zulässig.
- Zurückführung der Ausgleichsmaßnahmen
- Die Grünfläche im südlichen Geltungsbereich einschließlich der Maßnahmen zum Ausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB (s. Teil B Nr. 2.11., 2.12.) sind den Baugruben WA 1 - 3 gesamtartig zugeordnet.

### TEXT

- Ortliche Bauvorschriften** (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
  - Gebäude dienen Längenausdehnung 20 m überschreitend sind mittels durchgängiger Außenwandkonstruktionen über die gesamte Gebäudelänge in der Vorder- und Rückansicht zu gliedern.
  - Das dritte Vollgeschöß ist an mindestens zwei Gebäudeenden gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mind. 1,50 m zurückgesetzt auszuführen (Stieflgeschöß). Der Vortrieb muß dabei auf mindestens 60% der horizontalen Längsausdehnung der jeweils zugeordneten Fassade erfolgen.
  - Mul- und Anstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit einem Schutzdach aus ortsfesten Anlagen (Mauern, Zaune, Pergolen a.o.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Hedera helix, Prunus mugo) ausreichend abzusichern.
- Vorschriften aufgrund des Naturschutzrechts** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 13 (4) LNatG M-V)
  - Für die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich ist eine Festlegung von Schutz- und Entwicklungsbereichen im Bebauungsplan mit Festsetzung von Schutz- und Entwicklungsbereichen Gehölzbestände für gärtnerische Zwecke unzulässig. Auf der gesamten Grundfläche - auch südlich des Stillebewässers - sind Dünger- und Pestizidgaben unzulässig.
- Hinweise:**
  - Im nordöstlichen Bereich ist ein Bombentrefler aus dem 2. Weltkrieg nachgewiesen. Die Möglichkeit von Munitionsfunden ist bei den Erdarbeiten zu berücksichtigen.
  - Als Traufhöhe ist die Höhe der Schräge zwischen Dachaufstand und aufgehender Fassade definiert.
  - Im Geltungsbereich des B-Plans ist von der Möglichkeit archäologischer Funde auszugehen. Durch den Bauern bzw. den Erschließungsträger sind rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten archäologische Prospektionen durchzuführen, um Altstandorte zu lokalisieren und eventuell neue Fundstellen aufzudecken. Alle archäologisch relevanten Flächen sind daraufhin durch den Bauern bzw. den Erschließungsträger vor der Überbauung fachgerecht untersuchen und dokumentieren zu lassen. Fundstücke sind fachgerecht zu bergen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zwischen dem Bauern bzw. dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Ein Aufstellungsbescheid wurde nicht beantragt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (i.d.F. v. 08.12.86) benachrichtigt.
- Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Maßgeblich eine Erörterung während der Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.97 und vom 07.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am 18.06.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.07.97 bis zum 22.08.97 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 09.07.97 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.07.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die zugrundeliegenden Flurkarten im Maßstab 1:100.000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.06.99 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 02.06.99 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Der Satzungsbescheid über den Bebauungsplan 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 im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.7.1999 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 Abs. 6 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.7.1999 in Kraft getreten.

Übersichtsplan M 1 : 20 000



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg-Vorpommern

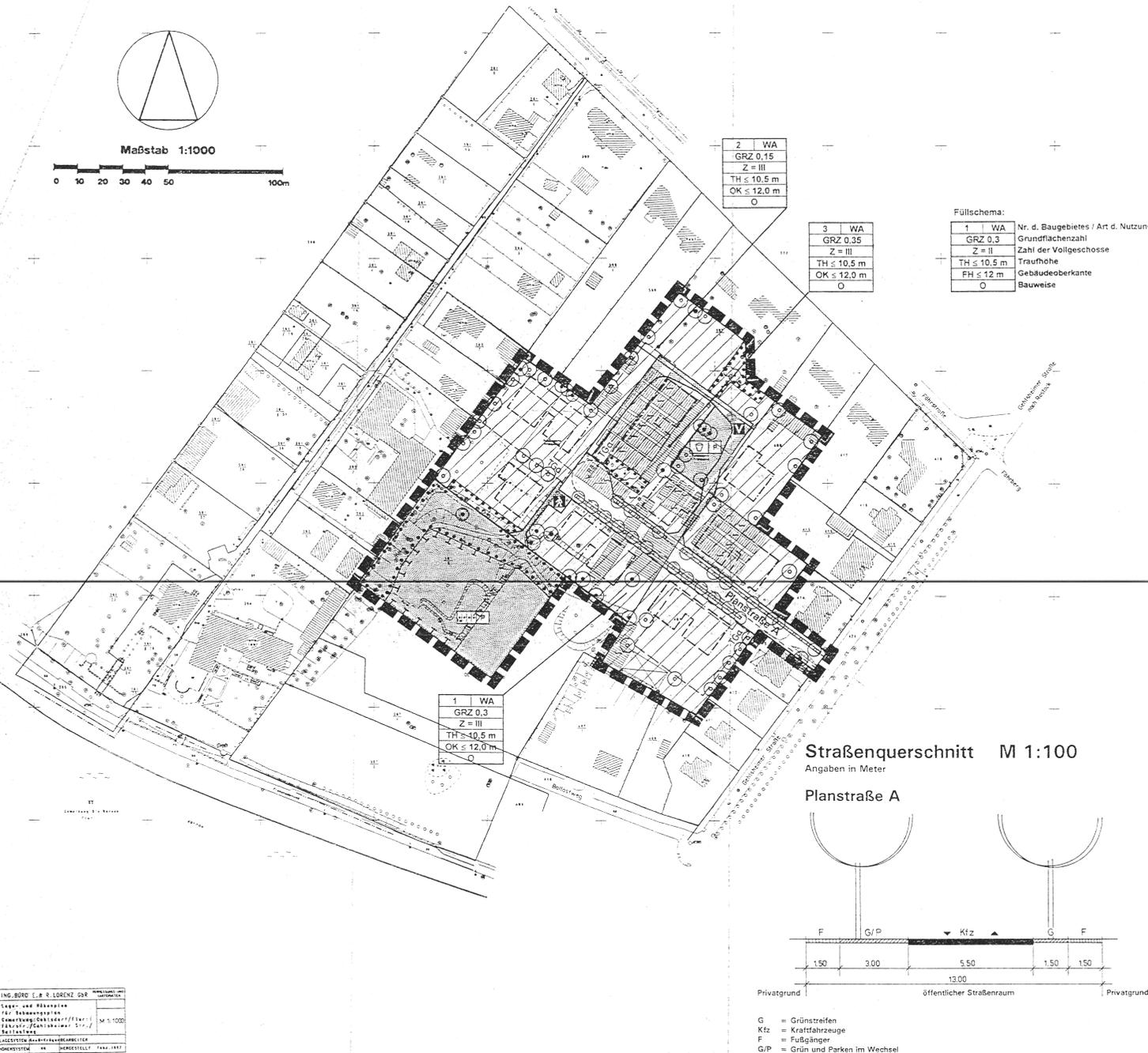
**Bebauungsplan Nr. 15.WA.119**  
für das  
Wohngebiet „Warnowgarten“

südwestlich der Fahrstraße, nordwestlich der Gahlheimer Straße,  
nordöstlich des Ballastweges und südöstlich des Blockweges in Gehlsdorf

Hansestadt Rostock, 26.08.1999  
Oberbürgermeister

# Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.119 für das Wohngebiet „Warnowgarten“

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



ING. BORD E. & R. LORENZ GbR  
Architektur- und Planungsbüro  
M 1:1000  
Baujahr 2011  
Bauweise: Mischbauweise  
Bauweise: Mischbauweise

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) vom 25. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ... mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.119 für das Wohngebiet „Warnowgarten“ in Gehlsdorf, südwestlich der Fahrstraße, nordwestlich der Gehlsheimer Straße, nordöstlich des Ballastweges und südöstlich des Blockweges, 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 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

**I. FESTSETZUNGEN**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH** Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

**OK** Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

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

**O** Offene Bauweise

**Baugrenze**

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

**Verkehrsflächen**

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Zweckbestimmung:**

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

**F** Fußgängerbereich

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

**Grünflächen**

**P** private Grünflächen

**Zweckbestimmung:**

**S** Spielplatz

**gärtnerische Nutzung**

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Erhaltung von Bäumen**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**bei schmalen Flächen**

**Anpflanzen von Bäumen**

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

**und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)**

**Erhaltung von Bäumen**

**Erhaltung sonstiger Bepflanzungen**

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**Zweckbestimmung:**

**TGa** Tiefgarage

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**II. KENNZEICHNUNGEN**

**---** vorgesehene Straßenführung

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsgruppe für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Raumordnungspläne  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 15/14-15-16-17  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Milahn AK/MV 872-872-872-872  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18058 Rostock, Tel.: 2420835, Fax.: 2420811

## TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 6 BauGB)

1.1 Die Grundfläche je Gebäude darf 330 qm nicht überschreiten.

1.2 Je Gebäude sind höchstens 10 Wohnungen zulässig.

1.3 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschließpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.4 Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Tiefgaragen allgemein zulässig. (§ 12 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

2.1 In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von in der Regel 7,5 m - höchstens jedoch 16 m im Bereich von Ein- und Ausfahrten - Bäume der Pflanzenliste „Grünflächen“ zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesenensaat zu begrünen.

2.2 An den Teil A innerhalb der Baugebiete und Grünflächen festgesetzten Standorten für Pflanzgebot sind Bäume der Pflanzenliste „Grünflächen“ als Hochstamm bzw. Solitär (250 bis 300 cm Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m ist zulässig.

2.3 Für ebenerdige Kfz-Stellplätze sind Bäume der Pflanzenliste „Grünflächen“ im Mengenverhältnis 2 Bäume je 10 Stellplätze zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesenensaat zu begrünen. Die Pflanzstandorte können außerhalb der Stellplatzflächen im Bereich des sonstigen Baugrundstücks liegen.

2.4 Öffnungslose Außenwandflächen mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind mit Gehölzen der Pflanzenliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen, soweit baulich keine Einwände bestehen.

2.5 Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 bis 80 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume - ausgenommen Obstbäume und für Heckenbepflanzungen vorgesehene Säulbäume - müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 cm bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.

2.6 Für die festgesetzten Pflanzgebot auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Gehölzarten der Pflanzenliste „Grünflächen“ und „Kletterpflanzen“ zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name	Grünflächen	Kletterpflanzen
Acer campestre	Acer campestre	x	-
Acer ginnala	Acer ginnala	x	-
Acer platanoides	Acer platanoides	x	-
Acer pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus	x	-
Alnus glutinosa	Alnus glutinosa	x	-
Alnus incana	Alnus incana	x	-
Amelanchier lamarckii	Amelanchier lamarckii	x	-
Berberis thunbergii	Berberis thunbergii	x	-
Berberis vulgaris	Berberis vulgaris	x	-
Betula pendula	Betula pendula	x	-
Betula pubescens	Betula pubescens	x	-
Buddleja spec.	Buddleja spec.	x	-
Buxus sempervirens	Buxus sempervirens	x	-
Calluna vulgaris	Calluna vulgaris	x	-
Carpinus betulus	Carpinus betulus	x	-
Celastrus orbiculatus	Celastrus orbiculatus	x	-
Clematis vitalba	Clematis vitalba	x	x
Cornus mas	Cornus mas	x	-
Cornus sanguinea	Cornus sanguinea	x	-
Corylus avellana	Corylus avellana	x	-
Cotoneaster spec.	Cotoneaster spec.	x	-
Crataegus laevigata	Crataegus laevigata	x	-
Crataegus monogyna	Crataegus monogyna	x	-
Crataegus x prunifolia	Crataegus x prunifolia	x	-
Cytisus scoparius	Cytisus scoparius	x	-
Cytisus x praecox	Cytisus x praecox	x	-
Daphne mezereum	Daphne mezereum	x	-
Deutzia spec.	Deutzia spec.	x	-
Elaeagnus angustifolia	Elaeagnus angustifolia	x	-
Empetrum nigrum	Empetrum nigrum	x	-
Erica carnea	Erica carnea	x	-
Erica tetralix	Erica tetralix	x	-
Eucalyptus globulus	Eucalyptus globulus	x	-
Fagus sylvatica	Fagus sylvatica	x	-
Forsythia spec.	Forsythia spec.	x	-
Fraxinus excelsior	Fraxinus excelsior	x	-
Genista spec.	Genista spec.	x	-
Hedera helix	Hedera helix	x	-
Hibiscus spec.	Hibiscus spec.	x	-
Hippophae rhamnoides	Hippophae rhamnoides	x	-
Hypericum spec.	Hypericum spec.	x	-
Ilex aquifolium	Ilex aquifolium	x	-
Ilex spec.	Ilex spec.	x	-
Juglans regia	Juglans regia	x	-
Kermia spec.	Kermia spec.	x	-
Koeleria spec.	Koeleria spec.	x	-
Ligustrum spec.	Ligustrum spec.	x	-
Lonicera spec.	Lonicera spec.	x	-
Lonicera spec.	Lonicera spec.	x	-
Mahonia spec.	Mahonia spec.	x	-
Malus spec.	Malus spec.	x	-
Malus spec.	Malus spec.	x	-
Parthenocissus spec.	Parthenocissus spec.	x	x
Philadelphus spec.	Philadelphus spec.	x	-
Pinus spec.	Pinus spec.	x	-
Polygonum aubertii	Polygonum aubertii	x	x
Potentilla spec.	Potentilla spec.	x	-
Prunus avium	Prunus avium	x	-
Prunus mahaleb	Prunus mahaleb	x	-
Prunus padus	Prunus padus	x	-
Prunus spec.	Prunus spec.	x	-
Prunus spinosa	Prunus spinosa	x	-
Pyrus spec.	Pyrus spec.	x	-
Quercus petraea	Quercus petraea	x	-
Quercus robur	Quercus robur	x	-
Rhamnus frangula	Rhamnus frangula	x	-
Rhododendron	Rhododendron	x	-
Ribes spec.	Ribes spec.	x	-
Rosa spec.	Rosa spec.	x	x
Rubus spec.	Rubus spec.	x	x
Salix spec.	Salix spec.	x	-
Sambucus nigra	Sambucus nigra	x	-
Sambucus racemosa	Sambucus racemosa	x	-
Sorbus aria	Sorbus aria	x	-
Sorbus aucuparia	Sorbus aucuparia	x	-
Spiraea spec.	Spiraea spec.	x	-
Symphoricarpos spec.	Symphoricarpos spec.	x	-
Syringa spec.	Syringa spec.	x	-

Artenname	Taxus baccata	X	-
Elbe	Taxus baccata	x	-
Winter-Linde	Tilia cordata	x	-
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	x	-
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	x	-
Schneebusch	Viburnum spec.	x	-
Immergrün	Vincetoxicum	x	-
Weigelia	Weigelia spec.	x	-
Blauregen	Wisteria floribunda	x	x

2.7. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und ggf. zu ersetzen. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18520 (z.B. Bauzaun) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

2.8. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsröhrchen, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur 1/3 des Spitzenabflusses des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers darf als Überschusswasser direkt an die öffentliche Regenwasseranlage abgegeben werden. Der übrige Regenwasseranfall darf bei Bedarf nur zeitverzögert an die öffentliche Regenwasseranlage abgegeben werden. (§ 9(1) Nr. 16, Nr. 20 BauGB)

2.9. Fahrbahnen, Parkstände, Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig (z.B. als Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen) herzustellen.

2.10. Die festgesetzten Pflanzgebot auf öffentlichen und privaten Flächen sind jeweils innerhalb eines Jahres

- nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf den öffentlichen Flächen und - nach Nutzungsbeginn der Gebäude auf den privaten Flächen durchzuführen.

Für die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren entsprechend der Anlage der Satzung der Hansestadt Rostock zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8 a BNatSchG für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

2.11. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturferme Stillgewässer naturnah zu renaturieren. Die Erweiterung bzw. Neuanlage naturnaher Stillgewässer ist zulässig.

2.12. Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS -K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1, Planliche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.

2.13. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

3.1. Gebäude, deren Längenausdehnung 20 m überschreitet, sind mittig durch transparente Außenwandkonstruktionen über die gesamte Gebäudehöhe in der Vorder- und Rückansicht zu gliedern.

3.2. Das dritte Vollgeschoss ist an mindestens zwei Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mind. 1,80 m zurückgesetzt auszuführen (Staffelgeschoss). Der Versatz muß dabei auf mindestens 60% der horizontalen Längenausdehnung der jeweils zugewandten Fassade erfolgen.

3.3. Müll- und Abfallstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit einem Sichtschutz aus ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen o.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Hedera helix, Pinus mugo) ausreichend abzuschirmen.

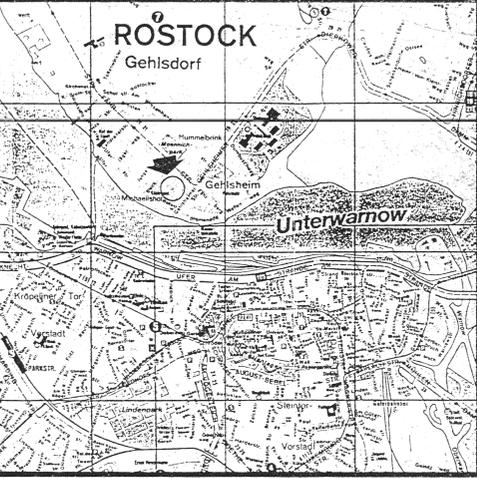
Hinweise:

A Für den Geltungsbereich der Satzung besteht ein Altlastenverdacht gem. § 22 ABtMG M-V auf Organochlorpestizidreste

B Im nordöstlichen Bereich ist ein Bombentreffer aus dem 2. Weltkrieg nachgewiesen. Die Möglichkeit von Munitionsfunden ist bei den Erdarbeiten zu berücksichtigen.

C Als Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen Dachaußenhaut und aufgehender Fassade definiert.

## Übersichtsplan M 1 : 20 000



Hansestadt Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Bebauungsplan Nr. 15.WA.119**  
für das  
Wohngebiet „Warnowgarten“

in Gehlsdorf, südwestlich der Fahrstraße, nordwestlich der Gehlsheimer Straße, nordöstlich des Ballastweges und südöstlich des Blockweges.

- Entwurf -

Rostock, 21.05.97 Der Oberbürgermeister