SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE

NR. 09. GB. 49 AM ROTE-BURG-GRABEN / SÜDLICH TYCHSENSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

FESTSETZUNGEN

- **Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- **Flächen für den Gemeinbedarf**
- **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs:** § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- I-III — Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze § 16 BauNVO
- GRZ — Grundflächenzahl §§ 16 und 17 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl §§ 16 und 17 BauNVO
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- a — Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 Bau.NVO
- E — Nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:** § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch
- Zweckbestimmung:
- F — Fernwärme
- G — Gasleitung
- Z — Starkstrom
- T — Telekom
- SB — Straßenbeleuchtung
- **Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Naturnahe Grünfläche
- V — Verkehrsgrün
- Dauerkleingärten
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB
- **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:** § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, Abs. 6 BauGB
- Zweckbestimmung
- Wasserflächen
- Wasserflächen mit ihren Böschungen
- Regenwasserrückhaltebecken
- **Sonstige Festsetzungen:**
- **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- ST — Stellplätze
- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (zugunsten der Versorgungsträger) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
- **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen** § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- **Bindung an das Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- **Bindung an den Erhalt von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- **Bindung an den Erhalt von vorhandenem Bewuchs** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
- **Bezeichnung von in Aussicht genommenen Grundstücksteilen**
- Flurstücksnummern
- Fließrichtung von Bächen
- F/R — Fuß- und Radweg
- **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

MASSSTAB 1:1000

AUFGESTELLT 05.96 RAPM/D

FESTSETZUNGEN

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Auf den Baufeldern 1 bis 4 sind zulässig:

Baufeld 1: Altenpflegeheim und betreutes Wohnen
Baufeld 2: Suchtklinik
Baufeld 3: Körperbehindertenschule
Baufeld 4: Körperbehindertenwerkstatt

2. Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m, ansonsten gelten die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche, sowie den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

Gebäudeähnliche untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.a Regenwasserrückhaltung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist mit Ausnahme der Zufahrtsstraße über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenrückhaltebecken einzuleiten, die außerhalb des öffentlichen Raumes auf den Grundstücken anzugrenzen sind. Aus diesen Erdbecken darf das Regenwasser nur gedrosselt in den „Rote-Burg-Graben" weitergeleitet werden. Die zulässige Wassermenge beträgt nach Bearbeitung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Rostock, Abt. Wasserwirtschaft jeweils 5 l/s ha. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch und naturnah auszubauen, mit Absatzbecken im Einlauf (Schlitzrinne - Wasserstelz.raum). Der Uferbereich ist als Schilfrand - oder Bumpfzone aufzubauen. Baumgruppen oder Einzelbäume wie Erlen, Weiden und Traubenkirsche sind entlang des Uferrandes unter Berücksichtigung technisch-funktionieller Vorgaben zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.b „Rote-Burg-Graben"

Die Uferzone des „Rote-Burg-Grabens ist als extensiv zu pflegender Wiesenbereich anzulegen und zu unterhalten. Es sind Staudfluren mit Knuppen und Steinen einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)

4.c Bodenbefestigung

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
Auf 5 Pkw-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.d Bindung an den Erhalt von vorhandenem Bewuchs

Innerhalb der mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation und Struktur des Erlenbruchwäldchens mit der Verlandungsfläche zu erhalten und durch Zuführung von Oberflächenwasser zu beleben.

Ebenso ist das Soll einschließlich Grabenbereich zu erhalten und durch den Aufbau einer Schilfrandzone und der naturnahen Gestaltung des Feuchtbereiches sowie der Anpflanzung von Hanf-Weiden und Schwarz-Erlen zu beleben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b; Abs. 6 BauGB)

4.e Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Baumgruppen bzw. Einzelbäume (1 Baum/60 m²) der Arten Eiche, Weide, Birke, Erle zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Tychsenstraße ist auf Grundstücksfläche Nr. 1 eine Baumreihe zu pflanzen. Der Straßenbereich der Nobelstraße ist weiterführend alleeartig zu bepflanzen. Als Baumarten sind Berg-Ahorn oder Silber-Ahorn mit Stammumfang 20 - 25 cm zu verwenden.
Die Erschließungsstraße ist ernseitig mit Bäumen zum Teil alleeartig mit Pappeln und in Gruppen mit Trauben-Erlen, Eichen und Ahorn zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die zu pflanzenden Bäume sind von Leitungstrassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten.

4.f Anpflanzen von Sträuchern

Die öffentliche Grünfläche der Dauerkleingärten ist mit einer natürlich frewachsenden Hecke einzugrünen. Es sind z. B. Hundsrose, Heckenrosche, Schwarzbeere durchsetzt mit Baumgruppen oder Einzelbäumen (1 Baum / 40 m²) der Arten Ahorn, Eiche, Erle zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.g Die Wander- und Radwege sind dem Landschaftsraum angepaßt in wassergebundener Wegedecke zu befestigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.h Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

4.i Sämtliche Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art durchzuführen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

4.j Die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den vier Baufeldern und den Erschließungsanlagen zugeordnet (§ 9 a BNatSchG)

5. Einfriedungen § 86 LBauO M-V

Grundstückseinfriedungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Fahrbahn zu setzen, als einfahrtsdurchlässige Einfriedungen (Mauern u. a.) bis maximal 0,50 m über OK Fahrbahn.

6. Immissionsschutz

Die Anordnung der Räume des Altenpflegeheimes mit betreuten Wohnen hat so zu erfolgen, daß Räume, die dem Schlafen dienen, nur auf der lärmabgewandten Seite liegen.

Die Außenbauteile der Wohnräume in Richtung Tychsenstraße müssen ein resultierendes Schalldämmaß von mindestens 42 dB aufweisen.

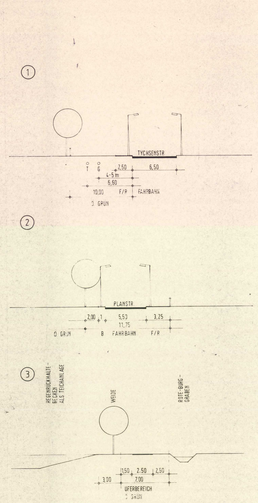
7. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Behörde für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Behörde für Bodendenkmalpflege mindestens zwei Wochen vorher verbindlich mitzuteilen (DSchG M-V vom 06.01.98 GVOBl. M-V S. 12).

REGELQUERSCHNITTE

Maßstab 1 : 200



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.06.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.1992 erfolgt.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau.NVO beteiligt worden.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.12.93 durchgeführt worden.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.6.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

5. Die Bürgerschaft hat am 1./2.6.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.6.94 bis zum 15.7.94 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach 1./2 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, in der Zeit von bis zum durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Aus der Katastermäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Punktarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Stadtvermessungsamt im Auftrag Abs KV - Annes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31. 05. 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31. 05. 1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 31. 05. 1995 gebilligt.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28. 01. 1998 Az: 210-512.19 (09.GB.49) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, 10. 09. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 30.04.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26. 08. 1998 Az: 210.512.19 (09.GB.49) bestätigt.

Rostock, 05. 10. 1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen (Unterschrift)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 6.10.98 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister (Unterschrift)

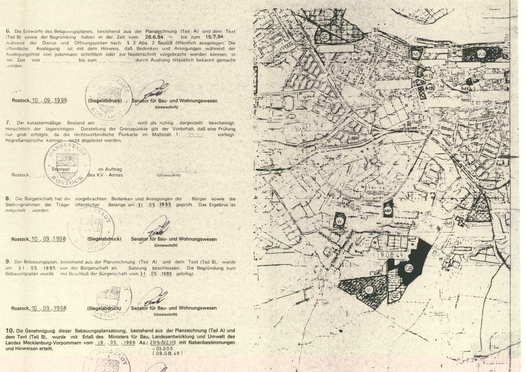
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 14.10.1998 in „Stadtnachrichten Rostock" **Amtsblatt der Hansestadt Rostock** bekanntgemacht worden. Es ist auf die Geltendmachung 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14. 10. 1998 in Kraft getreten.

Rostock, 6.10.98 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister (Unterschrift)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 23. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2849), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 31.08.1998 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.GB.49 für das Gebiet Gemeinbedarfsfläche „Am Rote-Burg-Graben/südlich Tychsenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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 Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Bauerleichterungsgesetz - BauGB-ergänzende Verordnung über die Ausarbeitung der Bauentwürfe und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Übersichtsplan 1 : 25000



HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 09. GB. 49
GEMEINBEDARFSFLÄCHE

SÜDLICH TYCHSENSTRASSE
"AM ROTE-BURG-GRABEN"

ROSTOCK 15.10.98 OBERBÜRGERMEISTER