



Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

**Text-Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im
Tweelviertel“ im Stadtteil Hansaviertel**

- Entwurf, Arbeitsstand: 02.07.2018 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom folgende Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ im Stadtteil Hansaviertel, bestehend aus Textlichen Festsetzungen, erlassen.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden/ Nordosten:

- durch die Dethardingstraße (ausgehend von der Kreuzung Rembrandtstraße bis zur Parkstraße)
- durch die Parkstraße (ausgehend von der Kreuzung Dethardingstraße bis zur Bahntrasse Rostock-Warnemünde)
- durch die Bahntrasse Rostock - Warnemünde (ausgehend von der Parkstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze Kosegartenstraße 5)

Im Osten:

- durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Kosegartenstraße 5 und 6 zwischen den Bahntrassen Rostock – Warnemünde im Norden und Rostock – Wismar im Süden

Im Süden:

- durch die Bahntrasse Rostock – Wismar (zwischen der östlichen Grundstücksgrenze Kosegartenstraße 6 bis zur westlichen Grundstücksgrenze Voßstraße 34)

Im Westen:

- durch die westliche Grundstücksgrenze Voßstraße 34
- durch die Parkstraße (ausgehend von der Kreuzung Voßstraße bis zur Kreuzung Ernst-Heydemann-Straße)
- durch die Ernst-Heydemann-Straße (ausgehend von der Kreuzung Parkstraße bis zur Rembrandtstraße)
- durch die Rembrandtstraße

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

1.2 Planungsgegenstand innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich Vorgärten. „Vorgarten“ im Sinne dieser Satzung ist die Fläche, die sich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche einerseits und der vorderen faktischen Baugrenze oder Baulinie in Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen andererseits befindet.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen Vorgärten.

2. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

2.1 Vorgärten sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgarten.

2.2 Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Wenn die Vorgabe von Satz 1 dazu führt, dass die Erschließung nicht umsetzbar ist, sind Ausnahmen von Satz 1 für Zuwegungen und/oder Abstellflächen für Abfallbehälter zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn in dem an den Vorgarten angrenzenden Gebäude im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

2.3 Die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Abfallbehälter und deren Abstellflächen, ist im Vorgarten unzulässig. Unter der Voraussetzung, dass die textliche Festsetzung Nr. 2.2 Satz 1 eingehalten wird, sind folgende bauliche Anlagen von Satz 1 ausgenommen:

- Zuwegungen,
- Zufahrten gemäß Festsetzung Nr. 2.4,
- Einfriedungen gemäß Festsetzung Nr. 3.1,
- Werbeanlagen gemäß Festsetzung Nr. 3.2,
- nichtüberdachte Stellplätze für Fahrräder gemäß Festsetzung Nr. 3.4 sowie
- Briefkastenanlagen.

Ausnahmsweise kann bezüglich der Abfallbehälter und deren Abstellflächen von Satz 1 abgewichen werden, wenn der seitliche und/oder hintere Grundstücksbereich aufgrund einer geschlossenen straßenseitigen Bebauung nicht frei zugänglich ist. (siehe Festsetzung Nr. 3.3)

2.4 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,50 Meter zulässig, über die sämtliche Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Carports auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind. Für Baugrundstücke, auf denen eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird/wurde, sind bis zu zwei Zufahrten zulässig. Die addierte Breite der beiden Zufahrten darf maximal 7,0 Meter betragen.

2.5 Die Nutzung des Vorgartens als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerlichtschächte.

2.7 Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken gilt abweichend eine maximale Höhe von 1,40 m. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstückes. Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeweiliger

Sichtbehinderung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

Hecken, die der Einfriedung dienen, dürfen nur als Laubgehölze gepflanzt werden. Sie sind so zu pflegen bzw. zu schneiden, dass ein Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum unterbleibt.

Einfriedungen dürfen nicht für Abfallbehälter und deren Abstellflächen oder für Stellplätze für Fahrräder unterbrochen werden.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 0,35 m² nicht überschreiten. Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind ebenso unzulässig wie sich bewegende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Wimpeln, Bannern, Windspielen und Ähnliches. Mobile, temporäre Werbeanlagen dürfen eine Höhe (in geschlossenem Zustand) von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstückes.

3.3 Abfallbehälter und deren Abstellflächen

Ausnahmsweise zulässige Abfallbehälter und deren Abstellflächen sind mit immergrünen Laubgehölzen (Hecken oder Sträuchern) einzugrünen oder mit ortsfesten Anlagen zu umranden und mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Höhe der Eingrünung bzw. die Höhe der ortsfesten Anlagen einschließlich Rankpflanzen muss die Höhe der Abfallbehälter überragen.

Es ist nur eine Abstellfläche je Hausnummer zulässig. Die Abstellfläche darf nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, sondern ausschließlich von einem Zugang oder einer Zufahrt.

3.4 Stellplätze für Fahrräder

Stellplätze für Fahrräder dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, sondern ausschließlich von einem Zugang oder einer Zufahrt.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne dass ihm eine Abweichung erteilt wurde,

1. entgegen Nr. 3.1 Satz 1 und 2 die Höhe der Einfriedungen überschreitet,
2. entgegen Nr. 3.1 Satz 4 die Sichtdreiecke nicht freihält,
3. entgegen Nr. 3.1 Satz 7 Hecken nicht als Laubgehölze pflanzt,
4. entgegen Nr. 3.1 Satz 8 Hecken nicht ausreichend pflegt bzw. schneidet, so dass diese in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen,
5. entgegen Nr. 3.1 Satz 9 Einfriedungen für Abfallbehälter und deren Abstellflächen oder für Stellplätze von Fahrrädern unterbricht,
6. entgegen Nr. 3.2 Satz 1 Werbeanlagen errichtet,
7. entgegen Nr. 3.2 Satz 2 die vorgegebene Gesamtanzahl für Werbeanlagen je Vorgarten überschreitet,
8. entgegen Nr. 3.2 Satz 3 die vorgegebene Größe für Werbeanlagen überschreitet,
9. entgegen Nr. 3.2 Satz 4 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter und/oder sich bewegende Werbeanlagen errichtet oder einsetzt,

10. entgegen Nr. 3.2 Satz 5 die maximale Höhe für mobile oder temporäre Werbeanlagen überschreitet,
11. entgegen Nr. 3.3 Satz 1 und 2 die Standorte von Abfallbehältern nicht eingrünt oder umrandet bzw. nicht in ausreichender Höhe,
12. entgegen Nr. 3.3 Satz 3 mehr als eine Abstellfläche je Hausnummer errichtet,
13. entgegen Nr. 3.3 Satz 4 die Abstellfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschließt,
14. entgegen Nr. 3.4 Stellplätze für Fahrräder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschließt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro belegt werden.

II. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist folgender Denkmalbereich vorhanden:

Denkmalbereich „Kosegartenstraße und angrenzende Teile“ gemäß § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verordnet und bekanntgemacht am 15. Juli 1998 im Amt- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock.

III. Hinweise

Vorgartensatzung Thünenviertel

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel), bekannt gemacht am 21. Mai 2015 im Städtischen Anzeiger.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekannt gemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken, bekannt gemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.