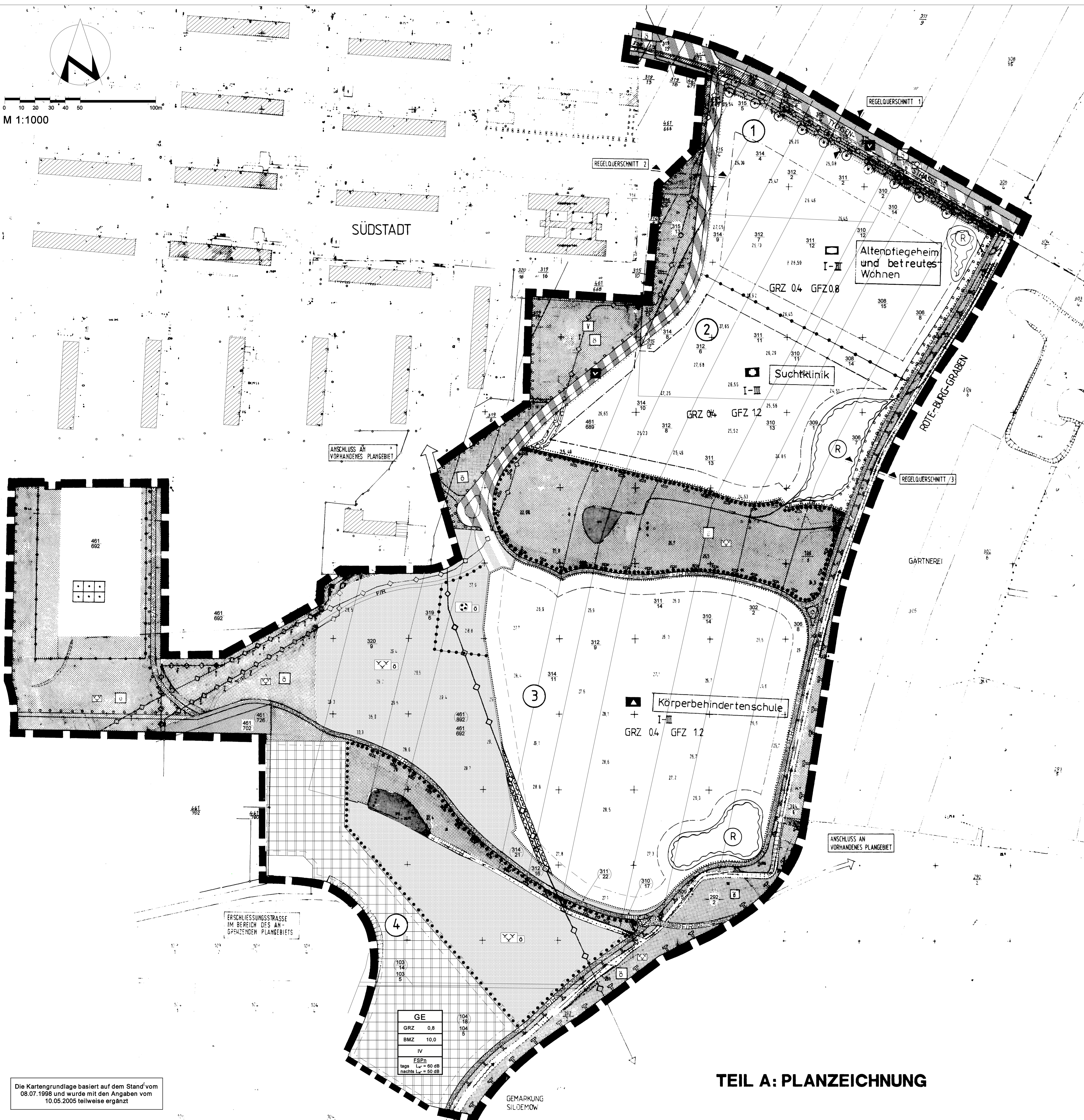


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.GB.49 GEMEINBEDARFSFLÄCHE SÜDLICH TYCHSENSTRASSE "AM ROTE-BURG-GRABEN"



TEIL A: PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 (Planz.VO 90)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### I. FESTSETZUNGEN

<b>Art und Maß der baulichen Nutzung:</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GE</b> Gewerbegebiete	§ 9 BauNVO
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs:</b>	§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
<b>Schule</b>	
<b>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</b>	
<b>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</b>	
<b>IV</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>I-III</b> Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze	§ 19 BauNVO
<b>GRZ</b> Grundflächenzahl	§§ 16 und 17 BauNVO
<b>GFZ</b> Geschossflächenzahl	§§ 16 und 17 BauNVO
<b>BMZ</b> Baumassenzahl	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>E</b> Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>Baugrenze</b>	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsfächen:</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>öffentliche Verkehrsflächen</b>	
<b>Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>Verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
<b>Oberirdisch</b>	
<b>Unterdirdisch</b>	
<b>Zweckbestimmung:</b>	
<b>F</b> Fernwärme	
<b>G</b> Gasleitung	
<b>Z</b> Starkstrom	
<b>T</b> Telekom	
<b>SB</b> Straßenbeleuchtung	
<b>Grünflächen:</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>Ö</b> Öffentliche Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>	
<b>Naturnahe Grünfläche mit Fuß- und Radwegen</b>	
<b>Verkehrsr Grün</b>	
<b>Dauerkleingärten</b>	
<b>Botzplatz</b>	
<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, Abs. 6 BauGB
<b>Zweckbestimmung:</b>	
<b>Wasserflächen</b>	
<b>Wasserflächen mit ihren Böschungen</b>	
<b>R</b> Regenwasserrückhaltebecken	
<b>Sonstige Festsetzungen:</b>	
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Versorgungsträger)</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b>	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Zulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel L<sub>w</sub> [dB(A)]</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
<b>Bindungen an das Anpflanzen von Bäumen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Bindungen an den Erhalt von Bäumen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Bindungen an den Erhalt von vorhandenem Bewuchs</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
<b>Bezeichnung von in Aussicht genommenen Grundstücksteilen</b>	
<b>Flurstücknummern</b>	
<b>Fleßrichtung von Bächen</b>	
<b>F/R</b> Fuß- und Radweg	
<b>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
<b>Flurstückbezeichnung mit Stand vom 10.05.2005</b>	

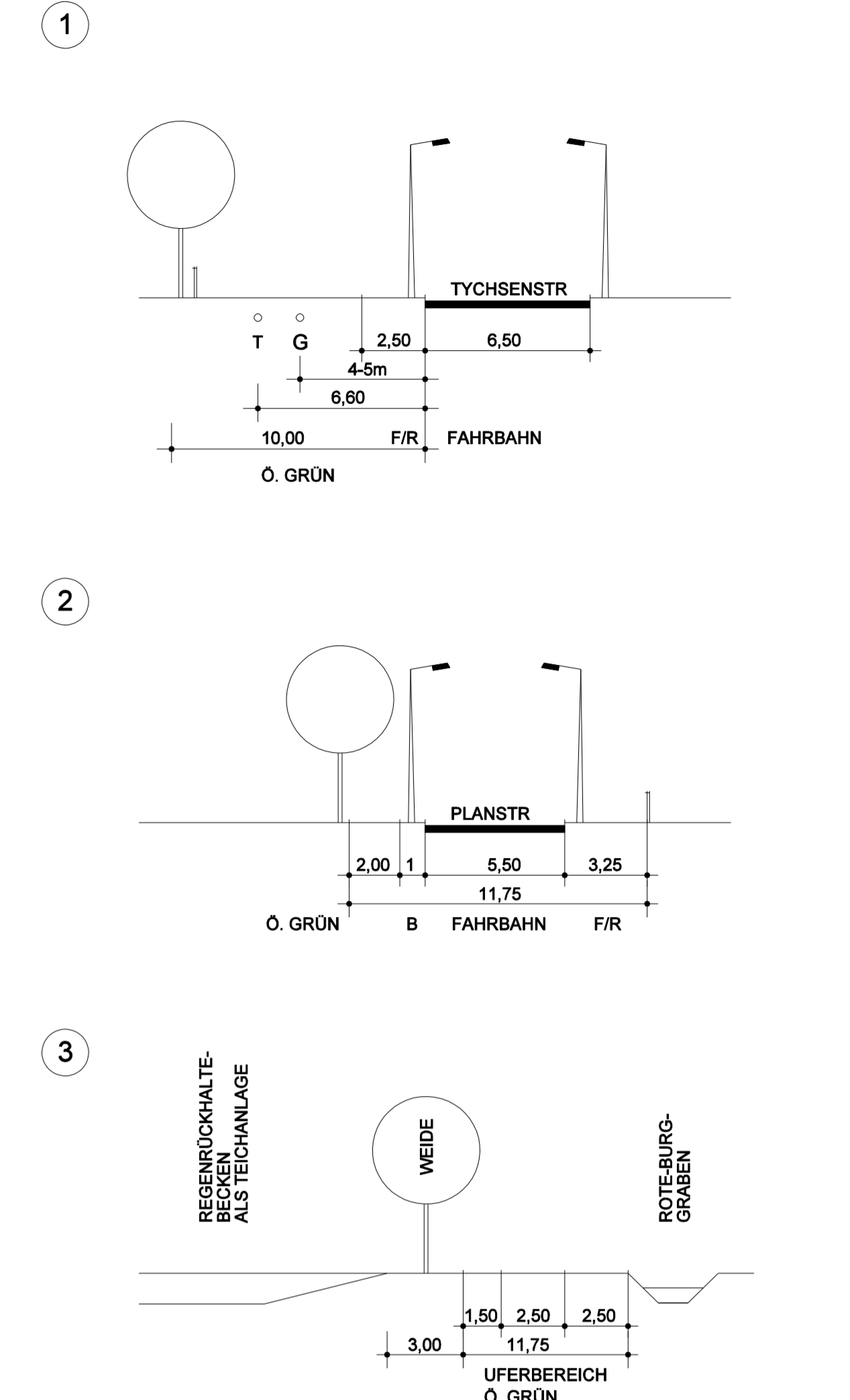
## FESTSETZUNGEN

Teil B Text

- 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: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet (Baufeld 4)**  
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L<sub>w</sub> [dB(A)] für den Nacht- und den Tagzeitraum nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- 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. Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
4.a Regenwasserrückhaltung auf den Flächen für den Gemeinbedarf  
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 anzulegen sind. Aus diesen Erdbecken darf das Regenwasser nur gedrosselt in den "Rote-Burg-Graben" weitergeleitet werden. Die zulässige Wassermenge beträgt nach Befaugung 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 Altsäbbeckeln im Einlauf (Schilfrohr-, Wasserstaumauer). Der Uferbereich ist als Schilfrand- oder Sunpfzone aufzubauen. Baumgruppen oder Einzelbäume wie Erlen, Weiden und Traubeneichen sind entlang des Uferlandes unter Berücksichtigung technischer-funktionaler Vorgaben zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Regenwasserableitung im Gewerbegebiet (Baufeld 4)**  
Das auf den Flächen des Gewerbegebiets (Baufeld 4) anfallende Regenwasser ist in das angrenzende Soll einzuleiten und über den bestehenden Stichgraben in den Rote-Burg-Graben abzuführen. Zum Schutz vor Stoffeintrag durch belasteten Niederschlagswasserabfluss sind in Abhängigkeit von der jeweiligen gewerblichen Nutzung Auffang- und Reinigungsanlagen für Niederschlagswasser, ggf. mit mechanischen Reinigungsstufen und Koaltesatzabscheidern auf den Baugrundstücken vorzuschalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- "Rote-Burg-Graben"**  
Die Uferzone des "Rote-Burg-Graben" ist als extensiv zu pflegender Wiesensbereich anzulegen und zu unterhalten. Es sind Stauflächen mit Koppeln und Steinen einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)
- Bodenbefestigung auf den Flächen für den Gemeinbedarf**  
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Auf 5 Pkw-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bindung an den Erhalt von vorhandenem Bewuchs**  
Innerhalb der mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation und Struktur des Erlerbuchwäldchens mit der Ver-nässungsfläche 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 Hart-Weiden und Schwarz-Erlen zu beleben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen auf den Flächen für den Gemeinbedarf**  
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Baumgruppen bzw. Einzelbäume (1 Baum/60 m<sup>2</sup>) der Arten Eiche, Weide, Birke, Erle zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Entlang der Tychemsstraße ist auf Grundstückfläche Nr. 1 eine Baumreihe zu pflanzen. Der Straßenbereich der Nebelstraße ist weiterführend alleinstufig zu bepflanzen. Als Baumarten sind Berg-Ahorn oder Silber-Ahorn mit Stammum-gang 20 - 25 cm zu verwenden.  
Die Erschließungsstraße ist einseitig mit Bäumen zum Teil alleinstufig mit Pap-peln 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.
- Anpflanzen von Sträuchern**  
Die öffentliche Grünfläche der Dauerkleingärten ist mit einer natürlich freiwachsenden Hecke einzugrenzen. Es sind z. B. Hundsrösche, Heckenkirsche, Schneeb-euwe durchsetzt mit Baumgruppen oder Einzelbäumen (1 Baum / 40 m<sup>2</sup>) der Arten Ahorn, Eiche, Erle zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die Wander- und Radwege sind dem Landschaftsraum angepasst in wassergebundener Wegedecke zu befestigen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sämtliche Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatz-pflanzungen der gleichen Art durchzuführen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den vier Baufeldern und den Erschließungsanlagen zugeordnet.** (§ 9 a BNatSchG)
- Einfriedrungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf** § 86 LBauO-M-V  
Grundstückseinfriedrungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Fahrbahn zulässig, als sich durchlässige Einfriedrungen (Mauern u. a.) sind maximal 0,50 m über OK Fahrbahn.
- Immissionsschutz**  
Die Anordnung der Räume des Altenpflegeheimes mit betreutem Wohnen hat so zu erfolgen, dass Räume, die dem Schlafen dienen, nur auf der lärmabgewandten Seite liegen.  
Die Außenbauteile der Wohnräume in Richtung Tychemsstraße müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.
- Hinweise**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStsch 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 (DStsch M-V vom 06.01.98 GVObI: M-V S. 13).

## REGELQUERSCHNITTE

Maßstab 1 : 200



### Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2048), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO-M-V) vom 26. April 1994 (GVObI: M-V Nr. 11 S. 518), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 31.05.1995 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 28.05.1996, Az.: 231b-512.113 - 03.000 (09.GB.49), sowie nach satzungsergänzendem Beiratsbeschluss der Bürgerschaft vom 18.06.1999 als Satzung erlassen.  
Die Erteilung der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 09.GB.49 Gemeinbedarfsfläche Südlich Tychemsstraße "Am Rote-Burg-Graben" 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 am 14.10.1998 orts-gewöhnlich bekannt worden. Die Satzung über den Ursprungsbebauungsplan ist mit Ablauf des 14.10.1998 in Kraft getreten.

### Angaben zur 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.GB.49 Gemeinbedarfsfläche Südlich Tychemsstraße "Am Rote-Burg-Graben" wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1518), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 09.12.2005 als Satzung erlassen.  
Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abruück im Städtischen Anzeiger, Amtsblatt der Hansestadt Rostock, tat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 24.01.2007 in Kraft.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der mit Ablauf des 24.01.2007 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsgebiet dar. In der Rechtmäßigkeit der zugrunde liegenden Satzungen wird mit diesem Plan nicht eingegriffen.

## Übersichtsplan M 1 : 10 000



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
Bebauungsplan Nr. 09.GB.49 Gemeinbedarfsfläche Südlich Tychemsstraße "Am Rote-Burg-Graben" In der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übernahmefähigkeit mit den Originalakten wird bestätigt.  
Rostock, 09.02.07  
Christoph Wainhold  
Amstatter des Amtes für Stadtplanung

Die Kartengrundlage basiert auf dem Stand vom 08.07.1998 und wurde mit den Angaben vom 10.05.2005 teilweise ergänzt