

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.175 "AM HELLBERG II"

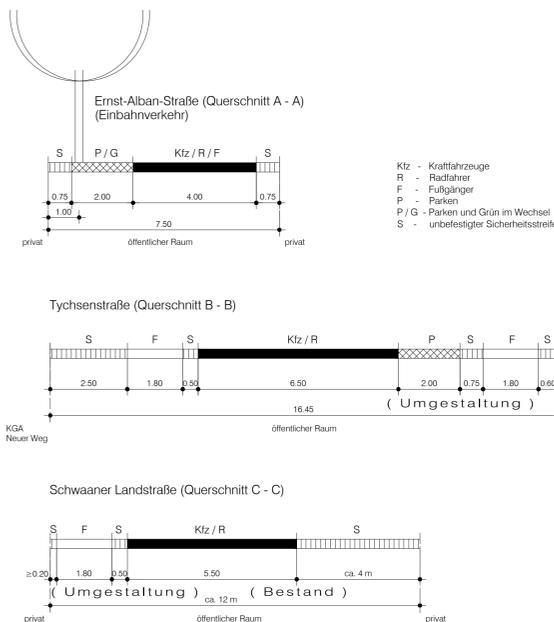


Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.175 für das Gebiet „Am Hellberg II“ südlich der Tychsenstraße zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea-Erleben-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte
M 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
[Symbol]	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		
TH mind.	Traufhöhe als Mindestmaß über Straße (sh. TF 1.3)	
OK max.	Oberkante als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.3)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
[Symbol]	offene Bauweise	
[Symbol]	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
[Symbol]	Baulinie (sh. TF 2.1)	
[Symbol]	Baugrenze (sh. TF 2.2)	
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	
Zweckbestimmung:		
TGa	Tiefgarage (Die zeichnerische Abgrenzung entspricht z.T. dem Verlauf der Baugrenze)	
[Symbol]	Gemeinschaftsspielfeld nach § 8 (2) LBauO M-V für Kinder von 0 bis 6 Jahren - mit Zuordnung des räumlichen Bereichs (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22)	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
[Symbol]	Zweckbestimmung:
[Symbol]	Mischverkehrsfläche, öffentlich
[Symbol]	Parkplatz, öffentlich
[Symbol]	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
[Symbol]	Einfahrt (sh. TF 2.3.3)
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[Symbol]	Einfahrtbereich
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.1)
[Symbol]	nachrichtlich: Erhaltung von Bäumen (sh. Hinweis C) - i.V.m. § 18 NatSchAG M-V
SONSTIGE PLANZEICHEN	
[Symbol]	Vorgabe der Fassadenausrichtung (sh. TF 6.2) § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF 5.1, 5.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
[Symbol]	LPB III Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8
[Symbol]	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN	
[Symbol]	entfallende Hauptversorgungsleitung (hier: Gas MD, DN 200, TW, DN 100, ELT, Kabel, Telekom, Straßenbeleuchtung)
[Symbol]	vorhandene Stromversorgungsanlage

HINWEISE:

- Ferienwohnungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weder allgemein zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig. Die Ferienwohnnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar, sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen. (OVG M-V 19.02.2014 - 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 - 4 B 78.89)
- Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
- Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallantrag beim Amt für Stadtrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 sowie die Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 anzuwenden.
- Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 5.1).
- Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzröckungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. Ferienwohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
 - Eine Nutzung als Dachterrasse ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses und in den Baugebieten WA 3 und WA 4 oberhalb des vierten Vollgeschosses unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i.S.d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs an das jeweilige Baugrundstück (Grundstückszufahrt).
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
 - Die in Teil A geregelte Mindesttraufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, die sich insgesamt über weniger als 50% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Loggien, Veranden), und nicht für Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen. Die in Teil A geregelte maximale Oberkante darf durch Fahrstuhl-Schachtköpfe konstruktionsbedingt überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baulinien bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauNVO)
 - Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 - 3 bis max. 3 m und im Baugebiet WA 4 bis max. 1,5 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen
 - In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur Dorothea-Erleben-Straße und zur Schwaaner Landstraße bzw. mit einem Mindestabstand von 3 m zur Ernst-Alban-Straße zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Von den in Teil A festgesetzten Einfahrten sind Lageabweichungen zulässig, soweit die Kronenauflagenbereiche von Bäumen unberührt bleiben. (§ 23 (5) BauNVO)
- Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)
 - Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und mit 300 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).
 - In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - Anpflanzangebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum der Art *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeselten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.
		Bürosräume
I	bis 55	35 dB
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	40 dB
		30 dB

- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)
 - An der Grundstücksseite, die dem Verkehrsanschluss dient, sind die Gebäudefassaden parallel zu der in Teil A festgesetzten Vorgabe auszurichten. Am Kurvenbereich der D.-Erleben-Straße ist keine Fassadenausrichtung vorgegeben.
 - Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mind. 70% auszuführen.
 - Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zur Tychsenstraße, Dorothea-Erleben-Straße und zur Schwaaner Landstraße bzw. von 3 m zur Ernst-Alban-Straße dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgebildet werden. Einfriedungen sonstiger Grundstückssteile dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 19.10.2011 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 13.11.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 25.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 06.07.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 29.04.2015, 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am 25.03.2015 abgegebene Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.2015 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.12.2015 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 21.12.2015
[Signature]
Leiter
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

Hansestadt Rostock, 07.01.2016
[Signature]
KVL-Amt, im Auftrag

Hansestadt Rostock, 22.01.2016
[Signature]
Oberbürgermeister

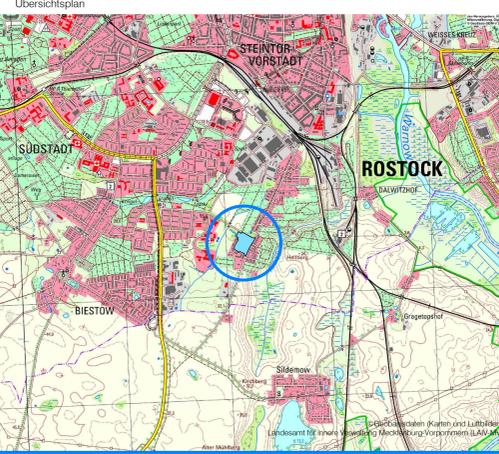
Hansestadt Rostock, 10.02.2016
[Signature]
Leiter
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

2015/BV/1267

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.W.175 für das Gebiet „Am Hellberg II“ südlich der Tychsenstraße zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea-Erleben-Straße

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 13.10.2015



Hansestadt Rostock, 22.04.2016
[Signature]
Oberbürgermeister