

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

Text-Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ im Stadtteil Hansaviertel

ausgefertigt am 12.03.2021



Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 20. Januar 2021 folgende Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ im Stadtteil Hansaviertel, bestehend aus Textlichen Festsetzungen, erlassen.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden/ Nordosten:

- durch die Dethardingstraße (ausgehend von der Kreuzung Rembrandtstraße bis zur Parkstraße)
- durch die Parkstraße (ausgehend von der Kreuzung Dethardingstraße bis zur Bahntrasse Rostock-Warnemünde)
- durch die Bahntrasse Rostock - Warnemünde (ausgehend von der Parkstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze Kosegartenstraße 5)

Im Osten:

- durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Kosegartenstraße 5 und 6 zwischen den Bahntrassen Rostock – Warnemünde im Norden und Rostock – Wismar im Süden

Im Süden:

- durch die Bahntrasse Rostock – Wismar (zwischen der östlichen Grundstücksgrenze Kosegartenstraße 6 bis zur westlichen Grundstücksgrenze Voßstraße 34)

Im Westen:

- durch die westliche Grundstücksgrenze Voßstraße 34
- durch die Parkstraße (ausgehend von der Kreuzung Voßstraße bis zur Kreuzung Ernst-Heydemann-Straße)
- durch die Ernst-Heydemann-Straße (ausgehend von der Kreuzung Parkstraße bis zur Rembrandtstraße)
- durch die Rembrandtstraße

Die Vorgartenflächen der Dethardingstraße und der Parkstraße sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

1.2 Planungsgegenstand innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich Vorgärten. „Vorgarten“ im Sinne dieser Satzung ist die Fläche, die sich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche einerseits und der vorderen faktischen Baugrenze oder Baulinie in Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen andererseits befindet.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen Vorgärten.

2. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

2.1 Vorgärten sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgarten.

2.2 Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Wenn die Vorgabe von Satz 1 dazu führt, dass die Erschließung nicht umsetzbar ist, sind Ausnahmen von Satz 1 für Zuwegungen und/oder Abstellflächen für Abfallbehälter zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn in dem an den Vorgarten angrenzenden Gebäude im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

2.3 Die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Abfallbehälter und deren Abstellflächen, ist im Vorgarten unzulässig. Unter der Voraussetzung, dass die textliche Festsetzung Nr. 2.2 Satz 1 eingehalten wird, sind folgende bauliche Anlagen von Satz 1 ausgenommen:

- Zuwegungen,
- Zufahrten gemäß Festsetzung Nr. 2.4,
- Einfriedungen gemäß Festsetzung Nr. 3.1,
- Werbeanlagen gemäß Festsetzung Nr. 3.2,
- nichtüberdachte Stellplätze für Fahrräder gemäß Festsetzung Nr. 3.4 sowie
- Briefkastenanlagen.

Ausnahmsweise kann bezüglich der Abfallbehälter und deren Abstellflächen von Satz 1 abgewichen werden, wenn der seitliche und/oder hintere Grundstücksbereich aufgrund einer geschlossenen straßenseitigen Bebauung nicht frei zugänglich ist. Die Abstellflächen dürfen dabei nicht unmittelbar am Gebäude unterhalb von Fenstern angeordnet werden. (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 3.3)

2.4 Je Baugrundstück ist eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 3,50 Meter zulässig, über die sämtliche Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Carports auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind. Für Baugrundstücke, auf denen eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird/wurde, sind bis zu zwei Zu- und Abfahrten zulässig. Die addierte Breite der beiden Zu- und Abfahrten darf maximal 7,0 Meter betragen.

2.5 Die Nutzung des Vorgartens als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragen-zufahrten und Kellerlichtschächte.

2.7 Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken gilt abweichend eine maximale Höhe von 1,40 m. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstückes. Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeweiliger Sichtbehinderung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

Hecken, die der Einfriedung dienen, dürfen nur als Laubgehölze gepflanzt werden. Sie sind so zu pflegen bzw. zu schneiden, dass ein Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum unterbleibt.

Einfriedungen dürfen nicht für Abfallbehälter und deren Abstellflächen oder für Stellplätze für Fahrräder unterbrochen werden.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 0,35 m² nicht überschreiten. Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind ebenso unzulässig wie sich bewegende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Wimpeln, Bannern, Windspielen und Ähnliches. Mobile, temporäre Werbeanlagen dürfen eine Höhe (in geschlossenem Zustand) von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstückes.

3.3 Abfallbehälter und deren Abstellflächen

Ausnahmsweise zulässige Abfallbehälter und deren Abstellflächen sind mit immergrünen Laubgehölzen (Hecken oder Sträuchern) einzugrünen oder mit ortsfesten Anlagen zu umranden und mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Höhe der Eingrünung bzw. die Höhe der ortsfesten Anlagen einschließlich Rankpflanzen muss die Höhe der Abfallbehälter überragen.

Es ist nur eine Abstellfläche je Hausnummer zulässig. Die Abstellfläche darf nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, sondern ausschließlich von einem Zugang oder einer Zufahrt.

3.4 Stellplätze für Fahrräder

Stellplätze für Fahrräder dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, sondern ausschließlich von einem Zugang oder einer Zufahrt.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne dass ihm eine Abweichung erteilt wurde,

1. entgegen Nr. 3.1 Satz 1 und 2 die Höhe der Einfriedungen überschreitet,
2. entgegen Nr. 3.1 Satz 4 die Sichtdreiecke nicht freihält,
3. entgegen Nr. 3.1 Satz 7 Hecken nicht als Laubgehölze pflanzt,
4. entgegen Nr. 3.1 Satz 8 Hecken nicht ausreichend pflegt bzw. schneidet, so dass diese in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen,
5. entgegen Nr. 3.1 Satz 9 Einfriedungen für Abfallbehälter und deren Abstellflächen oder für Stellplätze von Fahrrädern unterbricht,
6. entgegen Nr. 3.2 Satz 1 Werbeanlagen errichtet,
7. entgegen Nr. 3.2 Satz 2 die vorgegebene Gesamtanzahl für Werbeanlagen je Vorgarten überschreitet,
8. entgegen Nr. 3.2 Satz 3 die vorgegebene Größe für Werbeanlagen überschreitet,

9. entgegen Nr. 3.2 Satz 4 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter und/oder sich bewegende Werbeanlagen errichtet oder einsetzt,
10. entgegen Nr. 3.2 Satz 5 die maximale Höhe für mobile oder temporäre Werbeanlagen überschreitet,
11. entgegen Nr. 3.3 Satz 1 und 2 die Standorte von Abfallbehältern nicht eingrünt oder umrandet bzw. nicht in ausreichender Höhe,
12. entgegen Nr. 3.3 Satz 3 mehr als eine Abstellfläche je Hausnummer errichtet,
13. entgegen Nr. 3.3 Satz 4 die Abstellfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschließt,
14. entgegen Nr. 3.4 Stellplätze für Fahrräder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschließt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro belegt werden.

II. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist folgender Denkmalsbereich vorhanden:

Denkmalsbereich „Kosegartenstraße und angrenzende Teile“ gemäß § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verordnet und bekanntgemacht am 15. Juli 1998 im Amt- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock.

III. Hinweise

Vorgartensatzung Thünenviertel

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel), bekannt gemacht am 21. Mai 2015 im Städtischen Anzeiger.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekannt gemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken, bekannt gemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 02.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde

am 21.01.2015 gemäß § 2 Abs. 1. BauGB im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Behörde für Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 25.02.2014 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock – am 12.02.2014 erfolgt.

4. Öffentliche Auslegung

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 05.09.2018 den Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Der Beschluss über die Auslegung sowie Ort und Dauer wurden im „Städtischen Anzeiger“ – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock – am 04.10.2018 sowie im Internet auf der Seite rathaus.rostock.de ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung dazu haben vom 15.10.2018 bis zum 23.11.2018 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 16.10.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

6. Änderung des Bebauungsplans und erneute Auslegung

Infolge von Anregungen nach der ersten Auslegung vom 15.10.2018 bis 23.11.2018 hat es Veränderungen am Geltungsbereich gegeben. Deshalb wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von drei Wochen verkürzt ausgelegt. Die erneute Auslegung ist vom 14.10.2019 bis zum 01.11.2019 erfolgt. Ort und Dauer wurden im „Städtischen Anzeiger“ – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock – am 02.10.2019 sowie im Internet auf der Seite rathaus.rostock.de ortsüblich bekannt gemacht.

Rostock, den 04.11.2019

(Siegelabdruck)



Leiter des Amtes für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

7. Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belang

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.10.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Abwägung

Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.01.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ wurde am 20.01.2021 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 20.01.2021 gebilligt.

Rostock, den 17.02.2021.....



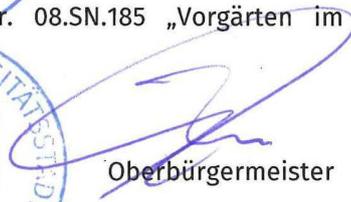

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

10. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, den 18.03.2021.....

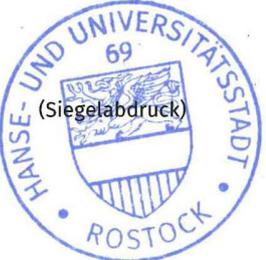



Oberbürgermeister

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im „Städtischen Anzeiger“ – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock – am 24.04.2021 bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des 24.04.2021 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rostock, den 26.04.2021.....

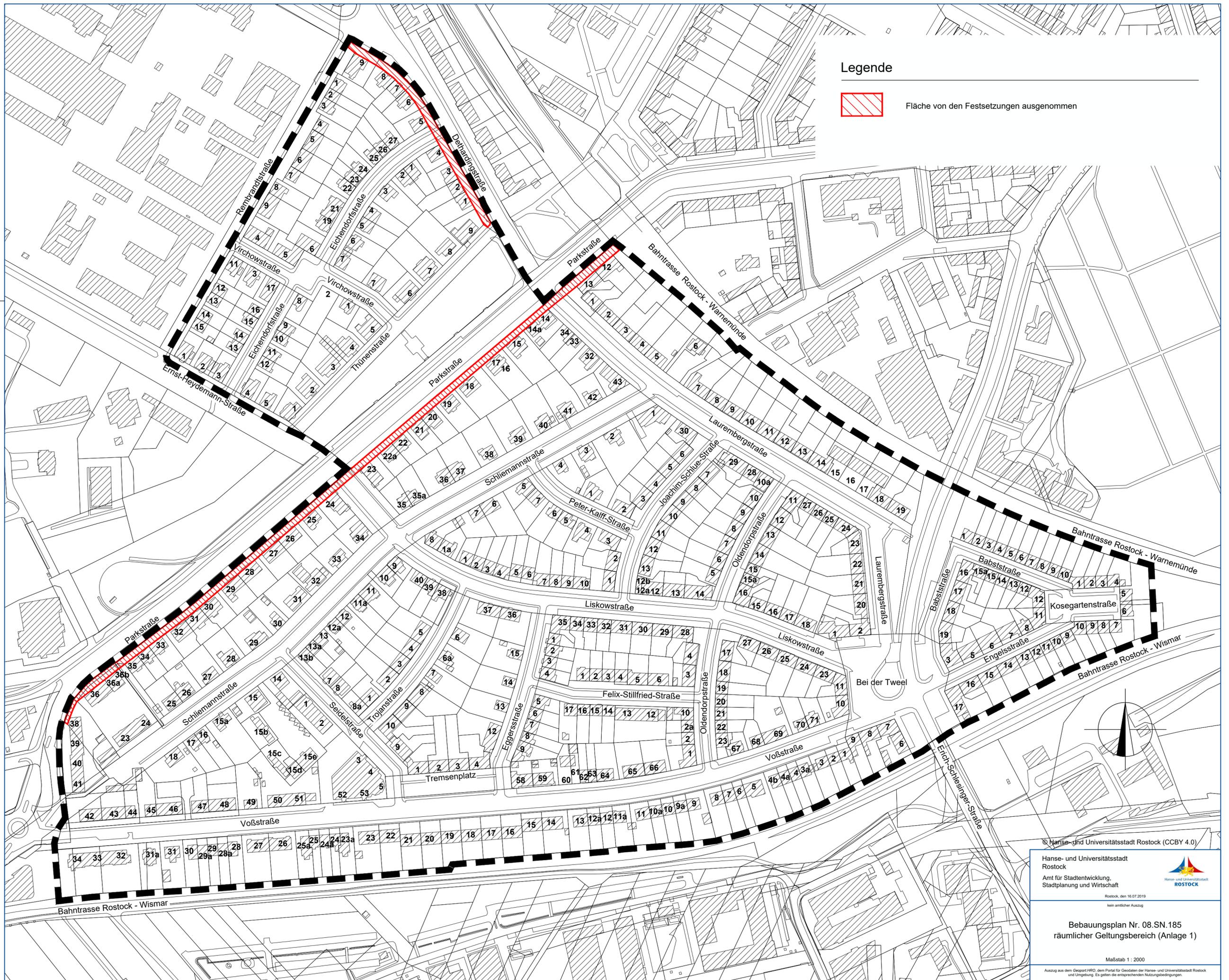



Leiter des Amtes für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

Legende



Fläche von den Festsetzungen ausgenommen



© Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CCBY 4.0)

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft



Rostock, den 16.07.2019
kein amtlicher Auszug

Bebauungsplan Nr. 08.SN.185
räumlicher Geltungsbereich (Anlage 1)

Maßstab 1 : 2000
Auszug aus dem Geoport HRO, dem Portal für Geodaten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
und Umgebung. Es gelten die entsprechenden Nutzungsbedingungen.