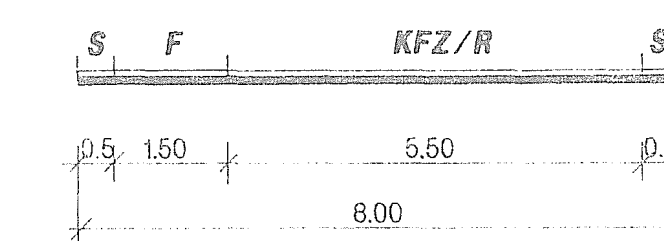
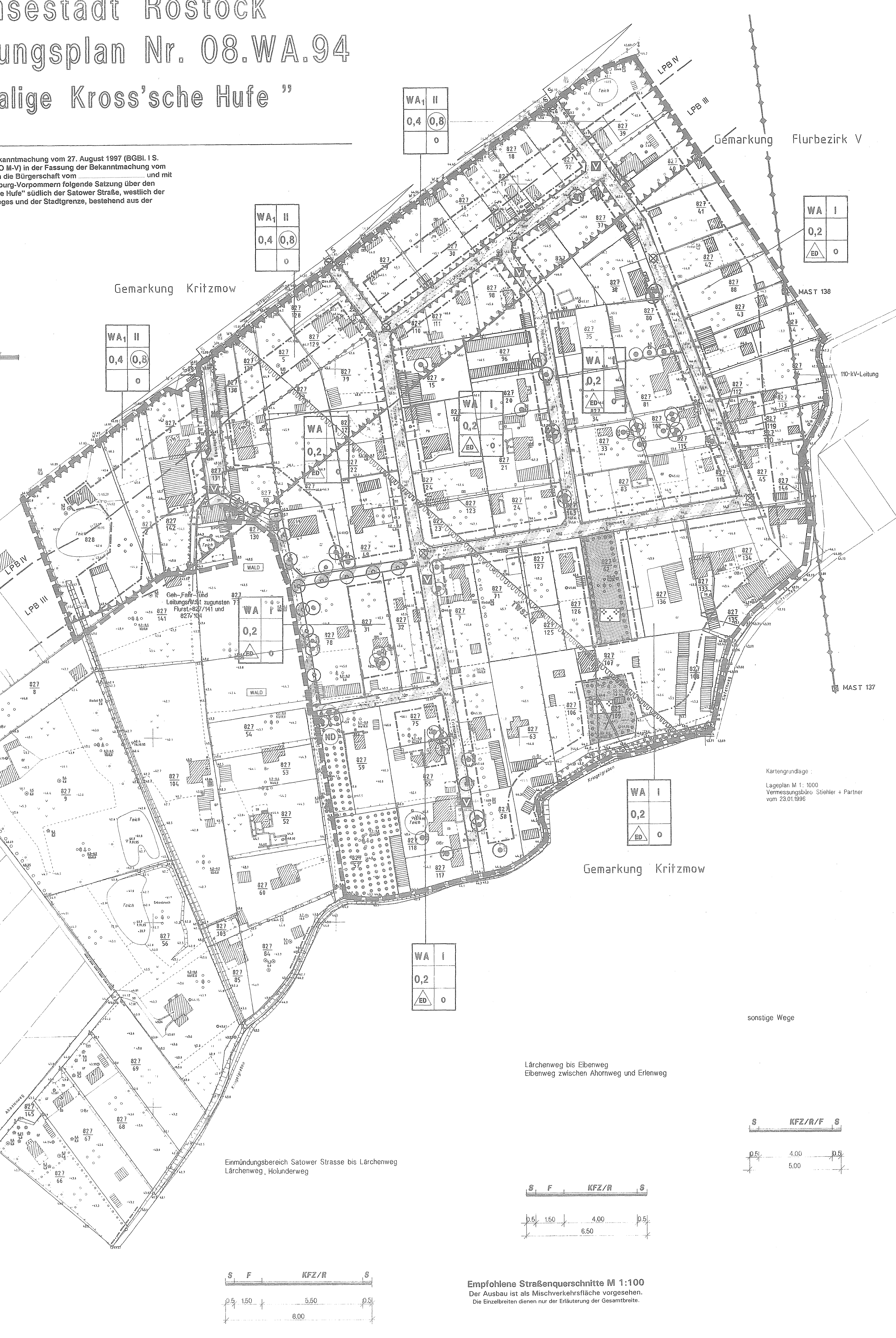
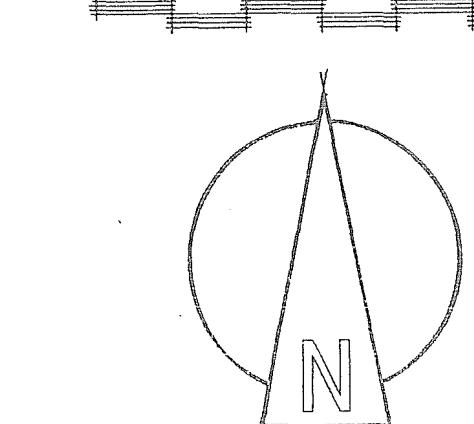


Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 08.WA.94 Wohngebiet "Ehemalige Kross'sche Hufe"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 19.07.2000 und nach Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.WA.94 für das Wohngebiet "Ehemalige Kross'sche Hufe" südlich der Satower Straße, westlich der Gärtner Block, nördlich des Kringelgrabens und östlich des Buchenweges und der Stadtgrenze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1 : 1000



Empfohlene Straßenquerschnitte M 1:100
Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen.
Die Einzelbreiten dienen nur der Erläuterung der Gesamtbreite.

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 Entschärfung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
 - 0,8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 - 0,2 Geschößflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
- Bauweisen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßengrenzlinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen, privat
 - Zweckbestimmung:
 - Gehölzbestände
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
 - Flächen für Wald
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungsgebot für Bäume
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Sonstige Festsetzungen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
 - f10-kv-Freileitung
 - ND Naturdenkmal
 - Trinkwasserschutzzone III (TWSZ) der Warnow für Oberflächenwasser
- Kennzeichnungen**
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB IV - III nach DIN 4109)
 - vermessungstechnische Aufnahmepunkte
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 828 vorhandene Flurstücksnr.
 - Sichtdreieck

Beispiel Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA ₁ II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4	0,4	Geschößflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
Gebäudeart	0	Bauweise

Teil B: Text

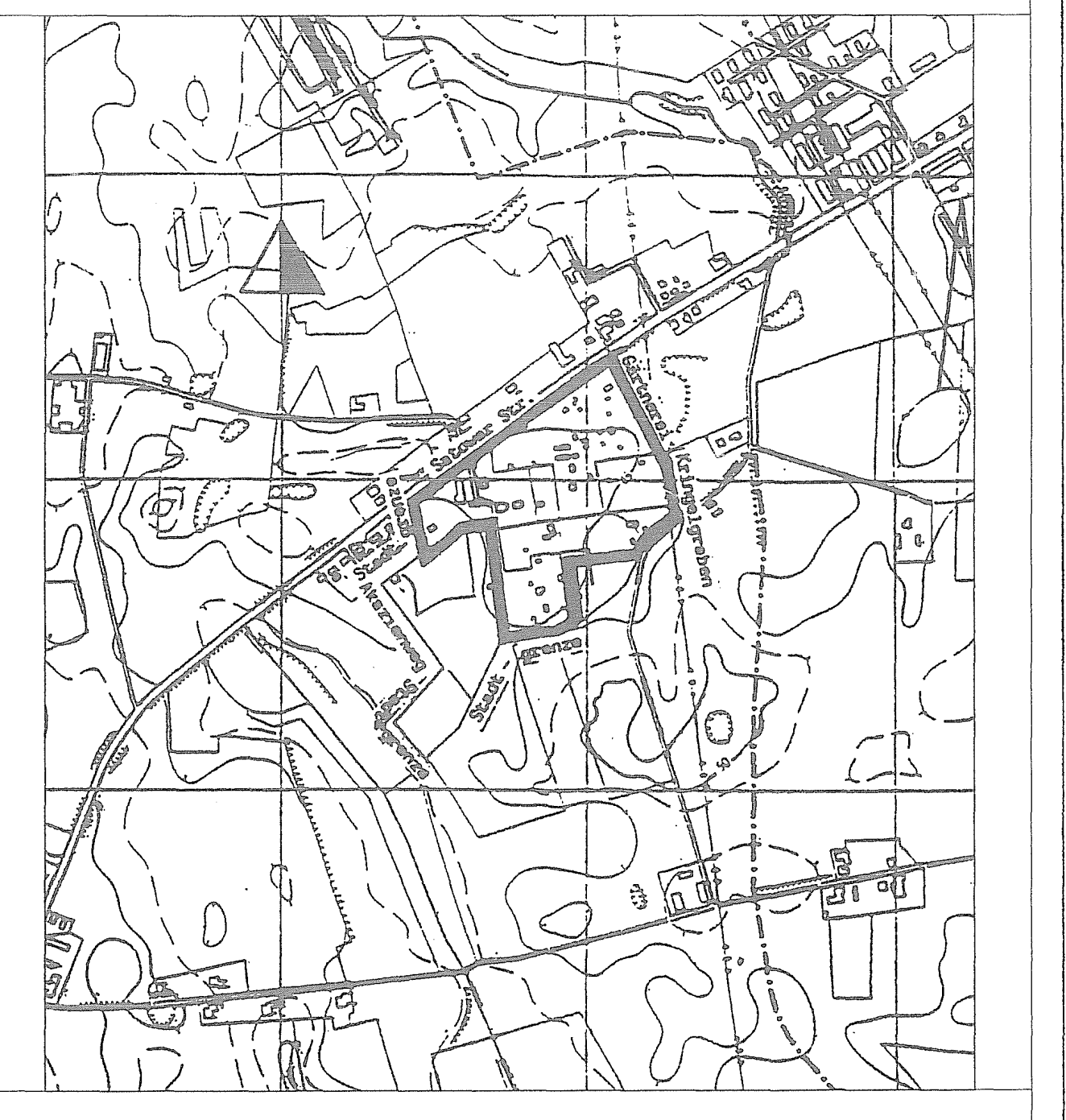
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig. (§ 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Im WA sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig, von den Straßenbegrenzungslinien ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Anlagen der Kleintierhaltung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 2 BauNVO)
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)
 - Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - In den Verkehrsflächen, die mit einem Anpflanzungsgebot (siehe Teil A) belegt sind, sind im Abstand von i.d.R. 12 m - höchstens jedoch 16 m Bäume zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
 - Die Pflanzflächen sowie die Flächen zwischen den Baumstandorten sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwieseansaat zu begrünen.
 - Für je 100 qm neu zu versiegelnde Flächen auf dem Baugrundstück sind 1 Baum zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
 - Offenliegende Wändelflächen mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Stauden und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 bis 60 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume -ausgenommen Obstbäume und für Heckenanpflanzungen vorgesehene Bäume- müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.
- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Die mit Erhaltungsgebot (siehe Teil A) festgesetzten Gehölze und Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- und Abtragarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 (z.B. Bauzaun) vor vermeintlichen Beschädigungen zu schützen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Fahrbahnen, Parkstände, Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig (z.B. als Pflaster mit breiter Fuge) herzustellen.
- Zuordnung von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet werden folgende Maßnahmen zugedient:
 - Entsiegelung mit nachfolgender Wiesenansaat von 12.700 m² Fläche in den Barnstorfer Anlagen begrenzt vom Sportforum im Norden, Gebiet der ehemaligen Freilichtbühne und NDR-Studio im Osten, Straßenbahntrasse im Süden und Rennbahnallee im Westen Hansestadt Rostock, Flurbezirk V, Flurstücke 6492, 6493, 6497
 - Entsiegelung mit nachfolgender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern von 1.300 m² Fläche auf dem Schachtelberg im Südosten, Bereich des Rosengartens zwischen Schwaanscher Straße, Wallestraße, Rungestraße und Albleimönchstraße (Hansestadt Rostock, Flurbezirk I, Flurstücke 18121, 18122)
 - Den Verkehrsflächen werden 4.264 m² der Maßnahme Nr. 1 zugedient. Die übrigen Maßnahmen werden den Baugrundstücken mit Ausnahme der WA, zugedient.
- Sonstige Festsetzungen
 - Die Schilde an Einmündungen und Ausfahrten sind gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Kreuzpunkte, Abschnitt 1, Planische Kreuzpunkte) mit einer baulichen Anlage über 70 cm Höhe über Fahrbahn und Bepflanzungen mit einer natürlichen Wuchshöhe von über 70 cm über Fahrbahn freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bäume deren Kronenansatz 2,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Schallschutzmaßnahmen:
 - Die Außenbauteile der Gebäude innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (gekennzeichnete Lärmpegelbereiche III und IV) sind mit einer ausreichenden Luftschalldämmung zu versehen. Entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 sind folgende resultierenden Schalldämmwerte zu realisieren:
 - LPB IV: Lärmpegelbereich IV R_{w,ext} = 40 dB
 - LPB III: Lärmpegelbereich III R_{w,ext} = 35 dB
 - Die festgesetzten resultierenden Schalldämmwerte gelten für schutzbedürftige Nutzungen wie Außenbalkone in Wohnungen, Überdachungstische in Beherbergungsbetrieben, Innenhöfen und ähnliches. Für Büroräume und ähnliches sind um 5 dB geringere resultierende Schalldämmwerte der Außenbauteile zulässig.
 - Für Außenbauteile von Außenbalkonen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumzonen die sich nach Tabelle 9 DIN 4109 - Schalldämm im Hochbau - (Ausgabe November 1989) für den festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der Norm ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Dabei ist hinsichtlich der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten Nr. 5.5.1 Absatz 3 der DIN 4109 zu beachten.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 L-BauO M-V)
 - Dachneigung
 - Für die Hauptschächelchen der Gebäude wird eine Mindestdachneigung von 15° festgesetzt. Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch Flachdächer zulässig.
 - Abfallbehälter
 - Müll- und Abfallbehälter sowie die Stellflächen für Wartschiffcontainer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, Pergolen o.ä.) oder geeigneten immergrünen standorttypischen Pflanzen abschirmen.
 - Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind nur als absond. Hecken aus standorttypischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m, Ziegelp- und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m oder Zäunen aus vertikalen Holzlaten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
 - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
 - Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.
 - Für vorhandene Wohngebäude im Schutzabstandsbereich können mit Zustimmung der zuständigen Forstbehörde im Einzelfalle geringfügige Um-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen zugelassen werden (§ 20 LWaldG M-V).
 - Die Errichtung von Neubauvorhaben im Waldabstandsbereich ist ausgeschlossen.

- Hinweise:
- Oberboden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baubereich wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
 - Die Eintragungen der vorhandenen Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen, der Flurstücksgrenzen, der Biotope etc. erfolgte aus der Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungsabweichungen können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.
 - Boddenkmalerschutz (DSchG M-V i.d. Neufassung vom 06.01.1998, §§ 7, 11)
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Boddenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich sind hierfür der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Boddenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.01.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang im "Städtischen Anzeiger" Amtsblatt der Hansestadt Rostock am 10.02.1995 (S. 10) und ist als "Bekanntmachung" zu verstehen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zentralen Stoffe sind gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beauftragt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 3 BauZV (BauZ) ist am 05.05.1997 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am 13.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.06.1998 bis zum 03.07.1998 während der Dienst- und Offnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen im Mündl. Schriftl. Auslegungsfest von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mündl. Schriftl. Anzeiger Amtsblatt der Hansestadt Rostock am 20.05.1998 ersichtlich. Bekanntmachung der Hansestadt Rostock vom 20.05.1998.
- Der katastermäßige Bestand am 21.11.1998 wird als nicht dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der jeweiligen Darstellung der Grenzpunkte ist vorzutragen, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Mündl. Schriftl. Anzeiger Amtsblatt der Hansestadt Rostock vom 20.05.1998 ersichtlich. Bekanntmachung der Hansestadt Rostock vom 20.05.1998.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.05.2000 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 10.05.2000 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentwürfe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Eintrag des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 25.03.2001 - Az. VII 2314 - 1/22 2/01 - 219 0 01/WA 94-1 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Bürgerschaft vom 19.10.2001, die Hinweise sind beibehalten. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.10.2001 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hermit ausgearbeitet.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.10.2001 im "Städtischen Anzeiger" Amtsblatt der Hansestadt Rostock, ersichtlich bekanntgegeben 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 Freigabe und Öffnen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ABlatt des 17.10.2001 in Kraft getreten.

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock
Bebauungsplan Nr. 08.WA.94
Wohngebiet "Ehemalige Kross'sche Hufe"
Rostock, 4.12.2001
Abstand 03.03.2000