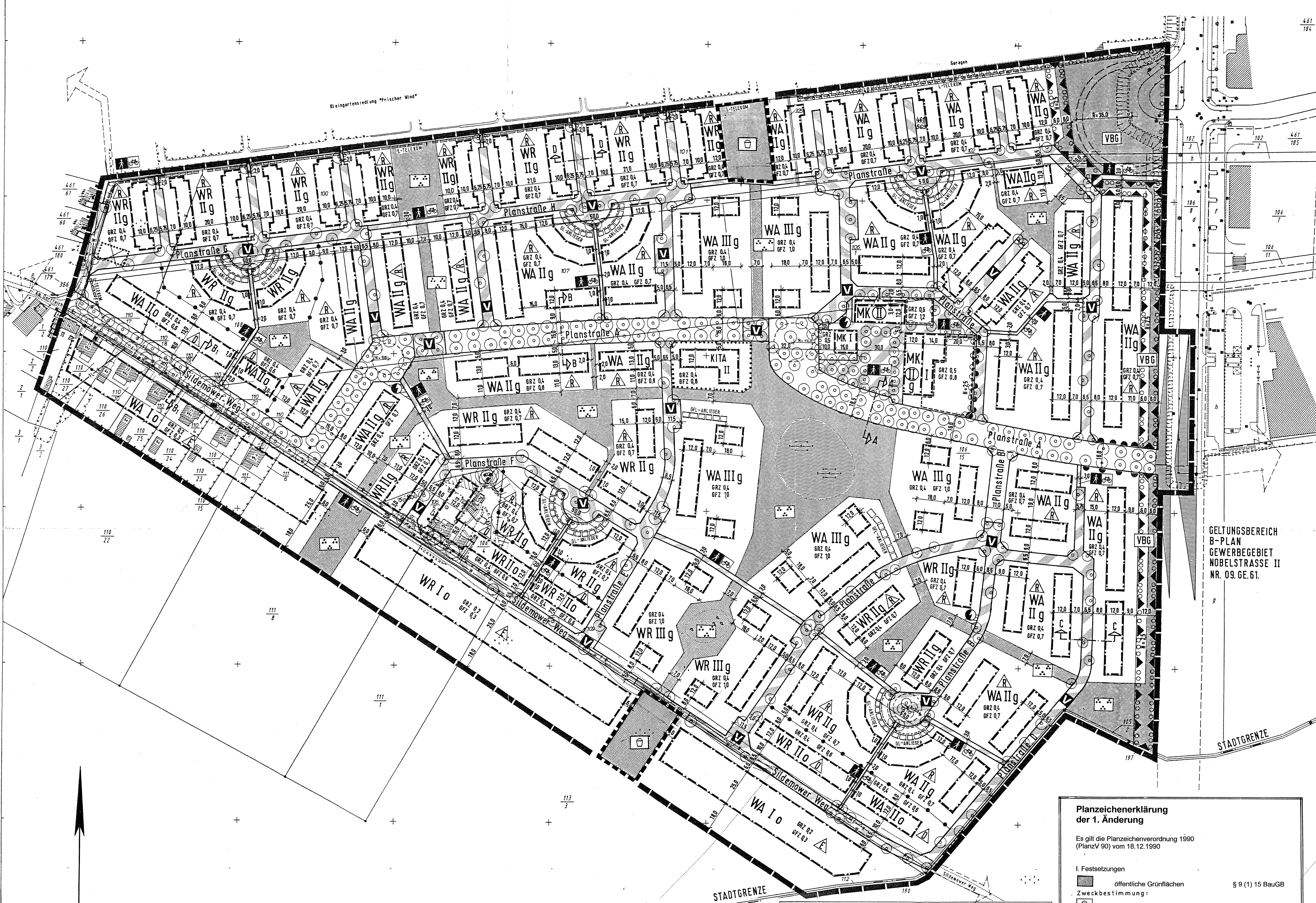
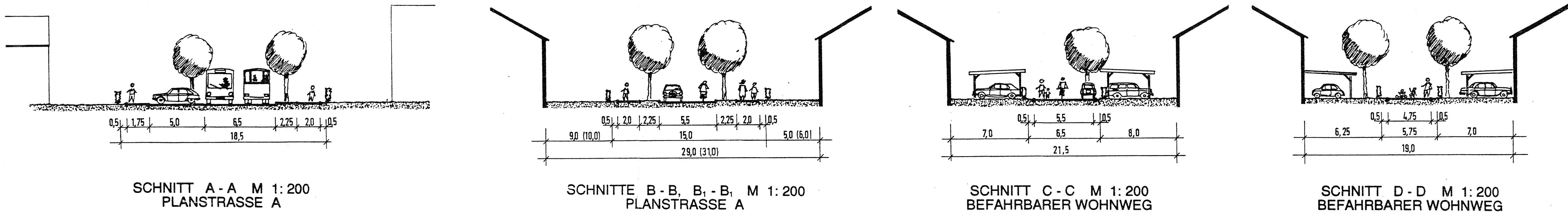


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1.000 NR. 9.W.28 FÜR DIE WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW



Stand: 24.02.1999

Textliche Festsetzung der 1. Änderung Teil B: Text

§ 1a Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind nur Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre zulässig

§ 9 (1) 15 BauGB

Planzeichenerklärung der 1. Änderung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

I. Festsetzungen	
öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung:	
Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

I Festsetzungen	
WR Reines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO
MK Kerngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO
GFZ Geschosflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Mindestgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO
O Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
g Geschlossene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
g Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
D Nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
R Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
B Baufrei	§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
B Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
F Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
KITA Zweckbestimmung Kindertagesstätte	§ 9 (1) 5 BauGB
S Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
S Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
S Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
A Fußgänger / Radfahrer	§ 9 (1) 11 BauGB
V Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	§ 9 (1) 11 BauGB
B Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, 11 BauGB
F Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
Z Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
G Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
P Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
VBG Verkehrsbegleitgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
W Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 a BauGB
L Lärmschutzwand, begrünt (mit Angabe der Höhe in Metern)	§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB
L Lärmschutzwand, wand-, begrünt, nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmaßnahmen	§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB
A Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (1) 25 a BauGB
A Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (1) 25 b BauGB
U Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) 21 BauGB
G Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) 21 BauGB
L Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom	§ 9 (1) 21 BauGB
G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete	§ 1 (4), 16 (5) BauNVO

II Nachrichtliche Mitteilungen

S Stadtgrenze	
F Freileitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)	
W Wasserleitung (vorhanden)	
U Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)	
F Fernmeldekabel (vorhanden)	
F Fernmeldekabel (entfallend)	

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

S Vorhandene Bebauung	
S Körtig fortfallende Gebäude	
S Vorhandene Bäume	
S Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücknummern)	
S Freizuhaltenen Straßenbahntrasse (in Aussicht genommen)	
S Sichtdreiecke	

SATZUNG
der Hansestadt Rostock

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09, W. 28 für die Wohnbaufläche Biestow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (S. 214) wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft von Rostock am 23.02.1998, während der Dienst- und Landesentwicklung und Umwelt folgendes Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09, W. 28, für die Wohnbaufläche Biestow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B: Text
Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Spielplätze und Vergnügungsanlagen - § 7(2) BauNVO
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7(2) BauNVO
 - Betriebe des Erwerbszweiges - § 12(2) BauNVO
 - Tankstellen - § 7(2) und (3) BauNVO
- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.200 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandel und kleine Büros.
 - Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7(2) u. 7 BauNVO sowie § 7(2) BauNVO. Die gesamten Wohnflächen sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig - § 9(3) BauGB u. § 7(4) BauNVO
- Es wird festgesetzt, daß das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dächern und Freiflächen entweder einem hausinternen Brauchwasserkreislauf zugeführt wird, oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird, oder in das offene Grabensystem eingeleitet wird.
 - § 9 (1) 2 BauGB
- In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Bäume zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortüblicher Laubbäume herzustellen und zu erhalten. - § 9 (1) 25a BauGB
- Grenzziehungen sind als ebenerdige, oberirdische Stützmaße Garagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baulinien errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücken und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig. - § 9 (1) 4 BauGB
- Für die MK I - Gebiete erforderlichen Stellplätze sind in den MK II - Gebieten festgesetzten Flächen für Stellplätze zu unterbinden. Die Nutzung der ausgewiesenen Stellplätze durch die Eigentümer im MK I - Gebiet ist von den Eigentümern der MK II - Gebiete zu gewährleisten. - § 9 (1) 4 BauGB
- Hinsichtlich der Anforderungen an die Lärmschutzwand der Außenbauteile der Gebäude wird gemäß der Verordnung über die Lärmschutzwand gemäß DIN 1019 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:
 - Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelparkstraße sowie des Gebäudes an der Planstraße A in unmittelbarer Nähe der Planstraße A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet sowie für die Wohnhäuser unmittelbar an der Straßenbahnwagenschleife gemäß Lärmpegelbereich III.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelparkstraße sowie an deren südlicher Verlängerung bis zur Stadtröhre liegen.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet liegen.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwagenschleife liegen.
- Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt. - § 9 (1) 25a BauGB
- Wohngebiete, für die die Vollgeschosse (II) als Höchstmaß der Geschoszahl festgesetzt sind, können dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwendung dieser Wohngebiete für den finanziellen Wohnungsbau ist nur im Ausnahmefall zulässig. - § 9 (1) 7 BauGB
- Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildener Weges ist die Errichtung von SB-Marktes gegenüber den SB-Marktes festsetzungen getroffen: Die Grundstücksbreite muß mindestens 18,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 8 und maximal zwei abgetrennte Wohnheiten zugelassen. - § 9 (1) 8 BauGB
- Zur Verengung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anliegerung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den SB-Marktes sind im südlichen Bereich des Grundstückes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus festem Material zu errichten und zu begrünen. - § 9 (1) 24 BauGB
- Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, rissigen und gasdichten Brennstoffe verwendet werden. - § 9 (1) 23 BauGB

- Gestalterische Festsetzungen**
- Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der gärtnerischen oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 50 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbauart der Stärke 10/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Cobauum werden dies nicht angerechnet). 20 % der zu begründenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dächern und Fassaden können dazu anrechnet werden.
 - Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der landschaftstypischen zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dächern kann anrechnet werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.
 - Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhaken und durch geeignete hochzeitliche Gestaltung abzusichern.
 - Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BmV. Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).
 - Dachneigungen:
 - Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen.
 - Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.
 - Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports
 - Traufhöhe:
 - Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,20 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude ist bei hobelnden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einseitiger Höhe und allefalls geschlossenen und auskragend auszubilden.
 - Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit + 6,0 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmitte der Straße oder die Mitte des Wohnweges, von dem das Gebäude erschlossen wird.
 - Werbung:
 - Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Außerdem ist Großwerbungen nicht zulässig.
 - Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 13 Landeswahlgesetz.

Hinweise

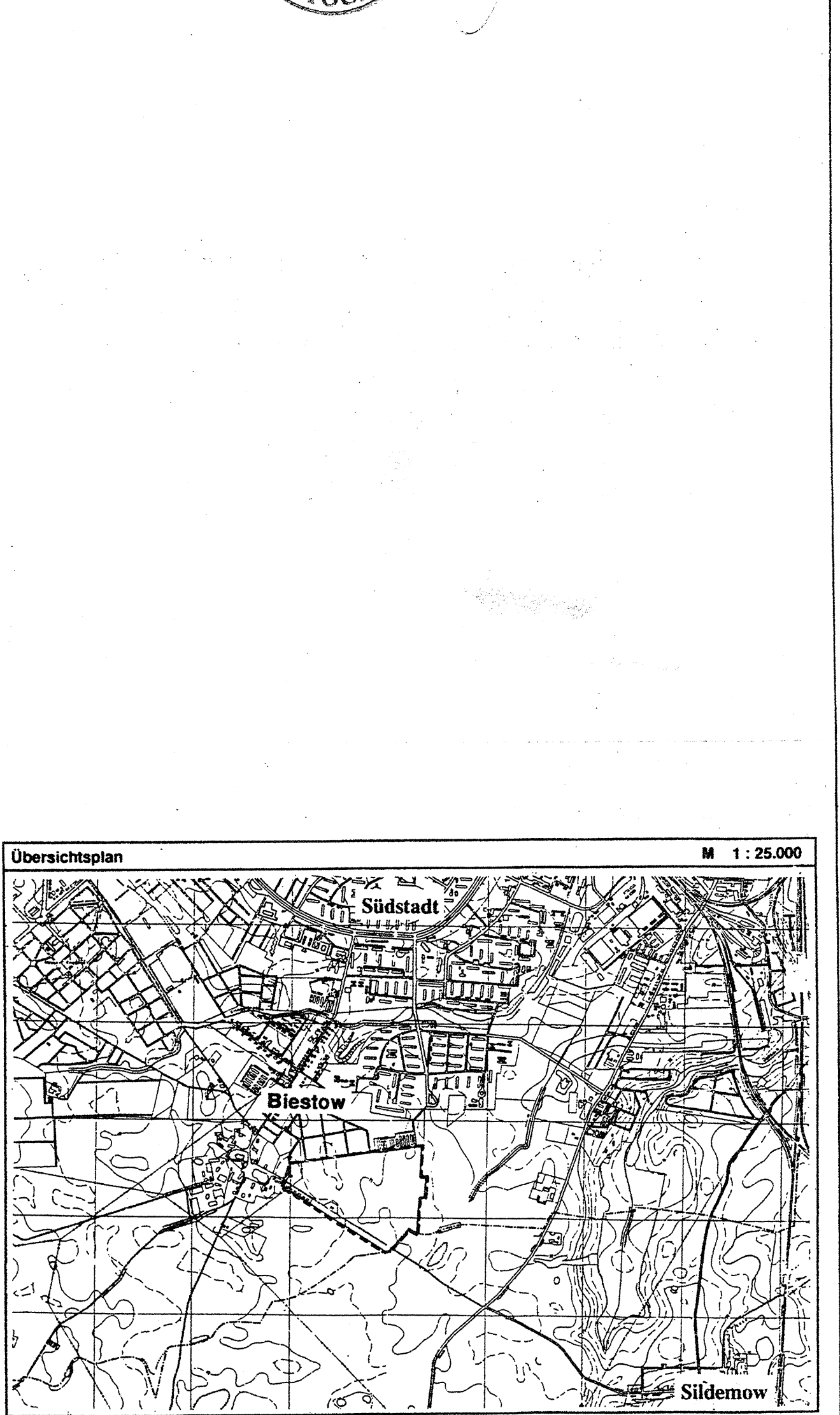
Boddenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Boddenmerkmalen gerechnet werden. Auf die Meldung von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Diert Brockmüller Architekt
Lieserstraße 23 • 20087 Hamburg • Telefon 040-220 98 61 • Telefax 040-220 98 61
(im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Vermessung:
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Biestow-Damm 10a • 18059 Rostock • Telefon 0381-499 781 • Telefax 0381-4 000 783

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Bürgerschaft hat am 28.01.1998... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.
Rostock, 28.01.1998
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.02.1998... bis zum 23.03.1998... während der Dienst- und Landesentwicklung und Umwelt folgendes Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09, W. 28, für die Wohnbaufläche Biestow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Rostock, 28.02.1998
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.03.1998... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 28.03.1998
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.03.1998... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 31.03.1998... gebilligt.
Rostock, 28.03.1998
- Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.12.1998... Az: VBl 2396 - 912-115-03 (09/W.28) erteilt.
Rostock, 26.02.1999
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgeschrieben.
Rostock, 26.02.1999
- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgeschrieben.
Rostock, 11.03.1999



HANSESTADT ROSTOCK WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 W 28 1. Änderung

Bereich: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelparkstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildener Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"

Gemarkung Biestow Flur 1 M 1:1000

Rostock, den 24.02.1999