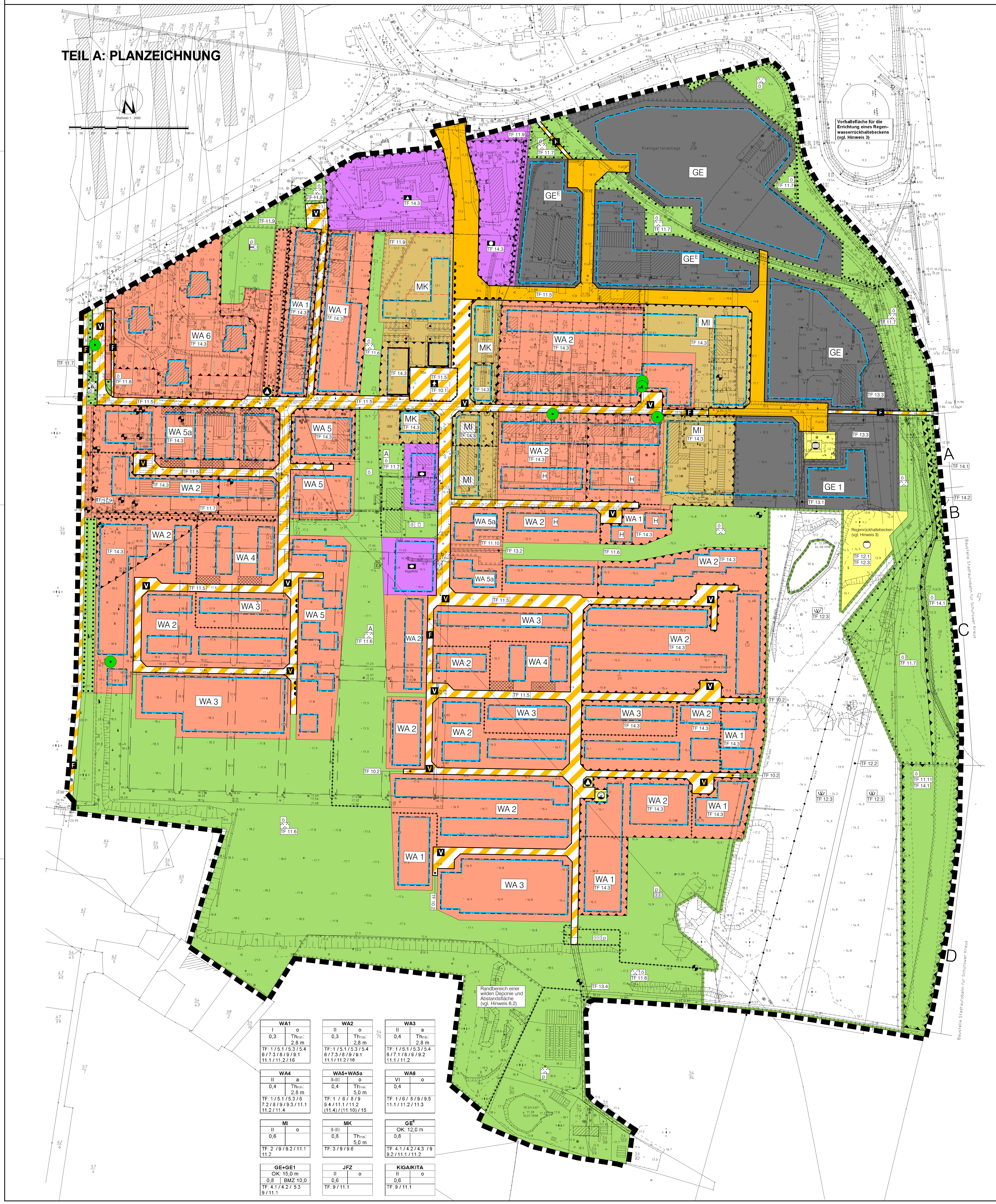
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 05. MI. 82 „EVERSHAGEN-SÜD“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



WA1	
I	o
0,3	Thmin: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 6 / 7.3 / 8 / 9 / 9.1 11.1 / 11.2 / 16	

WA2	
II	o
0,3	Thmin: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 6 / 7.3 / 8 / 9 / 9.1 11.1 / 11.2 / 16	

WA3	
II	a
0,4	Thmin: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 5.4 6 / 7.1 / 8 / 9 / 9.2 11.1 / 11.2	

WA4	
II	a
0,4	Thmin: 2,8 m
TF: 1 / 5.1 / 5.3 / 6 7.2 / 8 / 9 / 9.3 / 11.1 11.2 / 11.4	

WA5+WA5a	
II-III	o
0,4	Thmin: 5,0 m
TF: 1 / 6 / 8 / 9 9.4 / 11.1 / 11.2 (11.4) / (11.10) / 15	

WA6	
VI	o
0,4	
TF: 1 / 6 / 8 / 9 / 9.5 11.1 / 11.2 / 11.3	

MI	
II	o
0,6	
TF: 2 / 9 / 9.2 / 11.1 11.2	

MK	
II-III	
0,8	Thmin: 5,0 m
TF: 3 / 9 / 9.6	

GE^E	
OK: 12,0 m	
0,8	
TF: 4.1 / 4.2 / 4.3 / 9 9.2 / 11.1 / 11.2	

GE+GE1	
OK: 15,0 m	
0,8	BMZ 10,0
TF: 4.1 / 4.2 / 5.3 9 / 11.1	

JFZ	
II	o
0,6	
TF: 9 / 11.1	

KIGA/KITA	
II	o
0,6	
TF: 9 / 11.1	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA Allgemeine Wohngebiete
   - MI Mischgebiete
   - GE Gewerbegebiete
   - MK Kerngebiete
   - E Eingeschränkte Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - BMZ Baumassenzahl
   - z.B.: 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - z.B.: II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - z.B. OK 12 m maximal zulässige Gebäudehöhe
   - z.B. TH 2,8 m mindestens einzuhaltende Traufhöhe
3. Bauweise, Baugrenzen
   - o offene Bauweise
   - a abweichende Bauweise gem. TF Nr. 7.1 und 7.2
   - g geschlossene Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf
   - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
   - Schule
   - Verwaltung
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Zweckbestimmung: KIGA/KITA Kindergarten /Kindertagesstätte; JFZ Jugendfreizeitstätte
5. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Aus- und Einfahrt
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Fußgängerbereich: Stadtteilplatz
   - V verkehrsberuhigt
   - F Fuß- und Radweg
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Zweckbestimmung: Gas
   - Zweckbestimmung: Wasser hier: Notwasserbrunnen
   - Wertstoffsammelbehälter
   - Regenrückhaltebecken
7. Grünflächen
   - p private Grünflächen
   - ö öffentliche Grünflächen
   - Zweckbestimmung: Mietergärten
   - Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
   - Zweckbestimmung: Flächen für die Kleintierhaltung
   - Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spiel- und Rasensportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwegen
   - Zweckbestimmung: Spielplatz
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Sukzessionsfläche
   - Erhaltung von Bäumen, bzw. dichtstehenden Baumgruppen
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
9. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
   - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze; Stb Stellplätze, bepflanzt; TGa Gemeinschaftstiefgarage
   - Indizes und Zeichen zur Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu den begünstigten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugebieten
   - Zuordnungszeichen von gleichen Nutzungen
   - Stellplatzbereich gemäß TF 9.3, 9.4 und 11.4
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung , z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. TF 13.1/13.2/13.3/13.4
   - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Abstandsfläche zur B 103

Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder der Verdacht besteht (vgl. Hinweise Nr. 6 ff)

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch
- zu entfernen

Plansymbole ohne Normcharakter

- Grundwassermeßstelle (vgl. Hinweis Nr. 7)
- umgelegter und/oder entrohrter Graben gem. TF 12.2
- B Abschnitt "B" des Lärmschutzbauwerkes, vgl. TF 14.2
- A Ausgleich für bestimmte Eingriffe, vgl. Hinweis 9
- H von den besonderen Festsetzungen der Höhenlage in der textlichen Festsetzung 5.1 ausgenommene überbaubare Grundstücksflächen
- TF 14.1 siehe textliche Festsetzung Nr. 14.1

Textteil B
textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den WA 1 bis 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil der Baugebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
In den Mischgebieten MI sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Baugebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen (= außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) unterhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
Von den Vergnügungsstätten sind folgende Arten und Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Nachtlokale jeglicher Art; Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; Bordellbetriebe jeder Größe; Spiel- und Automatenhallen mit einer Geschäftsfläche von mehr als 150 m².

4. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

4.1 Ausschluß von Nutzungen in den Gewerbegebieten GE und GE^E
In den Gewerbegebieten GE und GE^E sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Frei- und Lagerflächen sind, mit Ausnahme des GE1, nur auf max. 25 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil der Baugebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Regelungen zu Wohnungen in den Gewerbegebieten GE und GE^E
In den Gewerbegebieten GE und GE^E sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterhalb des zweiten Vollgeschosses nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den gewerblich genutzten baulichen Anlagen stehen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

4.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Als Betriebe und Anlagen nach § 8 BauNVO sind, neben den Festsetzungen 4.1 und 4.2, in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE^E nur solche Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5. Höhenlage und Höhe bzw. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO; §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Höhenlage
Die Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist in den WA 1 bis WA4, mit Ausnahme der mit "H" gekennzeichneten überbauberen Grundstücksflächen , nur zwischen 0,3 m unterhalb und 0,8 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsanlage zulässig.

5.2 Definition Gebäudehöhe (im GE und GE^E), Traufhöhe
Gebäudehöhe (OK) ist das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (First) des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante der äußeren Fassadenfläche mit der Dachaußenhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsanlage.

5.3 Traufhöhe (THmin)
Die in den Tabellen im Teil A (WA1 bis WA5a und MK) festgesetzten Mindest-Traufhöhen müssen auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge eingehalten werden. Diese dürfen durch die unterste Kante des Dachabschlusses (ggf. Dachrinne) um maximal 0,60 m unterschritten werden.

5.4 Traufhöhen im WA1, WA2 und WA3
Die maximale mittlere Traufhöhe darf, neben den Festsetzungen nach TF 5.3, 5,00 m, im WA1 3,80 m nicht überschreiten.

5.5 Stellung der Gebäude im WA1 bis WA4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der Gebäude in den WA1 bis WA4 wird parallel oder senkrecht zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschrieben.

6. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 beträgt die Mindestbreite von Baugrundstücken 6 m, in den anderen WA mindestens 16 m, bei Doppelhäusern allgemein je Haushälfte 12 m. Die Mindestbreite ist wenigstens über ¾ (dreiviertel) der Tiefe der bebaubaren Grundstücksfläche einzuhalten.

7. Bauweise (§ 22 BauNVO)

7.1 Abweichende Bauweise im WA3 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Längen von mindestens 16 m und maximal 52 m.

7.2 Abweichende Bauweise im WA4 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) oder je Baufeld Einzelgebäude mit mind. 24 m Gebäudelänge als Mehrparteienwohnhaus.

7.3 Offene Bauweise im WA1 und WA2 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. des § 14 BauNVO im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ab einem Abstand von 16 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Nebenanlagen, mit Ausnahme der nach § 65 LBauO M-V genehmigungsfreien, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 12 BauNVO) und ihre Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen, sind ab einem Abstand von 16 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen auf einem Grundstück sind, mit Ausnahme der Gemeinschaftsanlagen, ab einer Überschreitung der Gesamtfläche von 20m² unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zu befestigen.

9.1 Stellplätze und Garagen im WA1 und WA2
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

9.2 Stellplätze und Garagen im WA3, MI und GE^E
Im WA3, MI und GE^E ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

9.3 Stellplatzbereich im WA4
Die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Eine Anordnung der Stellplätze in Senkrechtaufstellung, die unmittelbar vom Straßenraum aus anfahrbar sind, ist nicht zulässig. Die Erschließung der Einzelanlage ist über eine private Rangierfläche bzw. Fahrgasse mit maximal 10 m breitem Einfahrtbereich zu gewährleisten.
Zur Bepflanzung vgl. TF Nr. 11.4.

9.4 Stellplätze im WA5a
Die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stehplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche (sofern diese Festsetzung erfolgt ist) zulässig. Eine Anordnung dieser Stellplätze in Senkrechtaufstellung, die unmittelbar vom Straßenraum aus anfahrbar sind, ist nicht zulässig. Die Erschließung der Einzelanlage ist über eine private Rangierfläche bzw. Fahrgasse mit maximal 10 m breitem Einfahrtbereich zu gewährleisten. Sollte die Zahl der notwendigen Stellplätze dabei nicht abgedeckt werden können, sind die darüberhinausgehenden notwendigen Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Garagen (außer Tiefgaragen) sind unzulässig.

9.5 Stellplätze im WA6
Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (Stb) zulässig. Garagen sind unzulässig. Zur Bepflanzung vgl. TF 11.3.

9.6 Stellplätze und Gemeinschaftsanlage Tiefgaragen im MK und unter dem Stadtteilplatz
Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (GSt und TGa) sowie gemäß TF Nr. 10.1 zulässig. Überirdische Garagen sind unzulässig.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1 Stadtteilplatz
Der Stadtteilplatz dient vorrangig dem Aufenthalt von Fußgängern. Die Errichtung von maximal 10 öffentlichen Parkplätzen, darunter die insgesamt notwendige Anzahl behindertengerechter, ist zulässig.

10.2 Grundstückserschließung über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die mit TF 10.2 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigt - in Verlängerung der Wohnstiche können der Erschließung maximal zweier hinterliegenden Grundstücke dienen und dürfen von diesen Anliegern mit Kfz befahren werden. In diesem Falle ist der Unterbau entsprechend herzustellen. Diese Verkehrsflächen sind zu den angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen mit abschließbaren Kippollern (o.ä.) zu sichern um die Befahrbarkeit der Grün- und Ausgleichsflächen auszuschließen.

11. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Auf Grundstücken, die größer als 500 m² sind, ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten gemäß Artenliste zu verwenden.

11.2 Begrünung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind an ihren zum öffentlichen Raum hin gelegenen vertikalen Bauteilen mit Pflanzen zu begrünen. Werden diese in einem Abstand von 1 bis 3 m zum Nachbargrundstück hin errichtet, so sind diese seitlichen vertikalen Bauteile zu mindestens 50% zu begrünen.

11.3 Begrünung von Stellplätzen (Stb) im WA6
Der Stellplatzbereich ist entlang seiner nördlichen und östlichen Begrenzung mit einer Hecke abzupflanzen, im ausgewachsenen Zustand muß die Höhe der Hecke mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich ist durchschnittlich je 15 m Heckenlänge ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.4 Begrünung der Stellplatzbereiche im WA4 und teilweise WA5a (vgl. TF. 9.3 und 9.4)
In jedem Stellplatzbereich ist im unmittelbaren Umfeld der jeweiligen Stellplatzanlagen (bis max. 5 m Entfernung zu den befestigten Flächen) je angefangener 5 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen. Nicht durch Stellplätze in Anspruch genommene Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 11.8 anzulegen.

11.5 Bepflanzungen der öffentlichen Verkehrsflächen
In den öffentlichen Verkehrsflächen mit 6,5 bis 12 m Breite ist je angefangener 20 m Straßenlänge einseitig ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. In den Wohnstraßen sind je 30 m Straßenlänge drei Sträucher im Grünstreifen bzw. im Bereich des Schotterrasens zu pflanzen, soweit sich dies im Straßenraum einrichten läßt.
Zur Gestaltung des Stadtteilplatzes sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.
Für alle genannten Pflanzungen sind Arten gemäß Artenliste zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Haupterschließungsachse (zwischen Bertolt-Brecht-Straße und Stadtteilplatz) ist als Allee auszubilden. Zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radwegen sind beidseitig im Abstand von durchschnittlich 14 m Linden (Stammumfang 16/18 cm) in Pflanzbeeten von mindestens 2,5 m x 2,5 m bzw. 3 x 2,25 m Größe zu pflanzen. Im Einzelfall sind in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (Zufahrten, Einmündungen) Standortabweichungen von +/- 2 m zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

11.6 Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)
Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen (gemäß Artenliste). Die Pflanzdichte ist mit 1 Pflanze je 1,5 m² anzusetzen. Je 1.000 m² öffentlicher Grünfläche sind 3 Laubbäume (gemäß Artenliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese oder Rasen zu erhalten.

11.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die Gehölzbestände sind so zu ergänzen, daß auf 80 % der Fläche eine vollflächige Bepflanzung (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²) aus einheimischen Laubgehölzen (gemäß Artenliste) entsteht. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gräben und Sölle sind mit ihrer Ufervegetation zu erhalten.

11.8 Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Diese Flächen sind vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

11.9 Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Je Grundstück sind mindestens 60% dieser Flächen vollflächig mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste im Pflanzverbund 1,5x1,5 m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

11.10 Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 5a
Die Fläche ist zu mindestens 20 % mit Sträuchern (gemäß Artenliste) zu bepflanzen, 30% dürfen Wege und Plätze sein. Der Rest ist als Wiese oder Hausgarten anzulegen.

11.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Lärmschutzanlage
Der Lärmschutzwall im Abschnitt D ist auf seiner Ostseite und auf der Krone vollflächig mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste, zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m²). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Auf dem flach geneigten Hang der Westseite ist mittels einer geeigneten Initialansaat eine Magerwiese anzulegen.

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

12.1 Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens
Erforderliche Zufahrten sind, außer im direkten Bereich des Beckens (schräge Abfahrt), in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
Zwischen Soll und RRB ist ein Abstand von mindestens 20 m und zwischen den vorhandenen Gehölzbeständen und dem RRB von mindestens der Bestandshöhe der Gehölze einzuhalten.
Das Becken sowie seine Zu- und Abläufe sind naturnah auszugestalten und mit ingenieurbiologischen Maßnahmen zu sichern.
Die Flächen, die nicht durch notwendige technische Bauwerke in Anspruch genommen werden, sind gem. TF 12.3 anzulegen.

12.2 Entrohrung und Gestaltung von Gräben
Die verrohrten Grabenabschnitte sind zu entrohren. Der offene Wasserlauf ist so umzubetten und herzustellen, daß eine Verbindung zwischen den Griebensöllen und dem Graben Nr. 2/3 entsteht. Das Fließgewässer ist naturnah herzustellen und naturraumgerecht zu bepflanzen. Abweichungen des tatsächlichen Verlaufes vom zeichnerisch gekennzeichneten Verlauf um bis zu 20 m sind zulässig (vgl. Hinweis 3).

12.3 Naturnahe Bepflanzungen und Sukzessionsfläche
Die Gehölzbestände sind durch Heister und Sträucher entsprechend der Artenliste so zu ergänzen, daß ca. 30 % der Flächen bepflanzt sind. Hier ist ein durchschnittlicher Abstand von 2 m x 1,5 m zugrunde zu legen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

12.4 Geh- und Radwege im öffentlichen Grün
Geh- und Radwege in öffentlichen Grünanlagen sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) sowie öffentliche Wege

13.1 Erschließung des Regenrückhaltebeckens
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des RRB zu belasten. Für die Leitungsrechte ist bei nachgewiesenem Bedarf eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Korridorbreite zulässig.

13.2 Im MK sowie in der Fläche zum Anpflanzen im WA 5a
Die Flächen sind mit einem Gehrecht (in der Fläche zum Anpflanzen im WA 5a auch als Radweg) zugunsten der Allgemeinheit sowie bei Bedarf mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

13.3 Gasleitungen
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger unterirdische Leitungen entsprechend der bezeichneten Art zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen wie hochbauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen unzulässig.

13.4 Grundstückserschließung der privaten und öffentlichen Grünfläche
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger einschließlich des Eigentümers des geschützt nach § 20 LNatG M-V geltenden Landschaftsbestandteils "Radewiesen/Griebensölle" zu belasten.

14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Lärmschutzwall/-wand
Innerhalb dieser Fläche (Abschnitte A, C, D)ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall und/oder Wand) zu errichten. Die wirksame Schirmkante muß mind. 6,50 m über Oberkante Straßenachse der B 103 liegen, der Abstand zwischen Straßenrand und Schirmkante darf max. 12 m betragen. Im Falle der Anlage eines Walles ist die Westseite des Hangs mit möglichst flachen Böschungen zu versehen (vgl. TF 11.11).

14.2 Lärmschutzwand
Der gesondert gekennzeichnete Abschnitt "B" des Lärmschutzbauwerkes unter der 110-kV-Freileitung, ist als Lärmschutzwand mit der Schirmkante 5,0 m über Oberkante Straßenachse der B 103 auszuführen. Dieser Abschnitt ist insbesondere gegen Besteigen, Beklettern oder Begehen durch Unbefugte zu sichern.

14.3 Schallschutz an den Gebäuden
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmaß von $R_{W,\,res}$= 35 erreichen.
Innerhalb des Wohngebietes WA6 und der Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind in einem Abstand von bis zu 30 m von der Geltungsbereichsgrenze (Messestraße) an den nördlichen und westlichen Gebäudewänden bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen bzw. Aufenthalt dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmaß von $R_{W,\,res}$= 40 dB erreichen.
In den nicht zeichnerisch gekennzeichneten MK, GE und GE^E sind bei der Errichtung von Wohnungen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmaß von $R_{W,\,res}$= 40 dB erreichen.

15. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In den WA5a dürfen neue Wohngebäude nur dann errichtet werden, wenn sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

16. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA1 und WA2 dürfen in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen entstehen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Dachneigung

1.1 Im Gewerbegebiet (GE)
Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 25° Neigung zulässig. Ausgenommen hiervon sind optisch gliedernde Elemente wie Scheingiebel oder Elemente der Dach- bzw. Fassadengliederung, die 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht übersteigen.

1.2 In den Misch-, Wohn- und Kerngebieten (MI, WA, MK)
In den Misch- Wohn- und Kerngebieten beträgt die Mindest-Dachneigung 22°. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

2. Baumaterialien

2.1 Dacheindeckungen
Die flächige Verwendung von Kunststoffen bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig (Ausnahme: Elemente zur Energiegewinnung). Weiße und weißliche Farbtöne sind nicht zulässig (vgl. 2.3).

2.2 Gesamtgebäude
Am Gebäude sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig.

2.3 Fassaden
Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als glattverputzte Fläche auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von natürlichen, nachwachsenden Baustoffen zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit echtem oder vorgetäuschtem Sichtfachwerk und die Verwendung von Baustoffen, die andere Baustoffe vortäuschen. Ausgenommen von den Materialbestimmungen sind Fenster, Türen und Wintergärten und die unter 2.2 genannten Elemente.
Bei der Verwendung von Vormauerziegeln oder Sichtmauerwerk sind weiße und weißliche Farbtöne nicht zulässig. Als Orientierung für die nicht zulässigen Farben gelten die RAL-Farben 1013 (perlweiß), 1015 (hellelfenbein), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß).

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig.
In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturelemente verdecken. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die parallel zur Fassade angebracht sind, sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe das Maß von 0,6 m nicht überschreiten darf. Sie dürfen nicht mehr als 0,3 m vor die Fassade ragen. Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an der Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten.
Großtafelwerbung (Euroformat ~3,60x2,65m- und größer) hat Bezug zur Stellung der Gebäude aufzunehmen. Großtafelwerbung mit Werbewirkung in Richtung der B 103 oder der Bertholt-Brecht-Straße ist unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen (Großtafeln, Werbetürme) darf in den GE und GE^E die zulässige Gebäudehöhe, in den WA, MI und MK die jeweils tatsächlich errichtete Traufhöhe auf dem betreffenden Grundstück nicht überschreiten.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 und 2.3 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Deutsche Mark belegt werden.

Hinweise

1. 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), 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 (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig. Sie sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Wasserrechtliche Genehmigung
Für die Entrohrung und Umbettung des Grabens, für die Neuanlage von Gräben sowie für die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Ferngasleitungen
FGL 94.14.01 DN 200: Diese FGL wurde in eine neue Trasse etwa mittig innerhalb der Sukzessionsfläche umverlegt. Innerhalb eines 15 m Schutzbe-reiches beidseitig der neuen Leitungsachse ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.
FGL 111 DN 800: Innerhalb eines 5-m Schutzbereiches, beidseitig der Leitungsachse, sind keine Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Innerhalb eines 20-m Schutzbereiches, beidseitig der Leitungsachse ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Ein Unterschreiten dieses Abstandes ist nur mit einer Genehmigung des Versorgungsträgers möglich.

5. Oberflächenentwässerung
Das Regenwasser ist gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG) auf den Grundstücken zu versickern. Sollte in einem Baugrundgutachten der Nachweis erbracht werden, daß dies nicht möglich ist, ist ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation zu beantragen.

6. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen, (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455). Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
Im Plangebiet wurden Flächen vorsorglich als Verdachtsflächen gekennzeichnet. Nach bisherigen Erkenntnissen (vgl. Ergänzende Altlastenuntersuchung 12/96 und Sanierungsuntersuchung 03/98) können folgende Aussagen getroffen werden:

6.1 Ehemalige Tankstelle. Bei Bodenbearbeitung oder Umnutzung (z.B. Gartennutzung, Aufenthaltsbereiche) wird eine Standortsanierung unter fachlicher Begleitung notwendig. Der mit MKW belastete Boden ist entsorgungspflichtig.

6.2 Randbereich und Abstandsfläche im Umfeld der wilden Deponie des ehemaligen Kraftverkehrs Ostseetrans. Die genaue Abgrenzung und die Zusammensetzung der in diesem Bereich eingelagerten Stoffe sind nicht bekannt. Solange hier keine konkreten Untersuchungsergebnisse vorliegen, sollen aus Vorsorgegründen für die menschliche Gesundheit hier keine sensiblen Nutzungen (Sport, Spiel, Garten, Aufenthaltsbereiche) vorgesehen werden.

7. Brunnen und Grundwassermeßstellen
Der zeichnerisch gekennzeichnete Bohrbrunnen Brunnen II ist gemäß § 1 Wassersicherstellungsgesetz (WaSG) als Notwasserbrunnen zu erhalten. Der Bohrbrunnen IV kann nach einzuholender Genehmigung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Rostock, Abteilung Wasserwirtschaft entfallen.
Die Errichtung von Brunnen zur Grundwasserentnahme (z.B. für den Garten) ist im Plangebiet nicht zulässig.
Die gekennzeichneten Grundwassermeßstellen sind gemäß § 97 LWaG und § 24 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz zu erhalten, die Zugänglichkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Die Durchführung von Baumaßnahmen oder Erdarbeiten im unmittelbaren Umfeld einer Grundwassermeßstelle sowie beabsichtigte Veränderungen an einer Meßstelle sind dem Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock, Abteilung Bodenschutz und Umweltplanung, mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen. Eine Beseitigung ist nur unter Zustimmung des vorgenannten Amtes und ggf. eines geeigneten Ersatzes möglich.

8. Munitionsbergung
Gemäß § 68 SOG M-V ist der Eigentümer einer Sache zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung verpflichtet. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen wahrscheinlich Kampfmittelbelastungen vor. Vor Beginn jeglicher Maßnahmen ist deshalb der Munitionsbergungsdienst zu informieren und ggf. eine Sondierung / Bergung durchzuführen.

9. Ausgleichsbilanzierung
Aus den Eingriffen der Flächen für Erschließungsanlagen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts, des MK und des die Kleingartenanlage überplanenden GE verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 9.400 m² Fläche, die um eine Wertstufe aufzuwerten ist. Durch den Abriß der Gewächshäuser und der Entsiegelung der Flächen ist diese Aufwertung um eine Wertstufe vorweggenommen worden. Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen wird den o. gen. Eingriffen eine entsprechende Fläche angerechnet. Die Summe aller übriger möglicher Aufwertungen aus den festgesetzten Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen oder Maßnahmeflächen im Plangebiet wird den Eingriffen externer Planvorhaben der Hansestadt Rostock zur Verfügung stehen und dort zugeordnet.

10. Barrierefreies Bauen
Gemäß derzeit gängiger Vorgaben soll bei der Planung der Erschließung des öffentlichen Raumes die DIN 18024 (barrierefreies Bauen) Beachtung finden.

11. Vorhaben innerhalb der Abstandsflächen an der B 103
Für die Errichtung baulicher Anlagen (Lärmschutzwall) in der 20-m Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG entlang der Stadtautobahn (B 103) ist eine Ausnahmegenehmigung des Trägers der Straßenbaulast (Straßenbauamt Güstrow) einzuholen.

12. Baumschutz
Die nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Die Bestimmungen des Baumschutzes (Baumschutzverordnung, bzw. mit deren Rechtskraft die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock) sind einzuhalten.

Textteil B
Artenliste

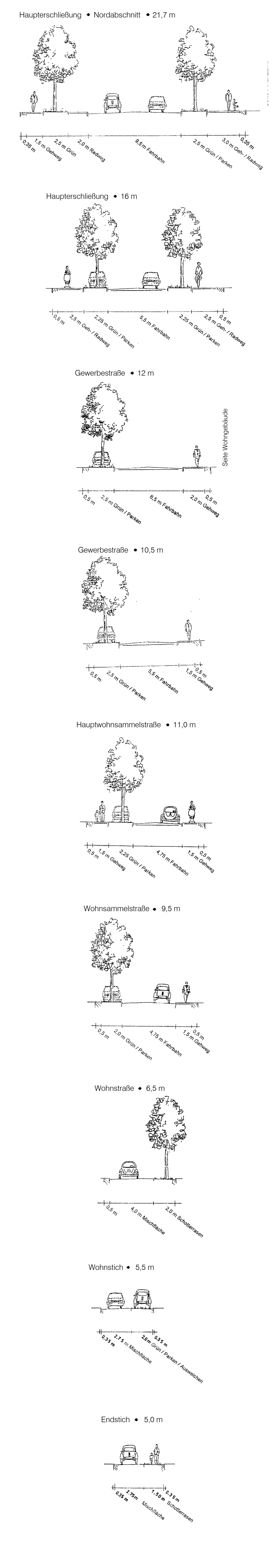
BÄUME

Acer campestra Feld-Ahorn	Populus x canescens Grau-Pappel
Acer ginnala Feuer-Ahorn	Populus nigra Schwarz-Pappel
Acer negundo Eschen-Ahorn	Populus tremula Zitterpappel
Acer saccharinum Silber-Ahorn	Prunus avium Vogel-Kirsche
Acer platanoides Spitz-Ahorn	Prunus padus Trauben-Kirsche
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	Pyrus pyraster Wilder Birnbaum
Aesculus camea Rotblühende Roßkastanie	Prunus serotina Spätblühende Traubenkirsche
Aesculus hippocastanum Gemeine Roßkastanie	Quercus petraea Trauben-Eiche
Alnus glutinosa Schwarz-Erle	Quercus robur Stiel-Eiche
Betula pendula Hänge-Birke	Quercus ruba Rot-Eiche
Betula pubescens Moor-Birke	Robinia pseudoacacia Roninie
Carpnus betulus Hainbuche	Salix alba Silber-Weide
Corylus colurna Baumhasel	Salix x smithiana Kübler-Weide
Fagus sylvatica Rot-Buche	Sorbus aria Mehlbeere
Fraxinus exelsior Esche	Sorbus aria Eberesche
Jugians regia Walnuß	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Larix decidua Europäische Lärche	Sorbus torminalis Elsbeere
Malus sylvestris Wild-Apfel	Tilia cordata Winter-Linde
Pinus nigra Schwarz-Kiefer	Tilia platyphyllos Sommer Linde
Pinus sylvestris Wald-Kiefer	Ulmus glabra Berg-Ulme
Populus alba Silber-Pappel	Ulmus minor Feld-Ulme

STRÄUCHER

Amelanchier fruticosa Felsenbirne	Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
Berberis vulgaris Sauerdorn, Gemeine Berberitze	Rosa canina Hunds-Rose
Caragana arborescens	Rosa corymbifera Hecken-Rose
Gemeiner Erbsenstrauch	Rosa gallica Essig-Rose
Colutea arborescens	Rosa glauca Rotblättrige Rose
Gemeiner Blasenstrauch	Rosa majalis Zimt-Rose
Cornus mas Kornelkirsche	Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa Wein-Rose
Coronilla emerus Strauchkronwicke	Rosa rugosa Kartoffel-Rose
Corylus avellana Haselnuß	Rosa tomentosa Filz-Rose
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn	Rosa villosa Apfel-Rose
Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn	Rubus caesius Acker-Brombeere
Cytisus scoparius Besen-Ginster	Rubus idaeus Himbeere
Elaegnus angustifolia Schmalblättrige Ölweide	Rubus plicatus Faltblättrige Brombeere
Elaegnus commutata Silber-Ölweide	Salix aurita Ohr-Weide
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Salix caprea Sal-Weide
Frangula alnus Faulbaum	Salix cinerea Grau-Weide
Hippophae rhamnoides Sanddorn	Salix purpurea Purpurweide
Ilex aquifolium Stechpalme	Salix repens Kriech-Weide
Juniperus communis Wacholder	Salix triandra Mandel-Weide
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster	Salix viminalis Korb-Weide
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Lycium barbarum Bocksdorn	Symphoricarpos albus Schneebeere
Mespilus germanica Echte Mispel	Taxus baccata Gemeine Eibe
Pinus mugo Berg-Kiefer	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb Steinweichsel	Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Prunus spinosa Schlehe	
Pyracantha coccinea Feuerdorn	
Rhamnus cathartica Kreuzdorn	
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere	

Straßenquerschnitte (M 1:300)



Arbeitsstand 23.05.2000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 07.04.1999 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "EVERSHAGEN-SÜD", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Bürgerschaft vom 19.09.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtischen Anzeiger am 17.11.1995 erfolgt.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.1996 durchgeführt worden.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.1997 und vom 15.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 05.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.04.1997 bis zum 02.05.1997 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, im Städtischen Anzeiger am 14.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 10.11.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

ROSTOCK, den 22.09.00 SIEGEL DES KVL-AMTES Müller IM AUFTRAG

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.04.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Bürgerschaft hat am 02.09.1998 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der geänderten Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) sowie der Begründung in der Zeit vom 21.09.1998 bis zum 23.10.1998 während den Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Städtischen Anzeiger am 09.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), wurde am 12.07.2000 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 12.07.2000 gebilligt.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 31.08.2000, Az: VIII 230b-512.113-03.000 (05.MI.82) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

ROSTOCK, den 26.9.2000 (Siegelabdruck)* Senator für Bau- und Wohnungswesen

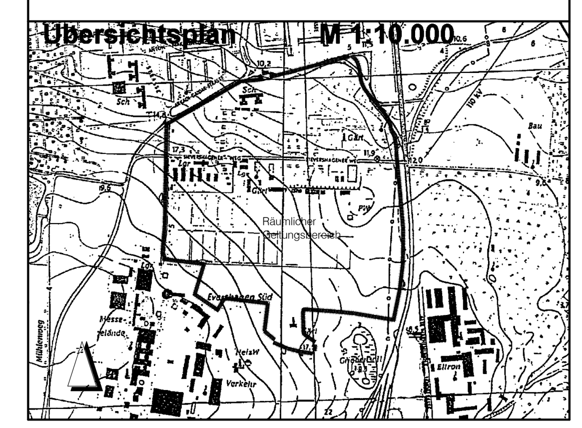
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), wird hiermit ausgefertigt.

ROSTOCK, den 27.09.00 (Siegelabdruck) OBERBÜRGERMEISTER

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 04.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.10.2000 in Kraft getreten.

ROSTOCK, den 9.10.2000 (Siegelabdruck) OBERBÜRGERMEISTER

Übersichtsplan M 1:10.000



Hansestadt Rostock
Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

M 1:2000

Mit örtlichen Bauvorschriften

Rostock, 9.10.2000 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister