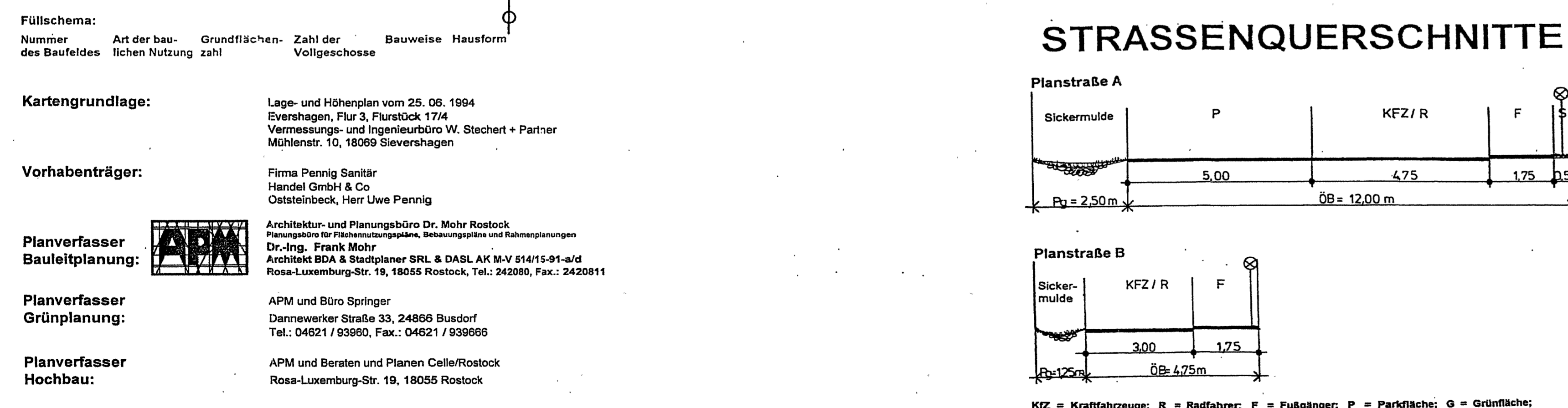
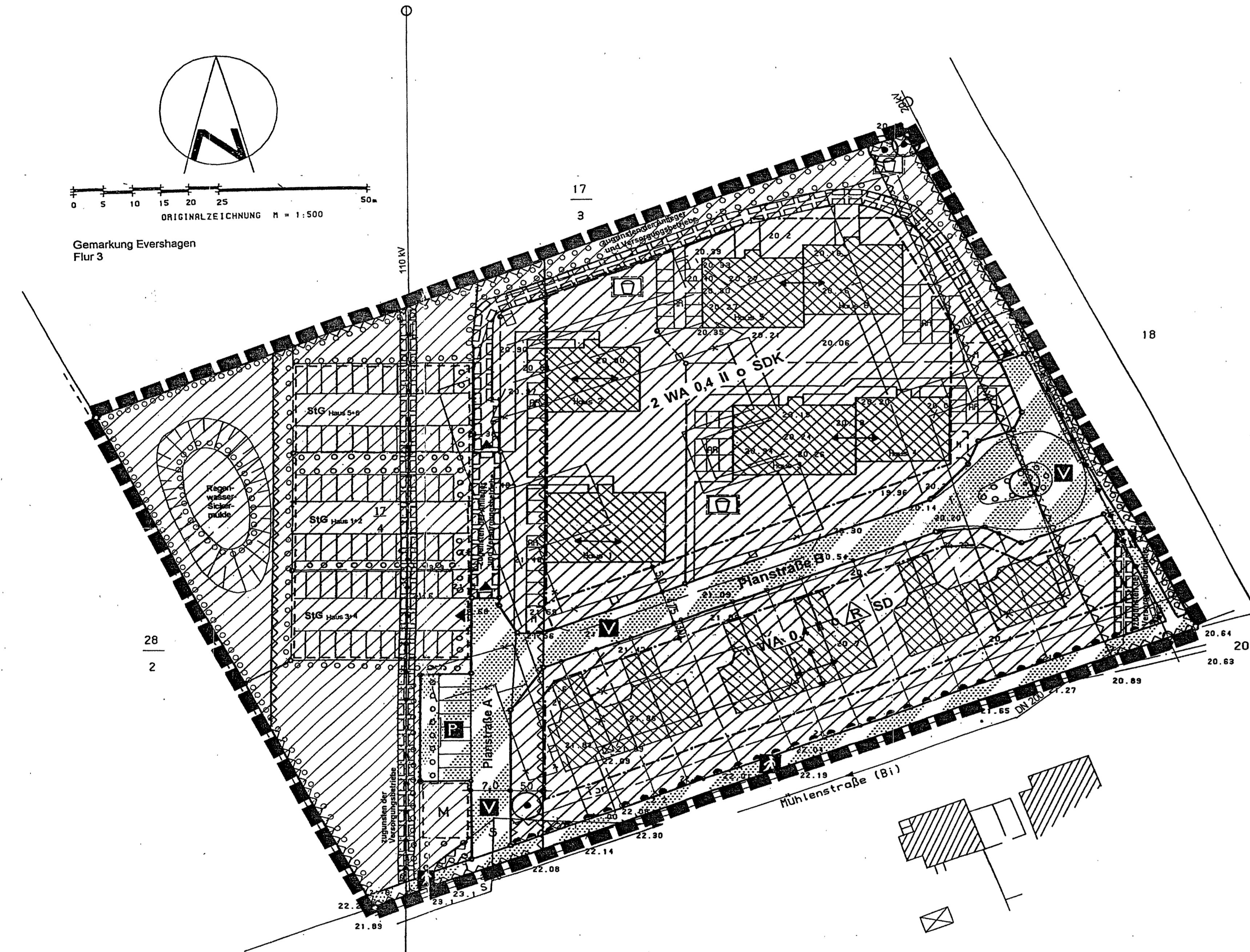


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 05.WA.91 FÜR DIE WOHNANLAGE AN DER MÜHLENSTRASSE, NÖRDLICH DER MÜHLENSTRASSE, ÖSTLICH DER 110 KV-FREILEITUNG IN ROSTOCK-EVERSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartogrundlage: Lage- und Höhenplan vom 25.06.1994
Evershagen, Flur 3, Flurstück 174
Vermessungs- und Ingenieurbüro W. Stecher + Partner
Mühlentstr. 10, 18099 Sievershagen

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

Planverfasser Bauleitplanung: Architekturbüro Dr. Mohr Rostock
Neuenhofen 11, 18055 Rostock
Dr.-Ing. Frank Mohr
Kochstr. 82A & Stadtplatz 8
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax.: 242081

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

KZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche;
S = Sicherheitszone; SS = Straßeneinweiser; ÖB = Öffentlicher Bereich; Pp = 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55).

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)		
	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	
	nur Reihenhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
SDK	Satteldach mit Krüppelwalm	
---	Baugrenze	
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ 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)	
	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)
	Mast
	vorhandene Höhe nach HN
1	Nummer des Baufeldes
	vorhandene Flurstücksgrenze
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung (z.B. 5,0 m)
	geplante hochbauliche Anlage
	entfallende hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

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)2. In den Reihenhäusern des Baufeldes 1 sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)3. Als Höchstmaß der Erdgeschosfußbodenhöhe sind 0,80 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)4. Im Baufeld 1 ist für die Gebäude mit einem Vollgeschos 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 7,6 m und der Firsthöhe mit 16,0 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 Dachhaut und der aufgehenden Außenwand bis zur Erdgeschosfußbodenhöhe.
7. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm gemessen von der Fahrtrahnenkante - freizuhalten. Ausgenommen 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 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 traufseitig 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. Müllabfuhrplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzuweisen.
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 m² Größe ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum in einer Stärke von mindestens 14 cm Stammumfang und 3 x verpfanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

16. Auf den Flächen, die mit einem Pflanzangebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18 916 eine geschlossene Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Esche, Ahorn, Linde) folgender Qualität anzulegen: Bäume I. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 10-20, Bäume II. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 16-18 oder Heister 150-175, Sträucher zweifach verpflanzt nach Art in der Sortierung 80-80, 80-100 oder 100-150. Die 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume und fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Während der Bauphase sind die mit Erhaltungsgelb belegten Flächen mit einem mindestens 1,0 m hohen Zaun vor Befahren und Lagerung von Baustoffen zu sichern.

17. Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind nur Bäume und Sträucher zulässig, die eine Höhe von 3,5 m nicht überwachsen.

18. Das auf Dachflächen und Freiflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen, wie Versickerungsschichten, -gräben, -mulden, auf den Grundstücken zu versickern.

19. Die Regenwasser-Sickermulde ist in Erdbauweise herzustellen. Die Böschungen sind naturnah herzustellen und mit folgenden standortheimischen Pflanzenarten zu bepflanzen: Esche, Ahorn, Linde.

20. Straßenverkefährnisse, Wege und Stellplätze sind aus Pflaster mit Zwangsfuge durchsickerungsfähig herzustellen, so daß das hier anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert.

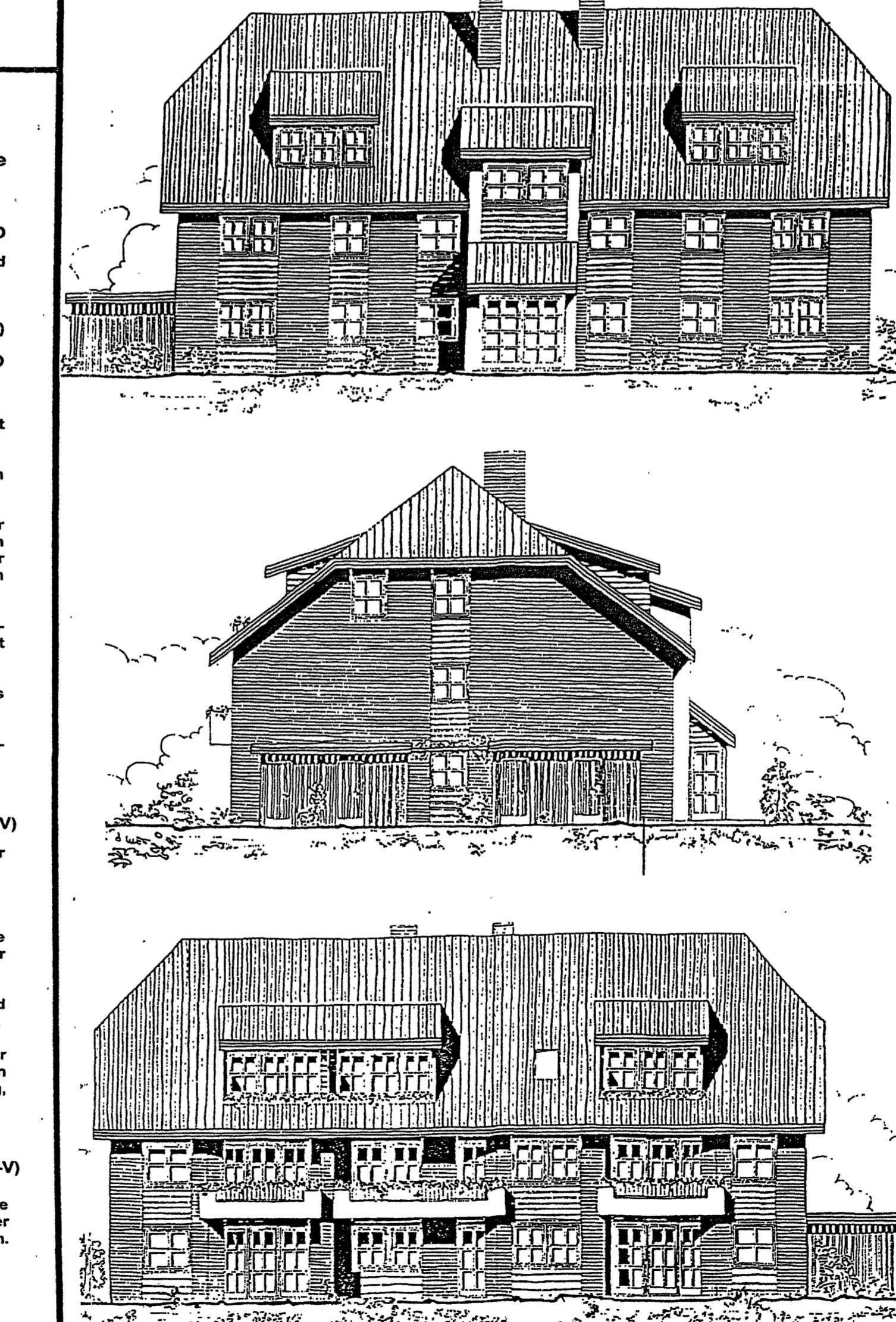
21. Für Parkettflächen ist je 4 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum einzurorden. Die Baumstämme sind in einer Mindestbreite von 2,5 m auszubilden.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V (öbvl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter und Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten Zugang sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes wie - abartiger Geruch - anormale Färbung - Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 1 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1992 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

Ansichten der Wohngebäude im Baufeld 2



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers.
Rostock, 30.07.1998

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Rostock, 30.07.1998

3. 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

4. Die Bürgerschaft hat am 28.06.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, 30.07.1998

5. 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

6. Der katastermäßige Bestand am 31.12.1994 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regrabsprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 30.07.1998

7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Rostock, 30.07.1998

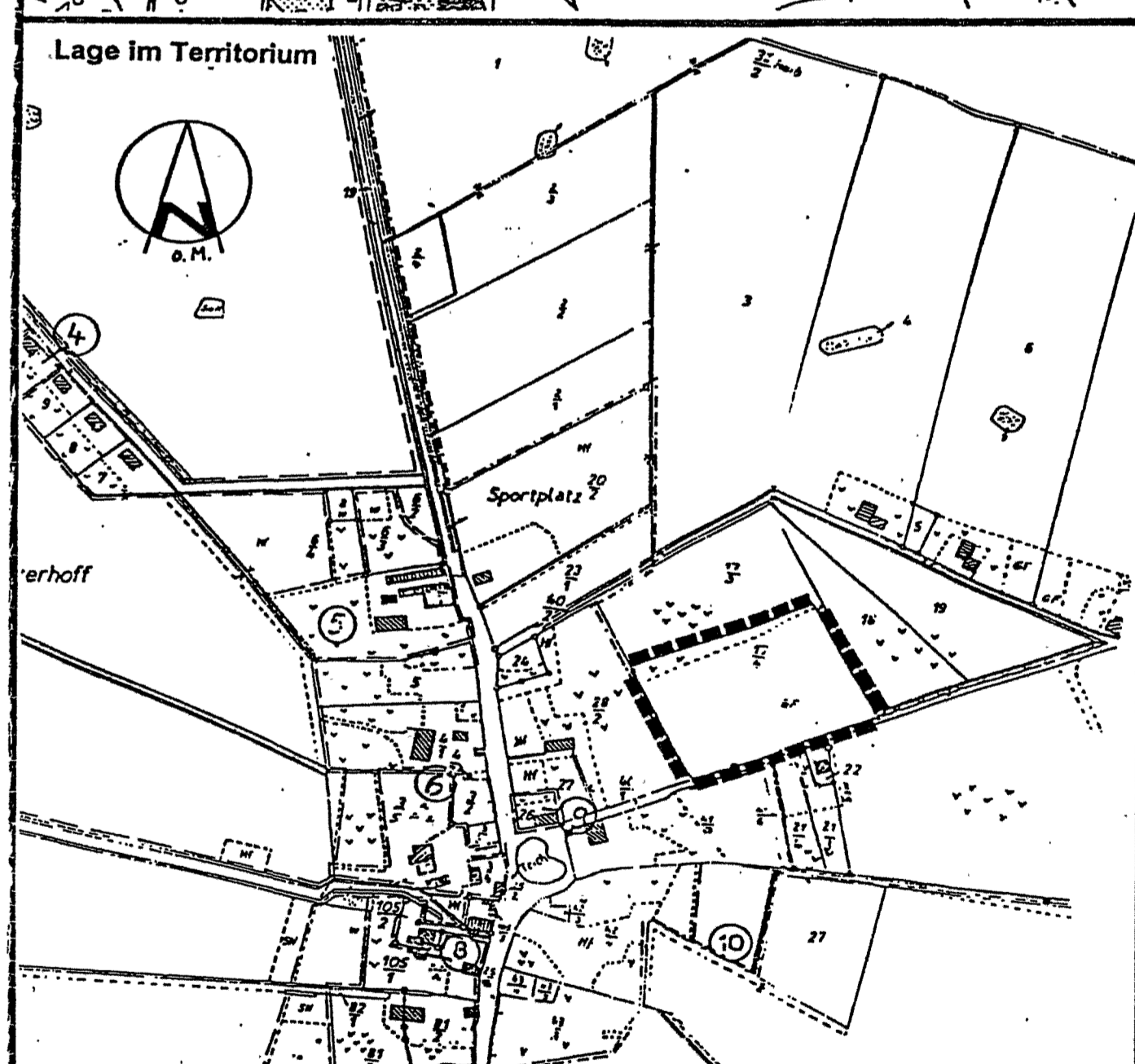
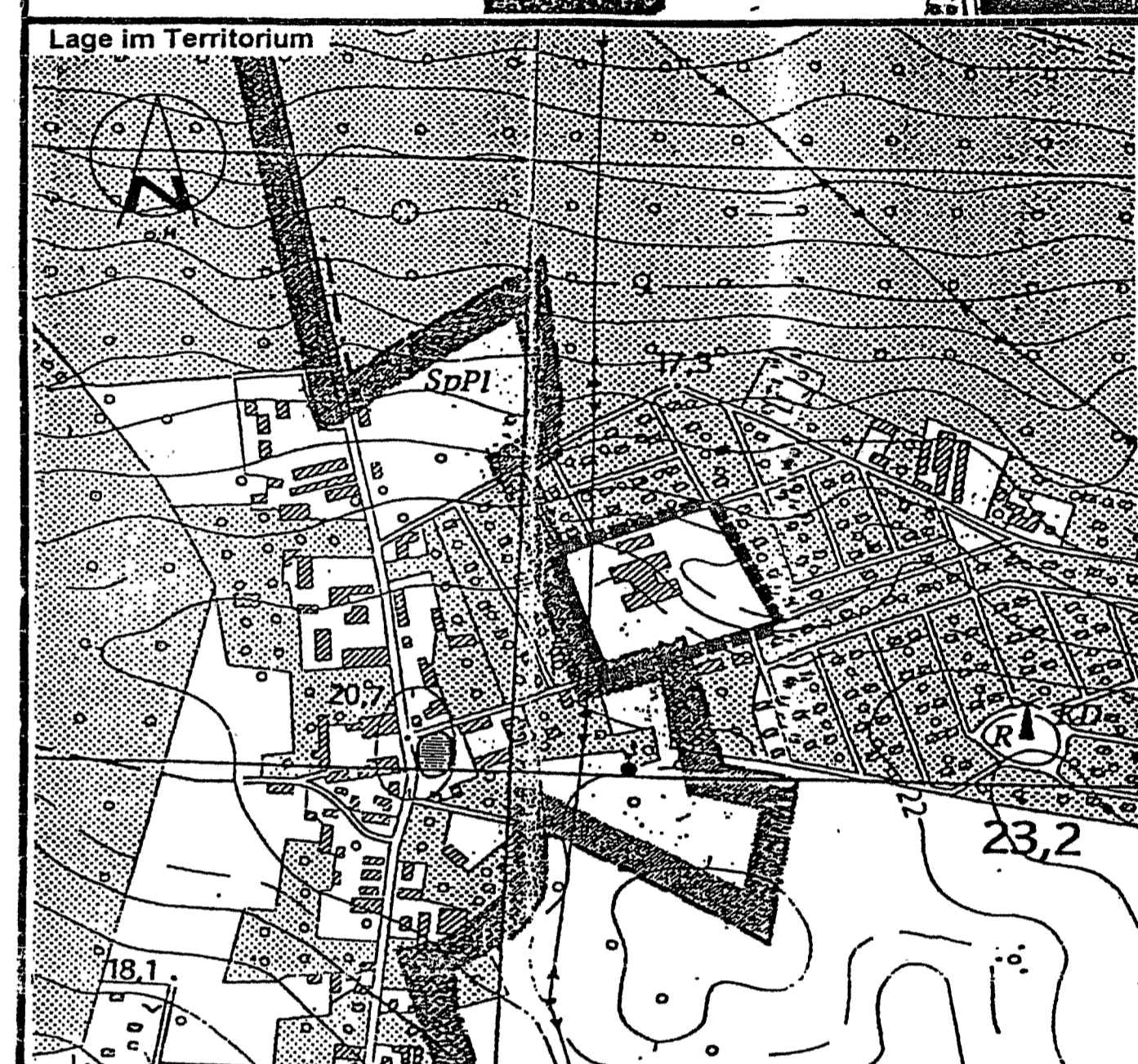
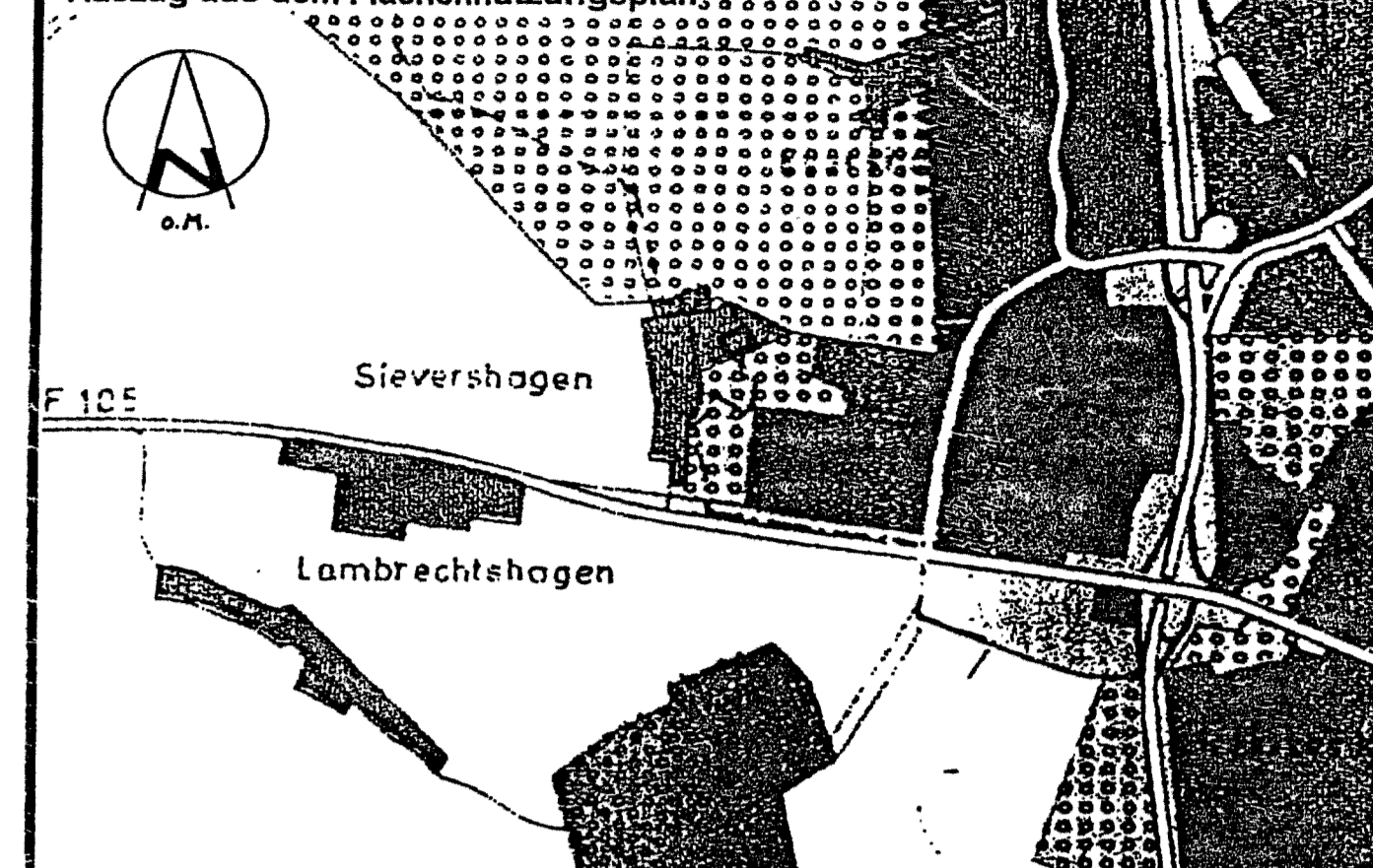
8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.07.1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 28.07.1995 befristet.
Rostock, 30.07.1998

9. 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 257.0-3/92-118-03.000 mit dem Inhalt: "Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans (05.WA.91) für die Wohnanlage an der Mühlentstraße, nördlich der Mühlentstraße, östlich der 110 kV-Freileitung in Rostock-Evershagen" erteilt.
Rostock, 05.03.1998

10. Die Nebenbestimmungen des Hinweises wurden durch den satzungändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 28.07.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.07.1995, Az.: MVL 257.0-3/92-118-03.000 bestätigt.
Rostock, 05.03.1998

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgefertigt.
Rostock, 03.07.1998

12. 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 11.03.1995 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 11.03.1995 in Kraft getreten.
Rostock, 19.03.98



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, 12.07.98