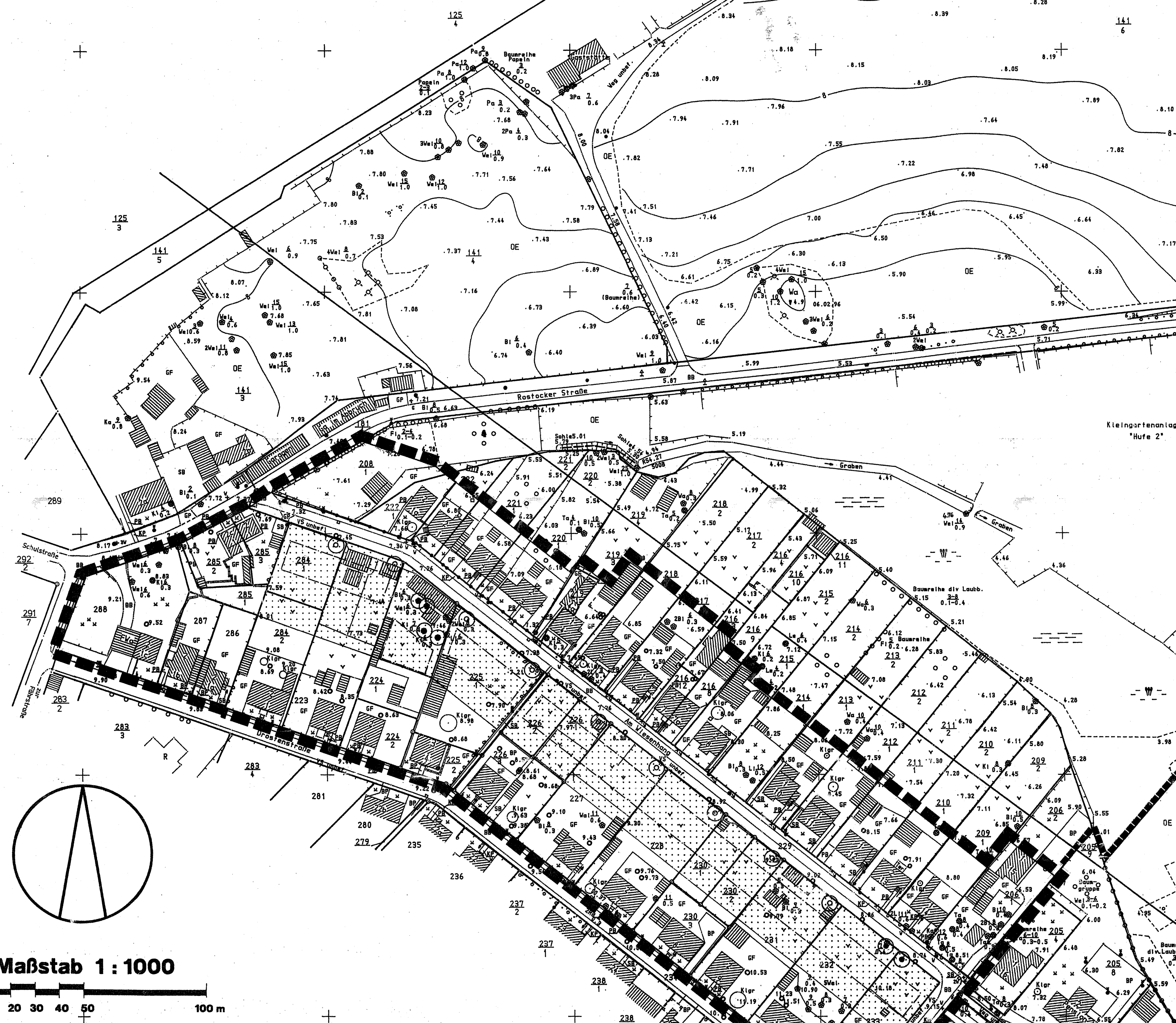


INNENBEREICHSSATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

FÜR DEN BEREICH "AM WIESENHANG" IM ORTSTEIL GEHLSDORF



Hinweise zum Bodendenkmalsschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DöSchG M-V (GVB) M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Hinweise zum Auffinden von Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abertiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer 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 Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinweise zum Gehölzschutz
Im Falle von Bauvorhaben sind die jeweils gültigen Baum- bzw. Gehölzschutzbestimmungen der Hansestadt Rostock zu beachten.
Dies trifft auch für den in der Karte nicht dargestellten Baumbestand im gesamten Gebiet der Satzung zu.

Hinweise zum Wasserver- und -entsorgung sowie Regenwasserableitung
Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind mit dem Abwasserzweckverband „Warnow-Wasser- und Abwasserband“ und der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Rostock abzustimmen.

Hinweise zu Bohrungen
Sofern im Zuge von Erschließungsarbeiten oder Bebauungen Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen nach § 4 und § 5 des Lagerstättengesetzes gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig.

Schriftausweise - schallenswerte Bäume

Abkürzungen für Baumarten:			
Ab	Ahorn	Li	Linde
B	Birke	P	Pappel
E	Eiche	Ru	Rupine
El	Elbe	To	Tanne
F	Fichte	Vo	Waldkiefer
Ha	Hainbuche	Wei	Weide
Ka	Kasanie	Es	Esche
Ki	Kiefer	Rd	Rotbuche
Le	Lärche	Ha	Hainbuche

ING. BÖRO E. & R. LORENZ GbR	VERMESSUNG UND KARTENWESEN
Lage- und Höhenplan	
Gehlsdorf V	
Gehlsdörfer Str./Drostenstr./Am Wiesenhang	
Projekt L0960129	1:1000
LAGESTADT	Gebäude-Karte
HÖHENSTADT	HN
HERGESTELLT	Sept. 1996

SATZUNG

der Hansestadt Rostock für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 08. Mai 1989 (GVBl. M-V S. 488, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 13.05.1998 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung der Hansestadt Rostock für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Abrundungsflächen getroffen:

- Zulässig sind nur Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Je Baugrundstück ist je angefangene 200 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbau zu pflanzen. Verbleibender erhaltenswerter Bestand ist darauf anzurechnen. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die Traufhöhe darf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel nur um 7,0 m überschreiten. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Die Dächer aller Hauptbaukörper sind in Neigungen von 15-28° auszuführen. Ausnahmen sind für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen zulässig. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Für die Dacheindeckungen sind nur Materialien in den Farben Braun und Anthrazit zulässig. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)	
	Abrundungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
	Baugrenze (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Anpflanzen von Bäumen (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Grenze des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen	

Erläuterungen zur Innenbereichssatzung der Hansestadt Rostock für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

INHALT UND ZIEL DER SATZUNG

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im festgesetzten Bereich klarstellend („Klarstellungssatzung“) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt.
Gleichzeitig werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil („Abrundungssatzung“) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Ziel der Satzung ist es, durch die Festlegung und Abrundung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) den Grundstückseigentümern Klarheit zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke und der Bürgerschaft und der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der sich umfangreich ergebenden Bauanträge zu schaffen.

Der Ortsteil Gehlsdorf der Hansestadt Rostock zeichnet sich durch einen hohen Wohnwert und damit verbunden einen enormen An siedlungsdruck aus.
Diese Satzung soll zur Steuerung dieses An siedlungsdrucks und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.

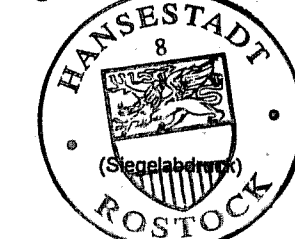
Mit der Einbeziehung bisher nicht bebauter Lücken in den Innenbereich (§ 34 BauGB) soll die Siedlungsstruktur verbessert und vervollkommen werden.
Für diese Flächen ist die Satzung von besonderer Bedeutung.
Mit Inkrafttreten der Satzung werden die einbezogenen Grundstücke rechtsverbindlich Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 BauGB und nach den Festsetzungen dieser Satzung.

Ohne die Qualität einer Bauleitplanung anzustreben, sind hier nach § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB und § 86 LBauO M-V einzelne Festsetzungen (§ 2 der Satzung) getroffen worden.
Damit werden zur Wahrung einer sinnvollen Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen, der Qualität des Ortsbildes, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die im umgebenden Bestand recht differenzierten und in jedem Einzelfall neu zu ermittelnden prägenden Merkmale für eine Beurteilung nach § 34 BauGB für jedermann eindeutig festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Den von der Innenbereichssatzung betroffenen Bürgern ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 10.11.1997 bis zum 12.12.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von den betroffenen Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.1997 im Städtischen Anzeiger öffentlich bekanntgemacht worden.

Rostock, 10.06.1998



Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

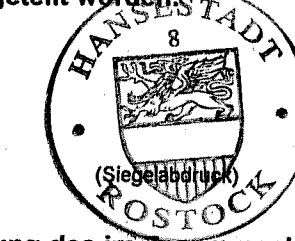
Rostock, 10.06.1998



Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.05.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 10.06.1998



Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abrundung des Gebiets nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 13.05.1998 von der Bürgerschaft beschlossen.

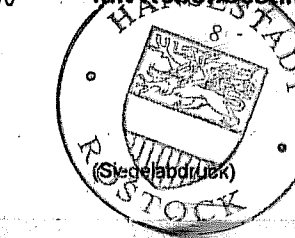
Rostock, 10.06.1998



Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Die Genehmigung dieser Satzung wurde durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.7.98 u. 3.9.1998 Az: VIII 2315-512.330-03.000 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, 21.12.1998



Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Bürgerschaft vom 02.12.1998 erfüllt.

Rostock, 21.12.1998



Senator für Bau- und Wohnungswesen

- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 11.01.1999



Oberbürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.02.1999 im Städtischen Anzeiger öffentlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.02.1999 in Kraft getreten.

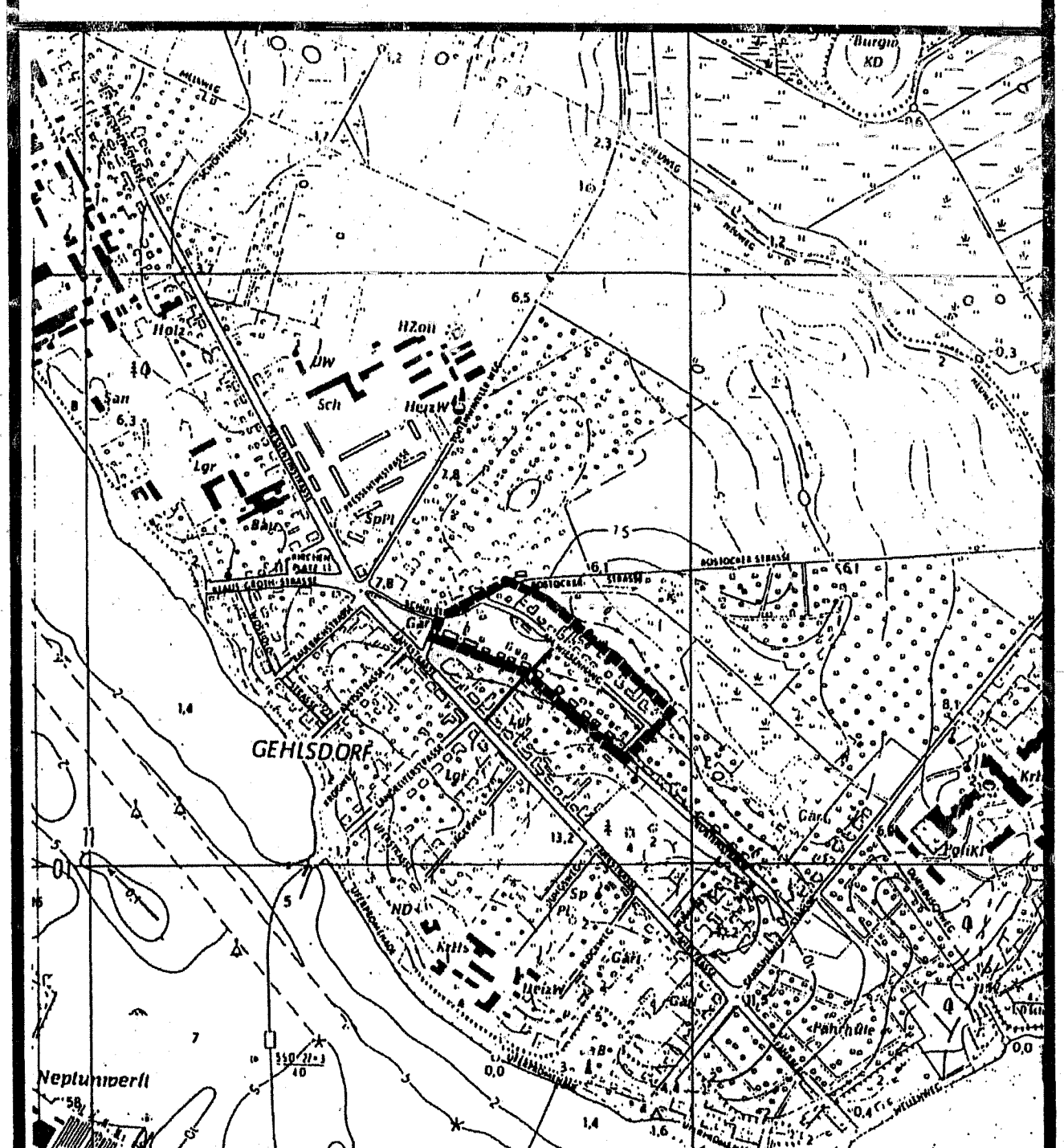
Rostock, 25.02.1999



Oberbürgermeister

Übersichtsplan

M 1: 10 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern
Innenbereichssatzung für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf

Rostock, 25.02. 1999



Oberbürgermeister