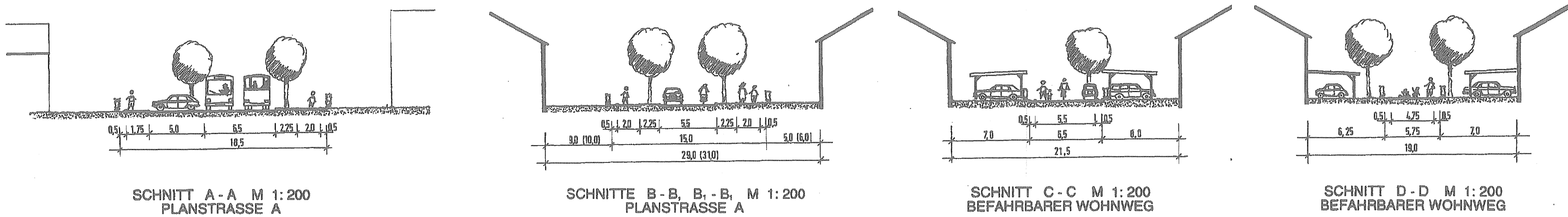


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.28

WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1.000



SCHNITT A-A M 1:200
PLANSTRASSE A

SCHNITTE B-B, B1-B1, M 1:200
PLANSTRASSE A

SCHNITT C-C M 1:200
BEFAHRBARER WOHNWEG

SCHNITT D-D M 1:200
BEFAHRBARER WOHNWEG



GELTUNGSBEREICH
B-PLAN
GEWERBE GEBIET
NOBELSTRASSE II
NR. 09.GE.61.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1980 (PlanV 80) vom 18.12.1980

I Festsetzungen		
WR	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO)
GFZ	Geschossmächerezahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Mindestgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)
O	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
G	Geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
D	Nur Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
A	Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Bauflie	Bauflie	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugr	Baugr	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
F	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 (1) 5 BauGB)
KITA	Zweckbestimmung Kindertagesstätte	(§ 9 (1) 5 BauGB)
S	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
B	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
V	Verkehrliche besondere Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
Fu	Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
VV	Verkehrsbehinderter Bereich (Kleinstwohnbereich)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
AO	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
Fl	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
ZE	Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 (1) 12 BauGB)
ÖG	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
PA	Parkanlage	(§ 9 (1) 16 BauGB)
VBG	Verkehrsbeeinträchtigung	(§ 9 (1) 15 BauGB)
GR	Geräteplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
W	Wasserflächen	(§ 9 (1) 18 BauGB)
U	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Züchten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
U'	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
L	Lärmschutzwand, begrünt (mit Angabe der Höhe in Metern)	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
L'	Lärmschutzwand bzw. -wand, begrünt, nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmaßnahmen	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
AB	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
AB'	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
ST	Umgrünung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
GA	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
GL	Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
LT	Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom	(§ 9 (1) 21 BauGB)
GRZ	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
AG	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete	(§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)

II Nachrichtliche Mitteilungen

St	Stadtgrenze
F	Frohlleitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)
W	Wasserleitung (vorhanden)
EV	Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)
F'	Fernmeldekabel (vorhanden)
F''	Fernmeldekabel (entfallend)

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

VB	Vorhandene Bebauung
KB	Künftig fortfallende Gebäude
VB'	Vorhandene Bäume
VB''	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücksnummern)
FR	Freizuhaltende Straßenbahntrasse (in Aussicht genommen)
SR	Sichtdreiecke

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Verwaltungseinrichtungen - § 7 (2) 1 BauNVO, sofern sie nicht zur Versorgung des Planungsbereiches oder Biestows erforderlich sind.
 - Spielflächen und Vergnügungsstätten - § 7 (2) 2 BauNVO.
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7 (2) 3 BauNVO.
 - Betriebe des Betriebszweiges - § 7 (2) 4 BauNVO.
 - Tankstellen - § 17 (2) 5 und (3) 1 BauNVO.
- Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Brutto-Geschosshöhe, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.
 - (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
- Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7 (2) 6 u. 7 BauNVO sowie § 7 (2) 2 BauNVO. Die genannten Wohnnutzungen sind nur oberhalb der Erdgeschossenebene zulässig.
 - (§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 (2) 2 BauNVO)
- Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind nur Geräte- und Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre zulässig.
 - (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Es wird festgesetzt, dass das nicht versickernde Regenwasser von den Dachflächen und Freiflächen entweder einem haushälterischen Brauchwasserlauf zugeführt wird, oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird, oder in das offene Abflusssystem eingeleitet wird.
 - (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Es wird festgesetzt, dass auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubbäume verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Sträucher und Stauden sind bei Abgang Ersatzpflanzen vorzunehmen. Die Pflanzdichte wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.
 - (§ 9 (1) 25a BauGB)
- In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortgerechter Laubbäume herzustellen und zu erhalten.
 - (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Grundsätzlich sind als oberer, überdachte Stellplätze Garagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksteilen und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig.
 - (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Wegefallen
- Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschadstoffbelastung der Außenluft der Gebäude wird hiermit die Einhaltung in Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:
 - Die Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelparkstraße sowie das Gebäude an der Planstrasse A im unmittelbaren Einmündungsbereich dieser Straße in die Nobelparkstraße gemäß Lärmpegelbereich IV.
 - Alle anderen Wohnhäuser unmittelbar an der Planstrasse A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet sowie für das Wohnhaus unmittelbar an der Straßenwand gemäß Lärmpegelbereich III.
 - (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 (s. Kap. 5.6 der Begründung) im nördlichen Bereich des B-Plangebietes gilt folgende Festsetzung:
 - Schlafzimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in folgenden Bereichen unzulässig:
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelparkstraße sowie an deren südlichen Verlängerung bis zur Bestandsgrenze liegen.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstrasse A zwischen der Nobelparkstraße und dem MK-Gebiet liegen.
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwendeschleife liegen. (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Für die mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt.
 - Vorhandene Bäume auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger / Radfahrer" sind bei Bauarbeiten zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen bzw. fachgerecht umzupflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, können dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwendung dieser Flächen für den freien Wohnungsbau ist nur im Außenbereich zulässig.
 - (§ 9 (1) 7 BauGB)
- Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildemower Weges, für die Einzelhäuser festgesetzt sind, werden weitere folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundstückbreite muss mindestens 19,0 m und der Hausfuß 22,0 m betragen.
 - (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - Je Wohnhaus sind maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zuzulassen. (§ 9 (1) 8 BauGB)
- Zur Verringerung von Schallemissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern, ist vom Eigentümer des SB-Marktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muss 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen.
 - (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden.
 - (§ 9 (1) 23 BauGB)
- Östereuropäische Festsetzungen:
 - Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BBO-M-V werden folgende gesamtliche Festsetzungen getroffen:
 - Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der gelbrotter oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muss mindestens 60% der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau der Stärke 19/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet), 20% der zu begrünenden Fläche sind mit Gehäusen zu bepflanzen. Begrünung von Dachflächen und Fassaden können dazu anteilig angerechnet werden.
 - Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Der Anteil der landschaftsähnlichen zu gestaltenden Flächen muss mindestens 25% betragen. Die Begrünung von Dachflächen kann anteilig angerechnet werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30% festgesetzt.
 - Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhäuschen und durch geeignete hochschalende Gehäuse abzuschirmen.
 - Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdruckloser Bauweise vorzusehen, § 3 (1) BauO. Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).
 - Dachneigung:
 - Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.
 - Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen. Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports.
 - Trauthöhe:
 - Die maximale Trauthöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 8,50 m über Fahrbahn-/Wohnwegmittele festgesetzt. Die Trauthöhe dieser Gebäude ist bei höhenändernden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und alleits geschlossen und ausragend auszubilden.
 - Die maximale Trauthöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit + 8,0 m über Fahrbahn-/Wohnwegmittele festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauthöhe gilt die Fahrbahnmittele der Straße oder die Mittele des Wohnweges, von dem das Gebäude erschlossen wird.
- Werbung:
 - Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses unzulässig. Großflächenwerbung sowie Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Leuchtschilder sind nicht zulässig.
 - Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 13 Landesbauordnung.

Hinweise

Bodenmerkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenmerkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Dietrich Brockmüller Architekt
Lessingstraße 23 - 22087 Hamburg - Telefon 040 - 220 88 61 - Telefax 040 - 220 88 61
98 61
(im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Vermessung:
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Biestower Damm 10a - 18059 Rostock - Telefon 0381 - 4 000 781 - Telefax 0381 - 4 000 783

Angaben zum Ursprungsplan
Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch die Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetze vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 498), sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO-M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 218), am 08.02.1994 von der Bürgervertretung als Satzung beschlossen.
Mit Bescheid vom 27.04.1994, Az.: II 9606-912/113 - 01.31.00/09.W.28, wurde die Genehmigung durch das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsgemässen Beiratsbeschluss der Bürgervertretung vom 08.12.1994 erfüllt.

Nach örtlicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im "Städtischen Anzeiger" am 07.02.2001 ist die Satzung am 25.03.1995 rückwirkend in Kraft getreten.

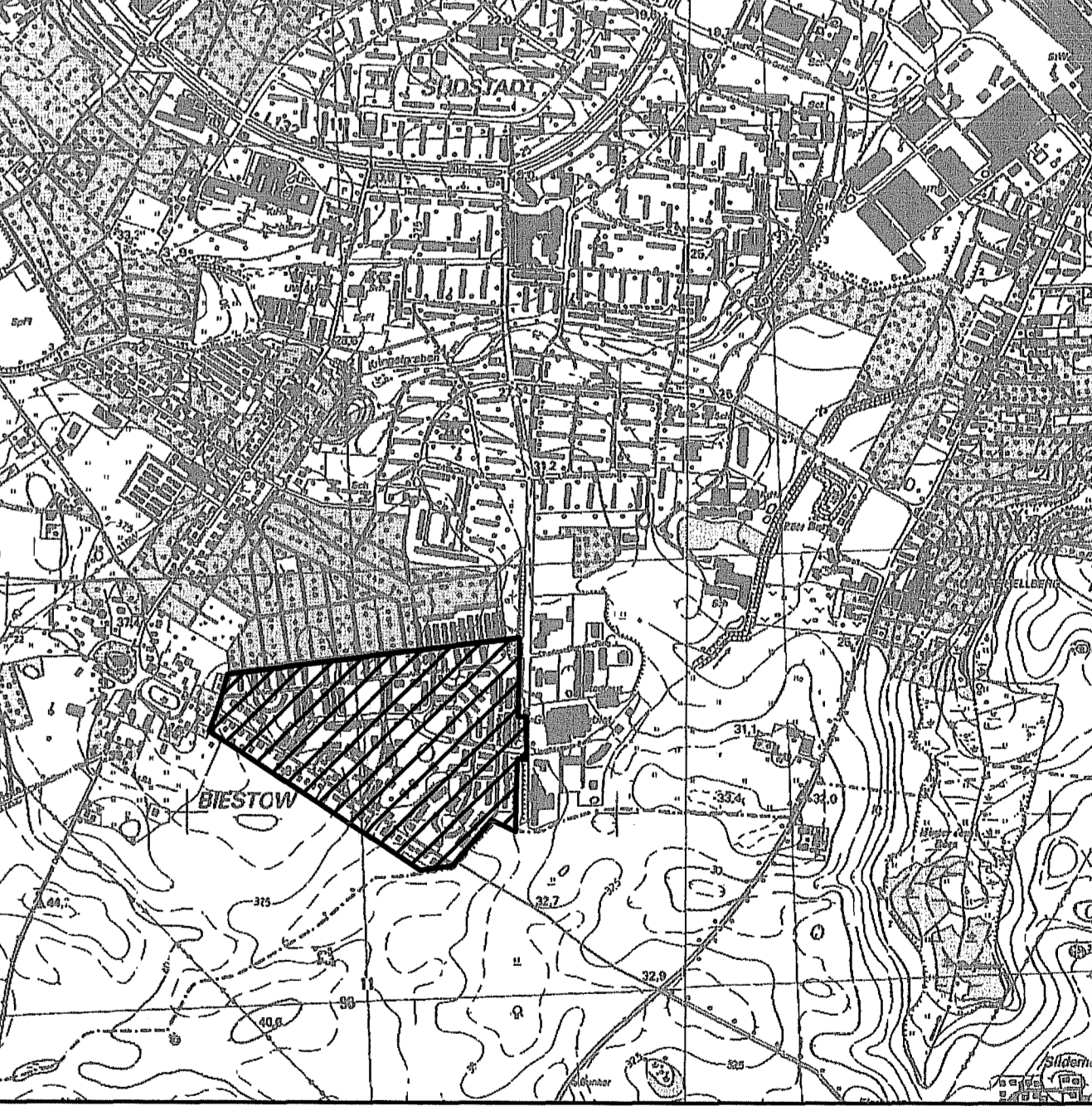
Angaben zur 1. Änderung des Bebauungsplans
Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) nach Beschlussfassung durch die Bürgervertretung vom 01.07.1998 und mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 04.12.1998, Az.: VIII 2306 - 512/113-03/09.W.28, als Satzung erlassen.

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 10.03.1999 im "Städtischen Anzeiger" örtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 10.03.1999 in Kraft getreten.

Angaben zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), sowie nach § 68 der Landesbauordnung (LBAO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2008 (GVBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Bürgervertretung vom 08.09.2010 als Satzung erlassen.

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 20.10.2010 im "Städtischen Anzeiger" örtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 20.10.2010 in Kraft getreten.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der seit dem 20.10.2010 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet dar.



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 09.W.28
Wohnbaufläche Biestow

Bereich: *Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelparkstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes - Gemarkung Biestow Flur

in der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. und 2. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalunterlagen wird besätigt.
Rostock, 05.11.2010

Kommunikationsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft