

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 07.W.147 Wohngebiet "Am Aternweg"

begrenzt durch die Kleingartenanlage "Waldessaum IV", den Garagenkomplex e.V. und die Wohnbebauung am Aternweg 4 und 4a im Norden, den Aternweg im Osten, das Grundstück des Christophorus-Gymnasiums im Süden und die Kleingartenanlage "Sternwarte" im Westen

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
TH Traufhöhe in m als Mindestmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig
○ offene Bauweise
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze
+ Hauptfirstrichtung

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

— Straßenbegrenzungslinie
P private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geschwindigkeitsreduzierter Bereich
P private Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen
● Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

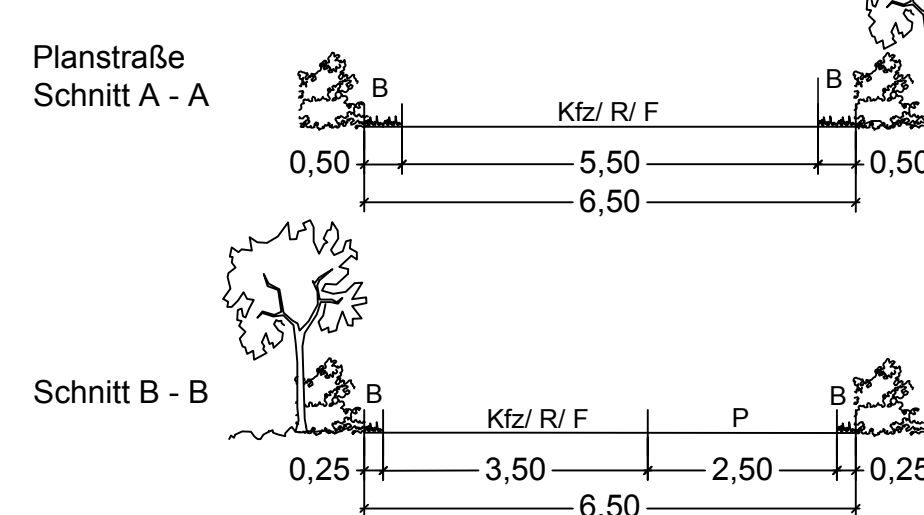
— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Flurstücksgrenzen
388 Flurstücknummern
-29,6 Höhenangabe in m ü. HN
X künftig fortfallend
— Schnittlinie Straßenquerschnitt
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
2 lfd. Nummerierung der Baufelder

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 630), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07.W.147 Wohngebiet "Am Aternweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 u. § 19 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - In den Baufeldern mit der lfd. Nr. 1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.
 - Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der Planstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke in den Baufeldern mit der lfd. Nr. 1 wird auf mindestens 570 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Planstraße unzulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern mit der lfd. 1 sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. In den Baufeldern mit der lfd. Nr. 2 sind je Einzelhaus oder je Doppelhaus max. vier Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 202 BauGB)
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserpermeable Decke) herzustellen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Das Pflanzgut für Einzelbäume im Bereich der Planstraße ist mit Betula pendula (Birke) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu erfüllen. Eine Verschiebung der dargestellten Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche um bis zu 3,0 m ist zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauerwerk zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - entgegen Nr. 7.3 Einfriedungen nicht als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauerwerk ausführt, an der Straßenfront höher als 1,20 m errichtet,
 - entgegen Nr. 7.5 Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung und größer als 0,5 m² errichtet, Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht versieht oder Warenautomaten aufstellt.
 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € geahndet werden.
- Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.W.147 nicht anzuwenden.

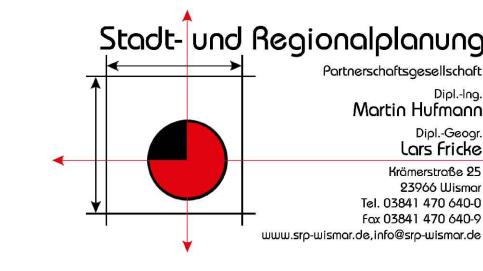
Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 1.1.2002. Bei notwendigen Fällungen der nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständige Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock einzureichen.

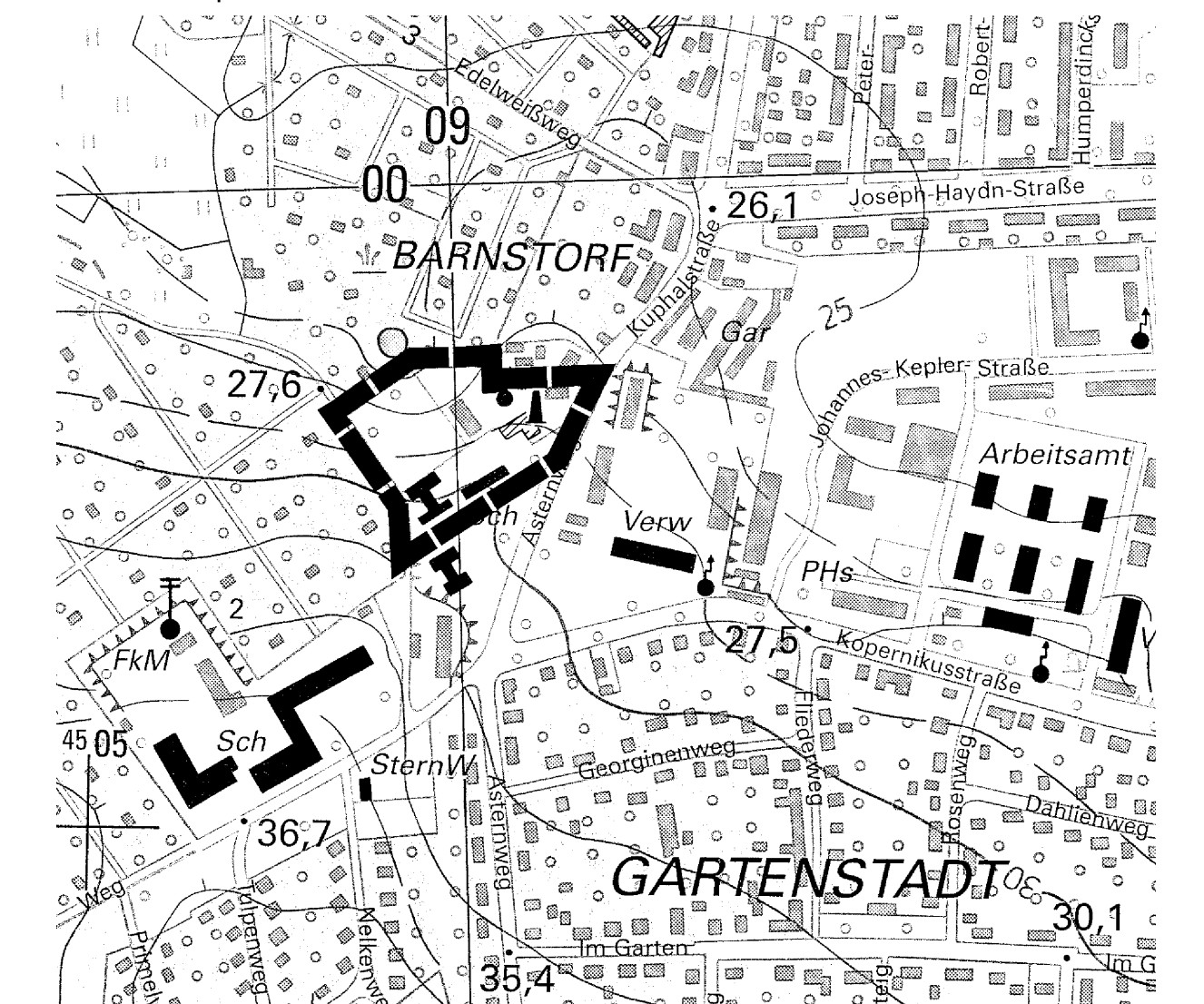
Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom 14.1.2004, Vermessungsbüro Stechert, Rostock; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Stadtkarte 1:1000, Amt für Stadtplanung



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 18.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 03.06.2004 erfolgt.
Rostock, 21.04.2005
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Rostock, 21.04.2005
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.05.2004 durchgeführt worden.
Rostock, 21.04.2005
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, 21.04.2005
- Die Bürgerschaft hat am 06.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, 21.04.2005
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2004 bis zum 10.12.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 27.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rostock, 21.04.2005
- Der katastermäßige Bestand am 13.06.2004 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Rostock, 20.04.2005
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 21.04.2005
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.04.2005 gebilligt.
Rostock, 21.04.2005
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Rostock, 25.04.2005
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 11.05.05, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung 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 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.05.05... in Kraft getreten.
Rostock, 23.05.2005

Übersichtsplan M 1:5000



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den

Bebauungsplan Nr. 07.W.147 Wohngebiet "Am Aternweg"

begrenzt durch die Kleingartenanlage "Waldessaum IV", den Garagenkomplex e.V. und die Wohnbebauung am Aternweg 4 und 4a im Norden, den Aternweg im Osten, das Grundstück des Christophorus-Gymnasiums im Süden und die Kleingartenanlage "Sternwarte" im Westen

Rostock, 25.04.2005

Oberbürgermeister