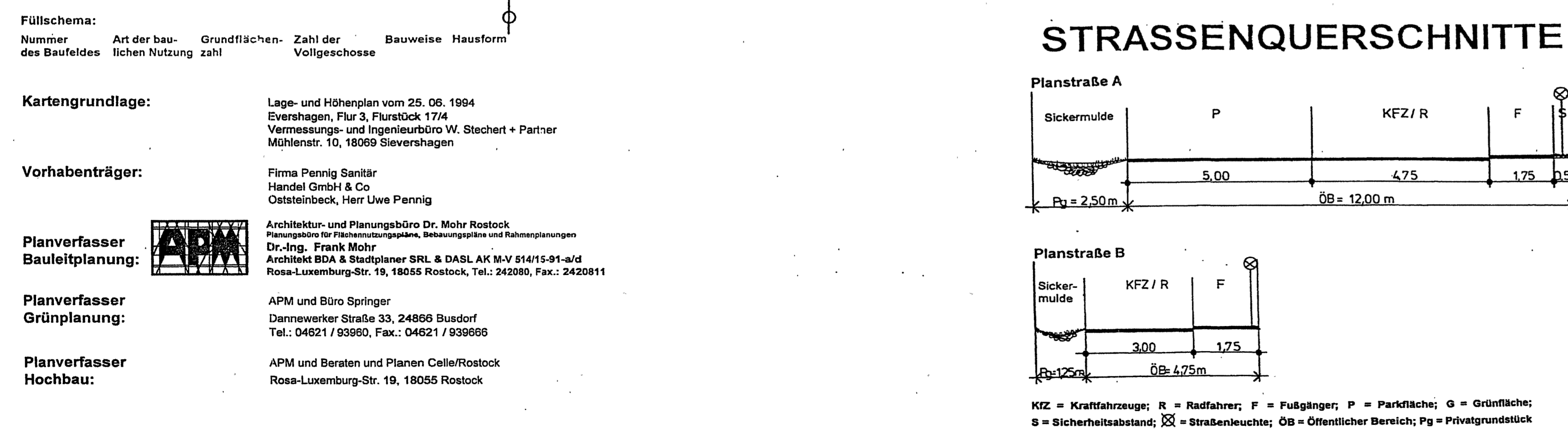
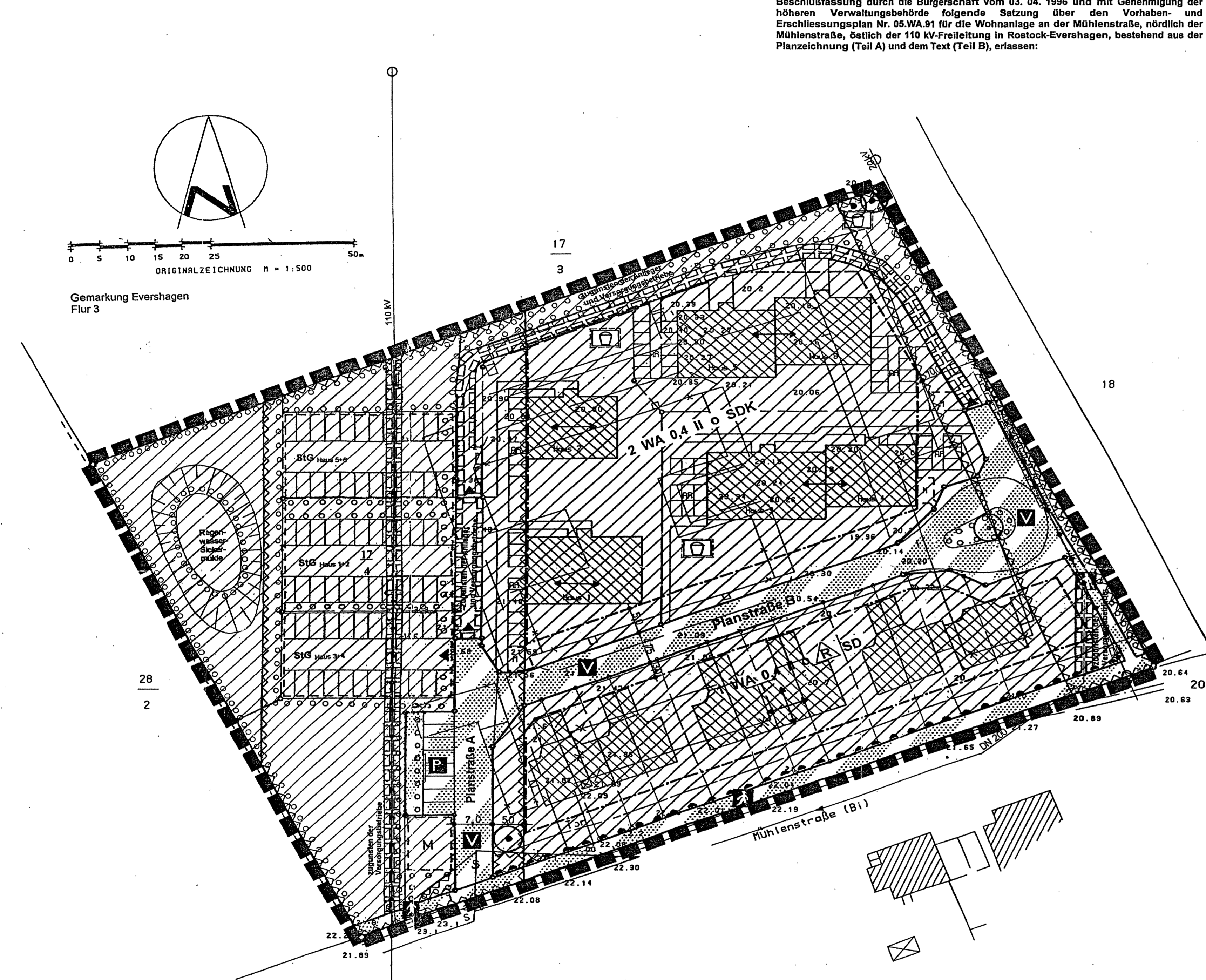


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 05.WA.91 FÜR DIE WOHNANLAGE AN DER MÜHLENSTRASSE, NÖRDLICH DER MÜHLENSTRASSE, ÖSTLICH DER 110 KV-FREILEITUNG IN ROSTOCK-EVERSHAGEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



**Kartogrundlage:** Lage- und Höhenplan vom 25.06.1994 Evershagen, Flur 3, Flurstück 174. Vermessungs- und Ingenieurbüro W. Stecher + Partner Mühlentstr. 10, 18069 Sievershagen

**Vorhabenträger:** Firma Pennig Sanitär Handel GmbH & Co Oststeinbeck, Herr Uwe Pennig

**Planverfasser Bauleitplanung:** Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock Neuenhofen 10, 18069 Rostock, Tel.: 342200, Fax: 342201

**Planverfasser Grünplanung:** APM und Büro Springer Damerwerker Straße 33, 24896 Busdorf Tel.: 04821 / 93900, Fax: 04821 / 93906

**Planverfasser Hochbau:** APM und Beraten und Planen Calle/Rostock Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock

KFZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; Q = Grünfläche; S = Sicherheitsband; SM = Sickermulde; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

## 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) 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. 50).

**Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

0,4 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

SD nur Reihenhäuser zulässig

SDK Satteldach mit Krüppelwalm

----- Baugrenze

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

----- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

P Öffentliche Parkfläche

Fußweg

M Verkehrsberuhigter Bereich

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

▼ Einfahrt

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

----- auf schmalen Flächen

○ Anpflanzen von Bäumen

● Erhaltung von Bäumen hier: Birken

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

STG Stellplätze, Gemeinschaftsanlage

M Müllsammelstelle

AR Abstellraum

○ Spielplatz

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

----- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S Sichtdreieck

----- Böschung

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

----- Firststrichungen

## II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

110 kV oberirdisch (z.B.: 110 kV)

32,00 Mast

1 vorhandene Höhe nach HN

1 vorhandene Flurstücksgrenze

○ künftig entfallende Flurstücksgrenze

○ in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

5,0 Bemaßung (z.B. 5,0 m)

geplante hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

## TEIL B: TEXT

**Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage**

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

Art der baulichen Nutzung (1 - 2):  
1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebs- und Anlagen nicht zulässig. (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (3 - 9): § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. Als Höchstmaß der Erdgeschosfußbodenhöhe sind 0,80 m zulässig.

4. Im Baufeld 1 ist für die Gebäude mit einem Vollgeschosß das Höchstmaß der Traufhöhe mit 6,2 m und der Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt.

5. Im Baufeld 2 ist das Höchstmaß der Traufhöhe mit 7,5 m und der Firsthöhe mit 15,0 m festgesetzt.

6. Bezugsmäß für die Erdgeschosfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstückes dienenden Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß des Schnittpunktes zwischen der Dachtrauf- und der aufgehenden Außenwand bis zur Erdgeschosfußbodenhöhe.

7. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm gemessen von der Fahrbahnhöhe an. In Ausnahmefällen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz von mindestens 2,8 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Abstellräume und Carports sind innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig.

9. Die zulässige GRZ (von 0,4) darf durch die Grundfläche der in Satz 1 (§ 19 (4) BauNVO) bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

**II. GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

10. Für Wohngebäude sind im Baufeld 1 Satteldächer und im Baufeld 2 Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt.

11. Für die Reihenhäuser im Baufeld 1 sind traufseitige und giebelständige Satteldächer zulässig.

12. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einseitig im Material und im Anstrich der Außenwände sowie in der Ausbildung des Daches zu gestalten.

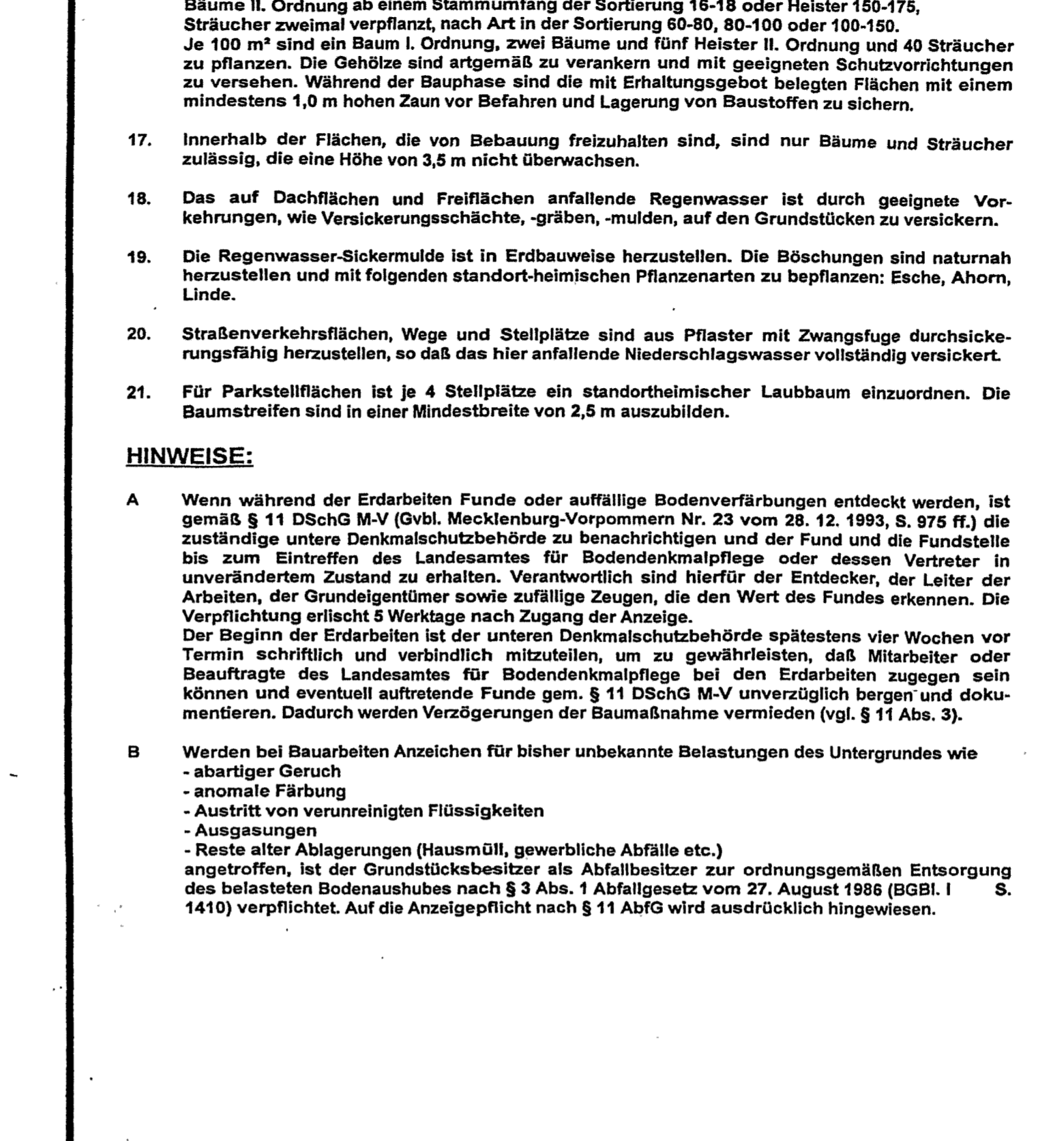
13. Müllabfälle und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubinden.

14. Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stelle der Leitung zulässig. Lichtwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen sind unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich der Erdgeschosse zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben.

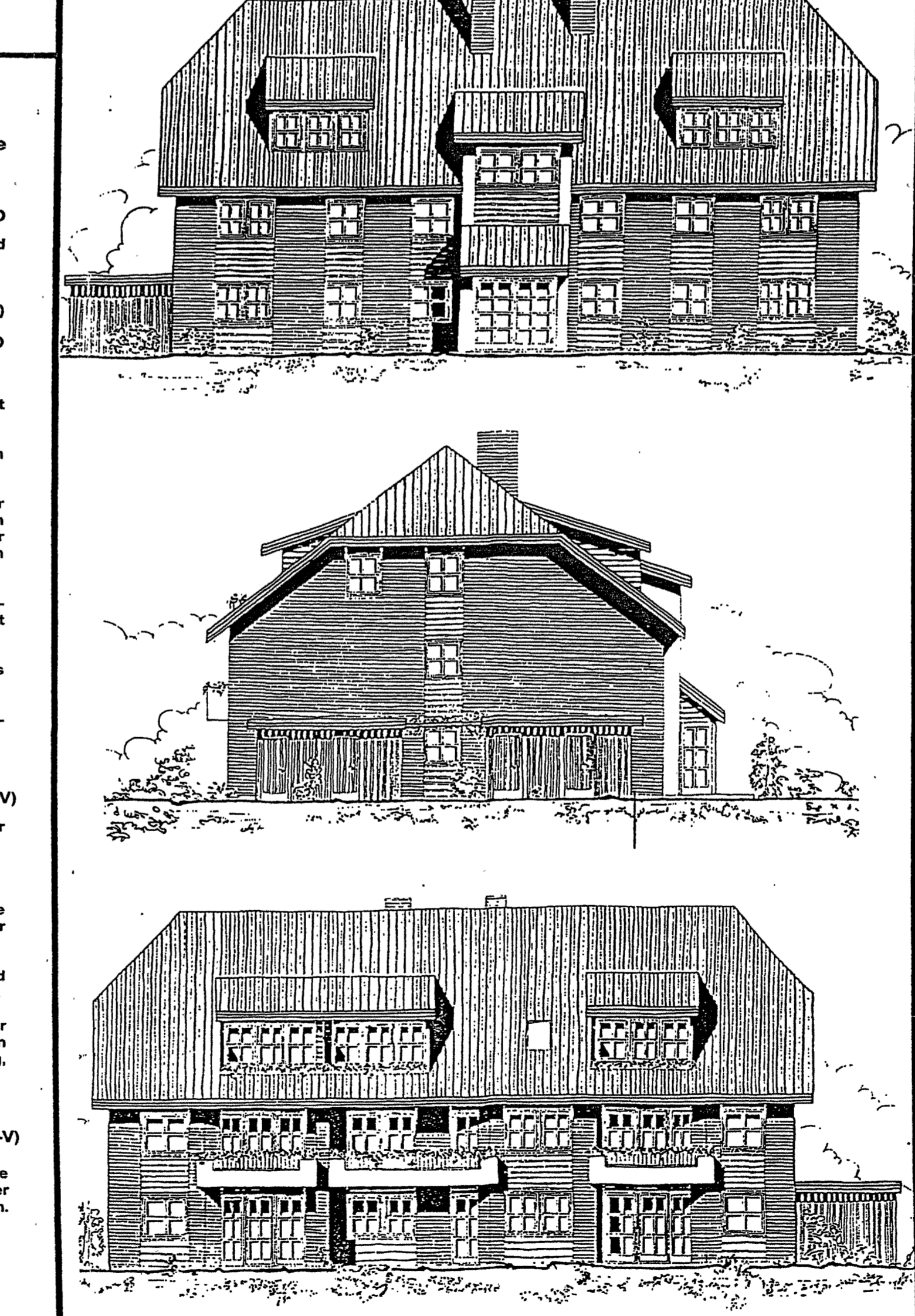
**III. GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 17, 20 und 25 Abs. 3 BauGB und § 9 und § 86 LBauO M-V)

15. Nicht bebaute Grundstücke sind zu begrünen. Auf den Grundstücken ab 300 m<sup>2</sup> Größe ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum in einer Stärke von mindestens 14 cm Stammumfang und 3 x verplanter Baumstammqualität zu pflanzen.

## Ansichten der Wohngebäude im Baufeld 2

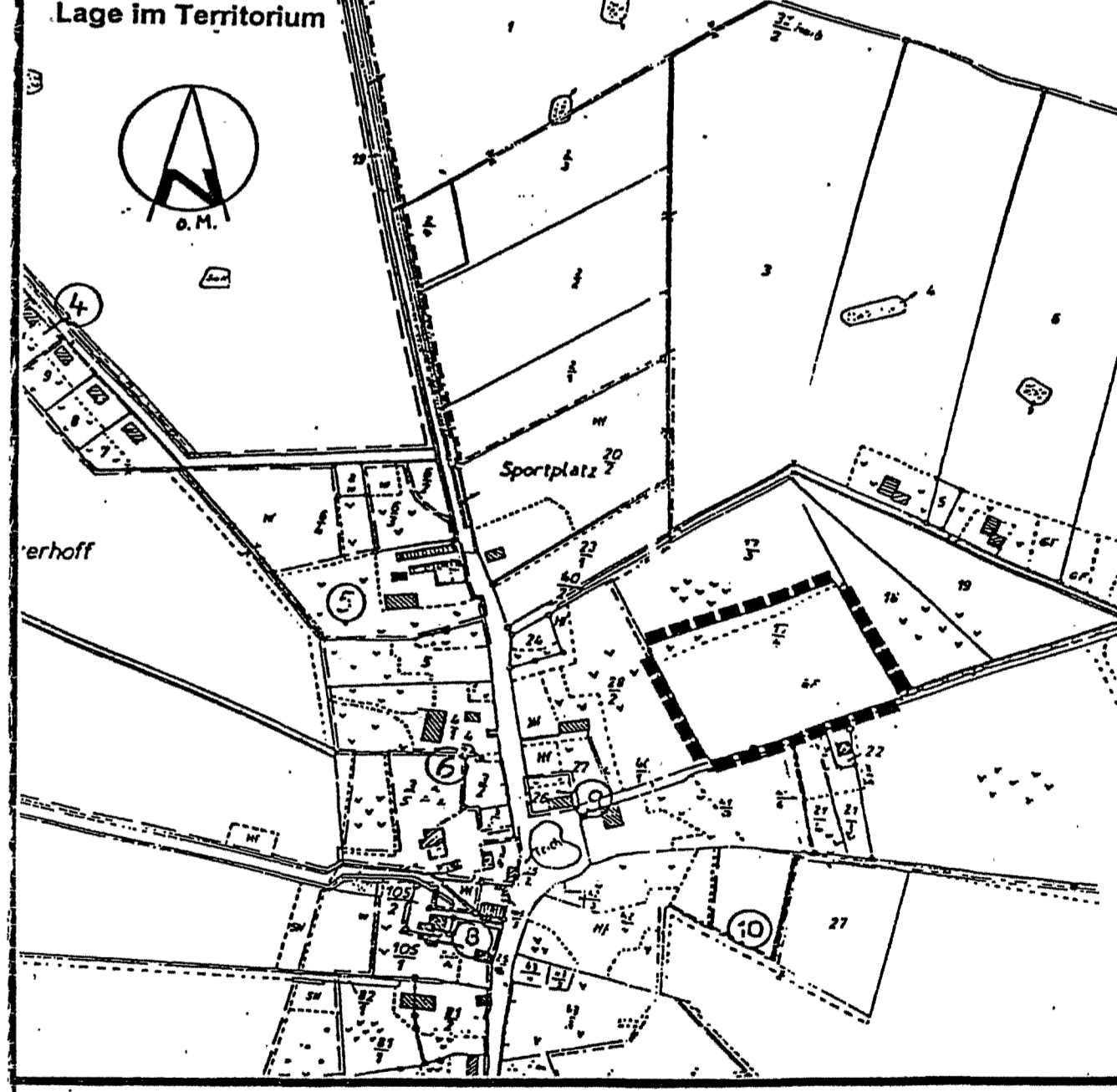
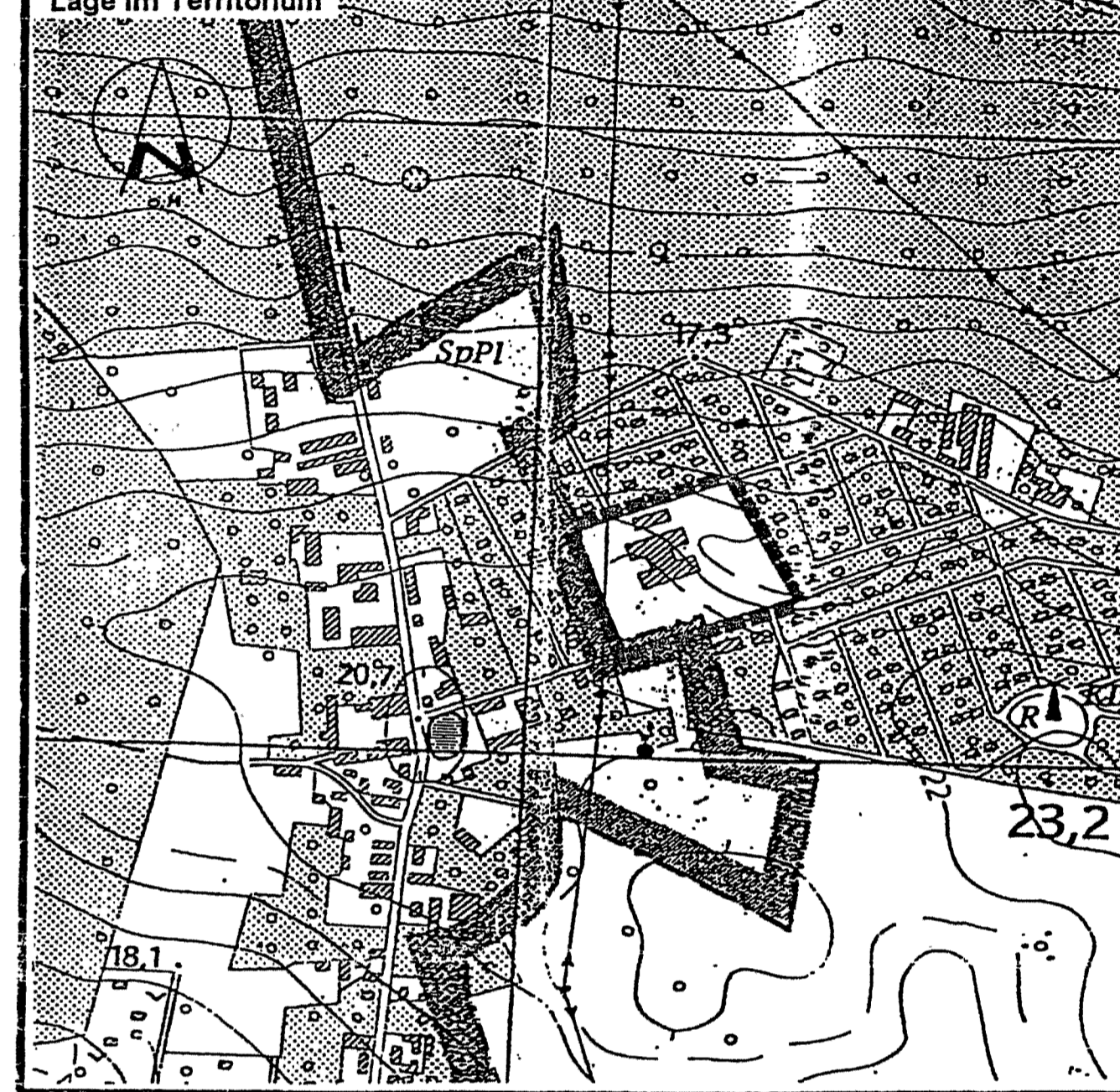
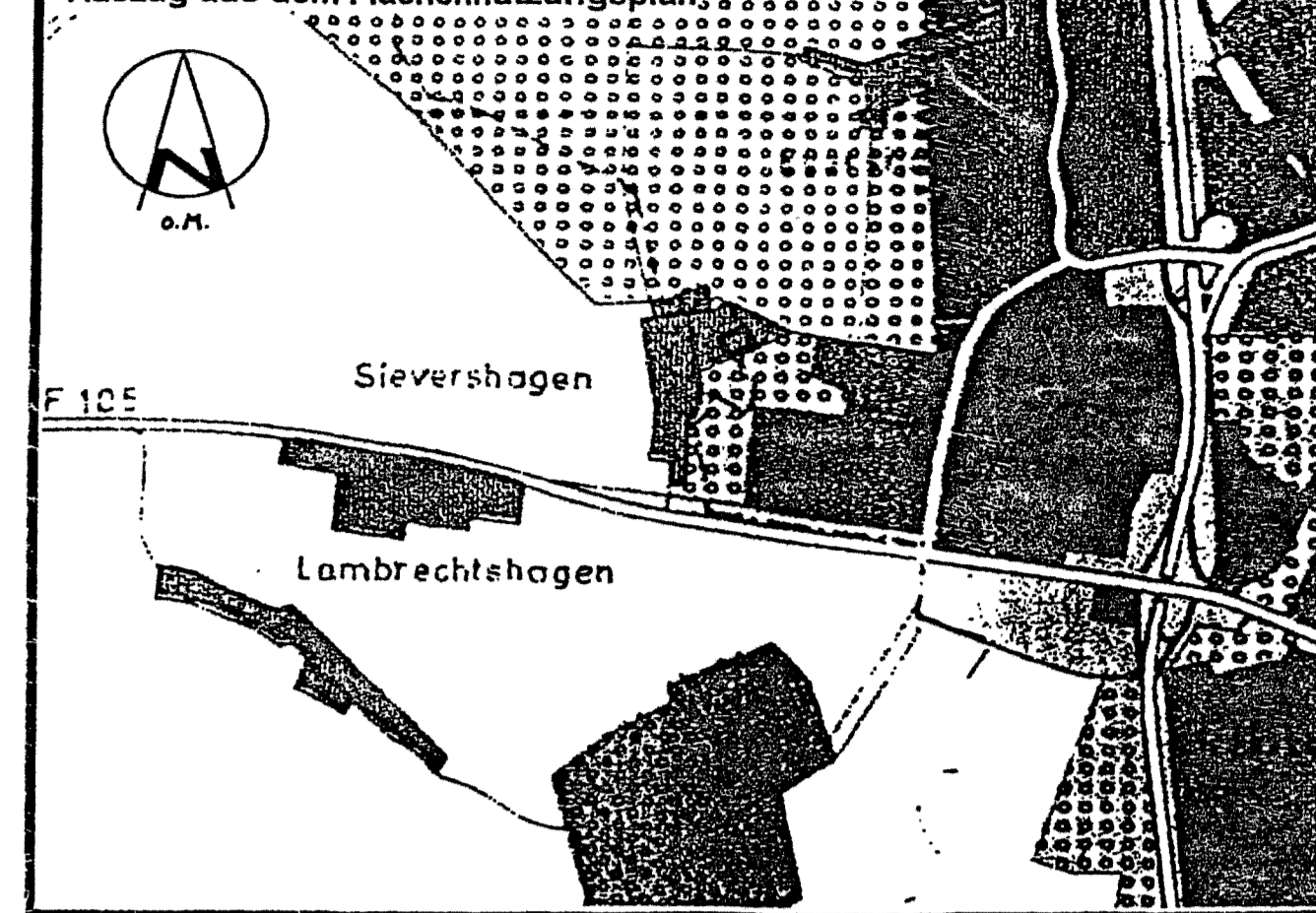


## Ansichten der Wohngebäude im Baufeld 1



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers.  
Rostock, 30.07.1998
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Rostock, 30.07.1998
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rostock, 30.07.1998
- Die Bürgerschaft hat am 28.06.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Rostock, 30.07.1998
- Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.07.1995 bis zum 18.08.1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.07.1995 im Städtischen Anzeiger Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock bekanntgemacht worden.  
Rostock, 30.07.1998
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Masterplan vorliegt. Regrabsprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, 01.01.98
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.07.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.  
Rostock, 30.07.1998
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 22.07.1995 genehmigt.  
Rostock, 30.07.1998
- Die Genehmigung dieser Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12.07.1995, Az: MVL 257.0-3/2.115-03.000 mit dem Inhalt: „Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans (05.WA.91)“ bestätigt.  
Rostock, 30.07.1998
- Die Nebenbestimmungen des Hinweises wurden durch den satzungändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 05.03.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.02.1998, Az: MVL 257.0-3/2.115-03.000 bestätigt.  
Rostock, 05.03.1998
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgesetzt.  
Rostock, 03.03.1998
- Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 11.03.1998 im Städtischen Anzeiger Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.03.1998 in Kraft getreten.  
Rostock, 11.03.1998



**HANSESTADT ROSTOCK**  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05.WA.91  
Wohnanlage an der Mühlentstraße  
nördlich der Mühlentstraße, östlich der 110 kV-Freileitung  
in Rostock-Evershagen

Rostock, 12.01.98