

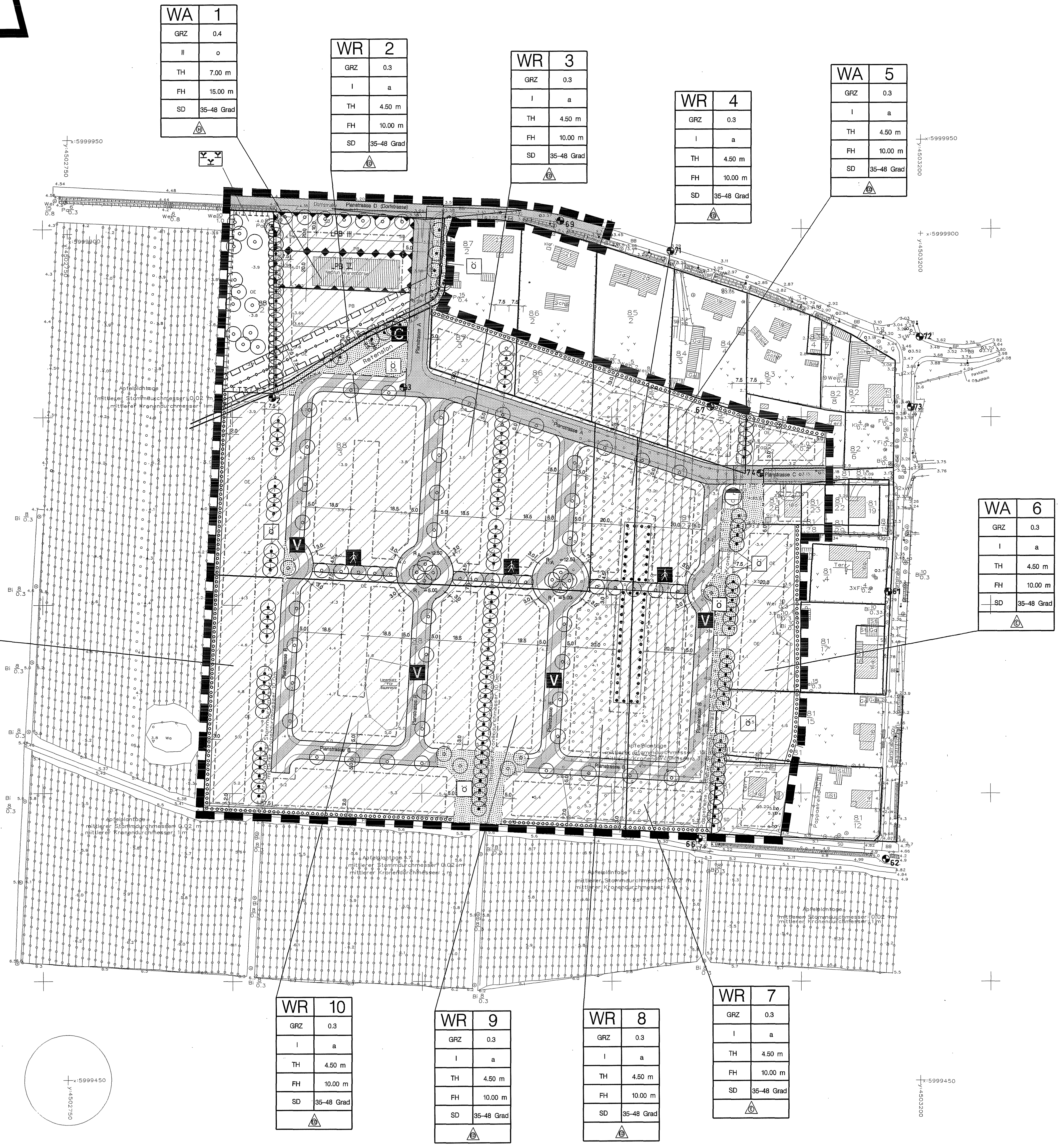
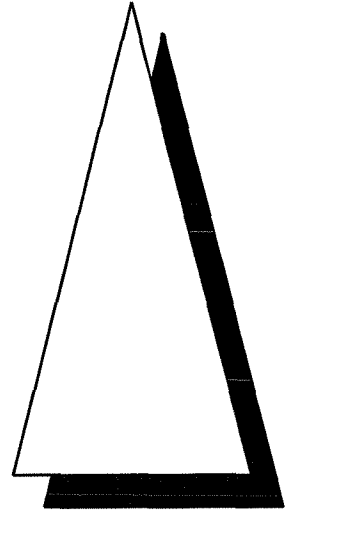
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 05.W.26.3 für das Wohngebiet "Obstplantage Evershagen"

westlich des Dorfkernes, östlich und nördlich der ehemaligen Obstplantage, südlich der Strassenrandbebauung und der Dorfstrasse Evershagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Masstab 1: 1000



WA 1

GRZ	0,4
I	a
TH	7,00 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 2

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 3

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 4

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WA 5

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WA 6

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 11

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 10

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 9

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 8

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

WR 7

GRZ	0,3
I	a
TH	4,50 m
FH	10,00 m
SD	35-48 Grad

PLANZEICHENERKLÄRUNG

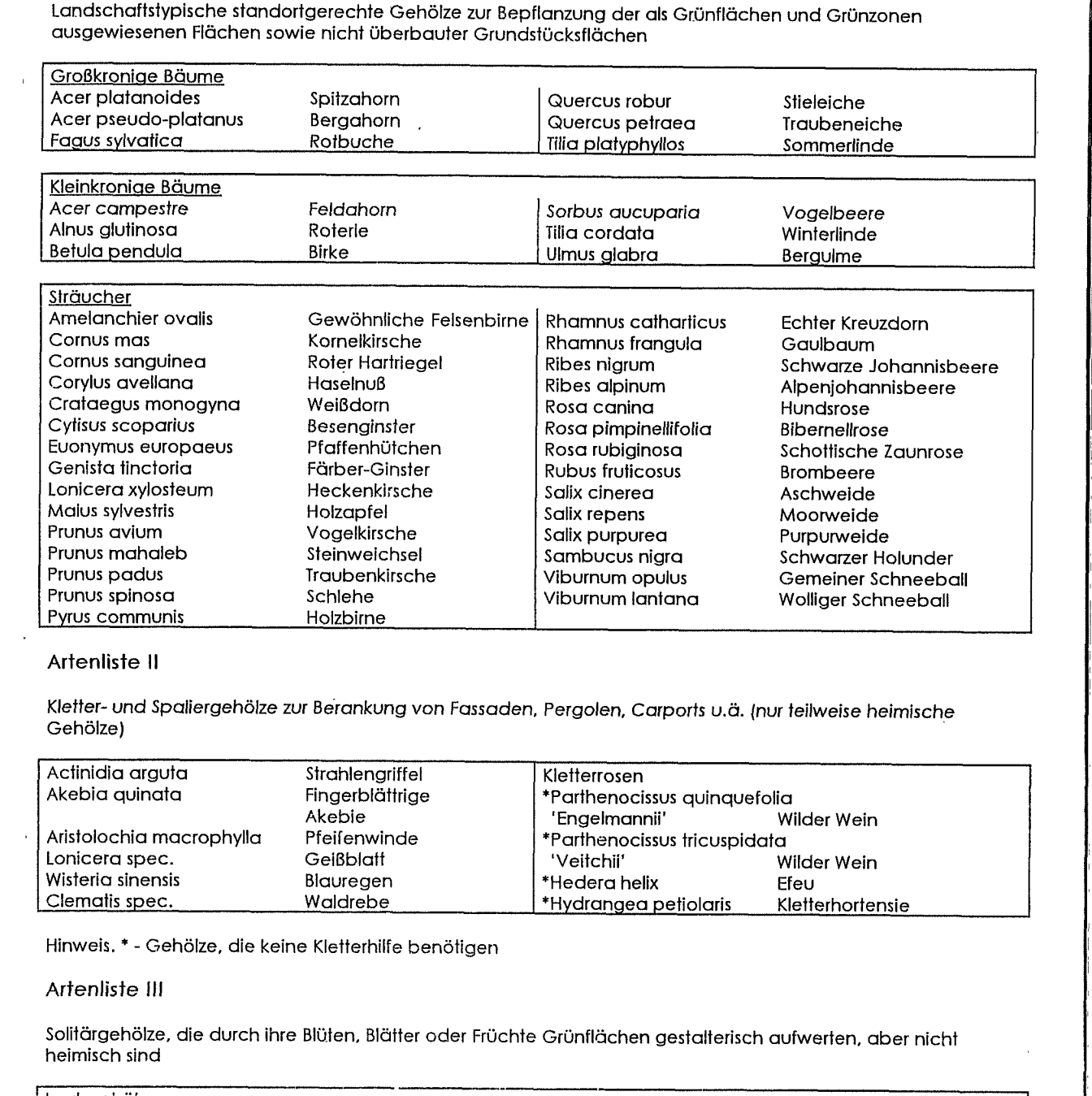
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beibehaltung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauplanungs- und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Wohnbebauung, WA, allgemeine Wohngebiete, WR, alles Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO, § 16 BaunVO
	GRZ	Grünflächen
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
	TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmass
	FH	Taufhöhe über Strassenverkehrsfläche
	FH	Freihöhe über Strassenverkehrsfläche
	BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRUNDZUGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaunVO, §§ 22 und 23 BaunVO
	a	Offene Bauweise / abweichende Bauweise
	b	nur Einzelhäuser zulässig
	c	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	d	nur Hausgruppen zulässig
	SD	Satteldach
	35-48 Grad	zulässige Dachneigung 35-48 Grad
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BaunVO
	Strassenverkehrsflächen	
	Strassenbegrenzungslinie	gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung	
	V	Verkehrsberuhigter Bereich
	C	Wartoflochtenerhaltungsplatz
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHELDUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BaunVO
	Zweckbestimmung	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbehandlung sowie für Ablagerungen
	Abwasser	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BaunVO
	Zweckbestimmung	Grünflächen
	O	öffentliche Grünflächen, Verkehrsrain
	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Mit Luftrechten zugunsten des Luftungsalters zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BaunVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Angabe des Luftschutzgebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BaunVO
	Genuss des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BaunVO
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	30/45	vorhandene Höhe nach NN / N.N.
	5	Nummer des Bauteiles
	37/2	vorhandene Flurstücksgröße
	10,0	vorhandene hochbauliche Anlage
	Schichtdicke	Bemessung, hier 10,0 m
	6	vorgesehene Strassenführung
	6	Aufnahmepunkt (Vermessung)
	6	Hauptabwasserleitung, unterirdisch
Planverfasser Bauplanung:		
BAUPROJEKT NORD GmbH bpn		
Sowjers Str. 44, 1809 Rostock, Telefon: 0381 / 86 18 9, Telefax: 0381 / 86 18 9		
Nielsen	Entwurf	Masstab 1:1000
09.03.99	P18728/P18729/entwurf	
Dipl.-Ing. Carsten Nielsen, Architekt und Stadtplaner, PK-M-Nr. 1184-94-3-adt		

TEIL B: TEXT

1. In den WA 1 und 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BaunVO (Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tierehaltung) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BaunVO).
2. In Einzelhäusern, Doppelhäusern und Gebäuden in Hausgruppen sind nur höchstens zwei Wohnungen zulässig. Die zweite Wohnung ist nur die Einliegerwohnung zulässig.
3. Die zulässige Grundstücksgröße beträgt für ein Einzelhaus 500 m² und für eine Doppelhausanlage 300 m².
4. Carports und Garagen sind nur innerhalb der Bauzeilen zulässig.
- 5.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Dachstuhlhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Dachstuhlhöhe ist die Höhe des Dachstuhlendes der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Dachstuhlhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Scheitelpunkt der senkrechten Außenwand mit der schiefen Dachstuhlfläche. Die Dachstuhlhöhe ist die Höhe des Dachstuhlendes der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Dachstuhlhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Scheitelpunkt der senkrechten Außenwand mit der schiefen Dachstuhlfläche.
- 5.2 In den Bauzeilen 2-11 mit abweichender Bauweise darf die Gebäudedichte höchstens 16,0 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BaunVO)
6. Innerhalb der Sichtflächen 5 (Sichtschneide) sind bauliche Anlagen und Befestigungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
- 7.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild § 9 BaunVO
- 7.1.1 Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung vorhandener Landschaftselemente
- 7.1.1.1 Die vorhandenen Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Der Kronenfraßbereich ist als Rosenfläche auszubilden.
- 7.1.1.2 Die vorhandenen Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.1.3 Die vorhandenen Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.1.4 Auf den im Plan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen sind Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen als Intensivflächen (ca. 1 Baum je 200 m² Grundfläche, mind. 1,8 x 3 m verpflanzt) zu erstellen.
- 7.1.1.5 Auf den im Plan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen sind Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen als Intensivflächen (ca. 1 Baum je 200 m² Grundfläche, mind. 1,8 x 3 m verpflanzt) zu erstellen.
- 7.1.2 Festsetzungen zum Schutz von Boden, Oberfläche und Grundwasser
- 7.1.2.1 Die Straßen sind mit Laubbäumen (mind. 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt) im Abstand von 20 m Topfparc zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.2.2 In Bereichen von Flächen mit Erhaltungsschutz der Baufelder 4 und 8 sind mind. 3 Reihen Obstbäume auf ca. 80 m Länge zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.2.3 Auf Grundstücken ohne vorhandene Obstbäume sind für je 200 m² mind. überbaute Grundstücksfläche mindestens ein großer oder zwei kleinerer landschaftstypische Laubbäume mit einer Stammumfang von mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.2.4 Als Abgrenzung der Grundstücke zum Intensivbau ist eine zweifelhäcke Hecke (3,0 m Breite) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Pflanzen sind: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Schwarze Holunder), Sorbus aucuparia (Waldmispel), Syringa vulgaris (Flieder) sowie Viburnum lantana (Lantane). (S. 9 Abs. 1 Nr. 25 BaunVO)
- 7.1.2.5 Als Abgrenzung der Grundstücke zur vorhandenen Bebauung und als Sichtschutz sind zweifelhäcke Hecken (ca. 3,0 m Breite) unter Verwendung landschaftstypischer Gehölze (S. 9 Abs. 1 Nr. 25 BaunVO) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.2.6 Zusätzlich zu den Festsetzungen aus Punkt 7.1.2.4 sind auf den Befestigungstreifen des Baufeldes 4 Bäume (mind. 10 cm, mind. 16-18,3 x 3 m verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.2.7 Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkröner einheimischer Laubbau (mind. 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der offenen Baumcuben beträgt 3 m³.
- 7.1.2.8 Stellplatzanlagen bis zu vier Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Befestigung (Steinplatten, Rosenplatteneisen) zu erstellen.
8. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen sind mit einem Luftrecht zugunsten des Luftungsalters zu belasten.
9. Innerhalb zusammenhängender versiegelter Flächen sind für Bäume Baumscheiben mit mindestens 80 cm Durchmesser freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaunVO).
10. Einfriedungen zum Straßenniveau sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Einfriedungen dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Einfriedungen sind eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
11. Im gesamten Baugebiet ist Satteldach für die Hauptdachflächen festgesetzt. Zulässig sind dabei auch Walm- und Krüppelwalmdächer.
12. Beschädigungen von Gebäuden mit Satteldächern sind aus Folgearbeiten oder Betonarbeiten herauszustellen. Für die Dachabdichtung sind nur die Farbtonen von rot, braun bis anthrazit zulässig. Nebenarbeiten und Schäden können mit Flächenschutz ausgeglichen werden.
13. Für Außenbereiche sind nur Putz, Holzverkleidungen und Stimmmauerwerk zugelassen.
14. Die Außenbauteile sind in den ausgewiesenen Lärmgebieten (LPB) nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen.
15. Bodenemissionsprüfung: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder aufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dem Eigentümer der betroffenen Fläche die zuständige Untere Gesundheitsbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter der Landesbehörde für Bodenschutz und Wasserbau im unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundunternehmer sowie der Unternehmer. Bei Funden von Stoffen, die Verunreinigung auslösen, ist die Verunreinigung zu beseitigen und die Funde mit einem Schutzblech zu versehen. Bei Funden von Stoffen, die Verunreinigung auslösen, ist die Verunreinigung zu beseitigen und die Funde mit einem Schutzblech zu versehen.
16. Katastrophenschutz: Sollten bei Arbeiten kompfehlverwechtlige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mithilfsbehörden benachrichtigt zu werden.

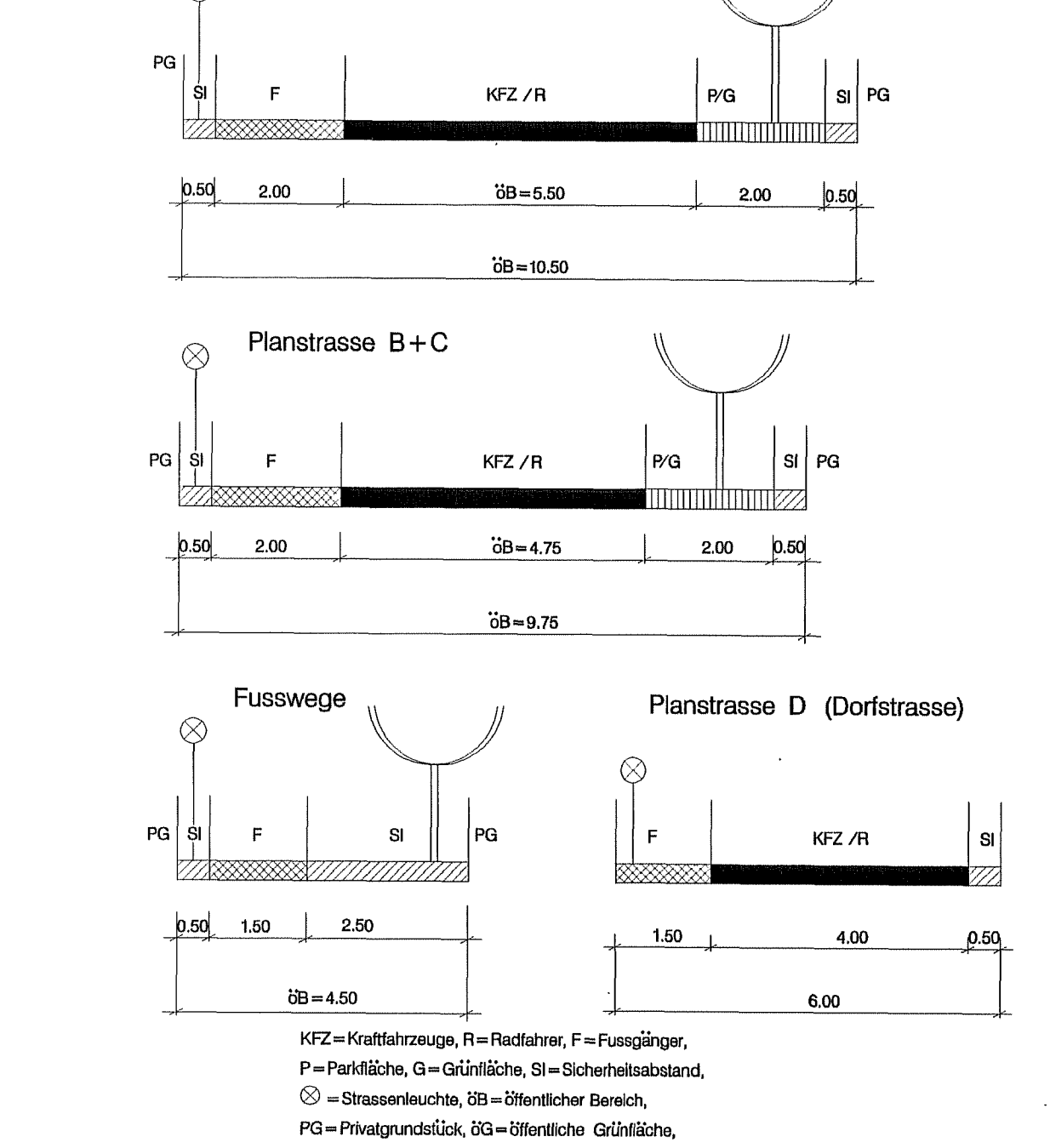
STRASSENQUERSCHNITTE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.97, die ortsbekanntmachung der Aufstellungsskizze des "Städtischen Anlagen"-Anlageplans der Hansestadt Rostock, am 10.07.97 veröffentlicht.
2. Die für die Realisierung und Landesplanung des Projekts "Obstplantage Evershagen" beteiligten werden gemäß § 248 d Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
3. Die für die Realisierung und Landesplanung des Projekts "Obstplantage Evershagen" beteiligten werden gemäß § 248 d Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
4. Die von der Planung bearbeiteten Tätigkeiten sind im Anhang des Bebauungsplanes zum Abgabedatum der Unterlagen aufzuführen.
5. Die Bürgerhaftung hat am 01.07.98 den Entwurf des Bebauungsplans "Obstplantage Evershagen" genehmigt und die Auslegung beschlossen.
6. Die Bürgerhaftung hat am 01.07.98 den Entwurf des Bebauungsplans "Obstplantage Evershagen" genehmigt und die Auslegung beschlossen.
7. Der katasterfähige Bestand am 01.07.98 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Irrtümer der Katasterbehörde sind die Verantwortung der Katasterbehörde. Die Katasterbehörde ist für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich. Die Katasterbehörde ist für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich.
8. Die Bürgerhaftung hat die vorgelegten Unterlagen am 01.07.99 geprüft. Das Ergebnis ist im Anhang des Bebauungsplans zum Abgabedatum der Unterlagen aufzuführen.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde am 21.09.99 von der Bürgerhaftung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerhaftung vom 21.09.99 gefertigt.
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplans (Teil A) und dem Text Teil B, wobei mit Ende der Ministerium Arbeit und Bau-Mechanismen-Vorgang vom 18.08.99 bis 18.08.99 (S. 32-35) (S. 32-35) in Kraft getreten.
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Bürgerhaftung genehmigt. Die Bürgerhaftung hat am 01.07.98 den Entwurf des Bebauungsplans "Obstplantage Evershagen" genehmigt und die Auslegung beschlossen.
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde am 21.09.99 von der Bürgerhaftung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerhaftung vom 21.09.99 gefertigt.
13. Die Erläuterung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die Bürgerhaftung am 01.07.98 genehmigt. Die Bürgerhaftung hat am 01.07.98 den Entwurf des Bebauungsplans "Obstplantage Evershagen" genehmigt und die Auslegung beschlossen.

ÜBERSICHTSPLAN



LAGE IM TERRITORIUM (o.M.)

HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 05.W.26.3

Wohngebiet "Obstplantage Evershagen"

westlich des Dorfkernes
östlich und nördlich der ehemaligen Obstplantage
südlich der Strassenrandbebauung und der Dorfstrasse Evershagen

Hansestadt Rostock, 9. 4. 99