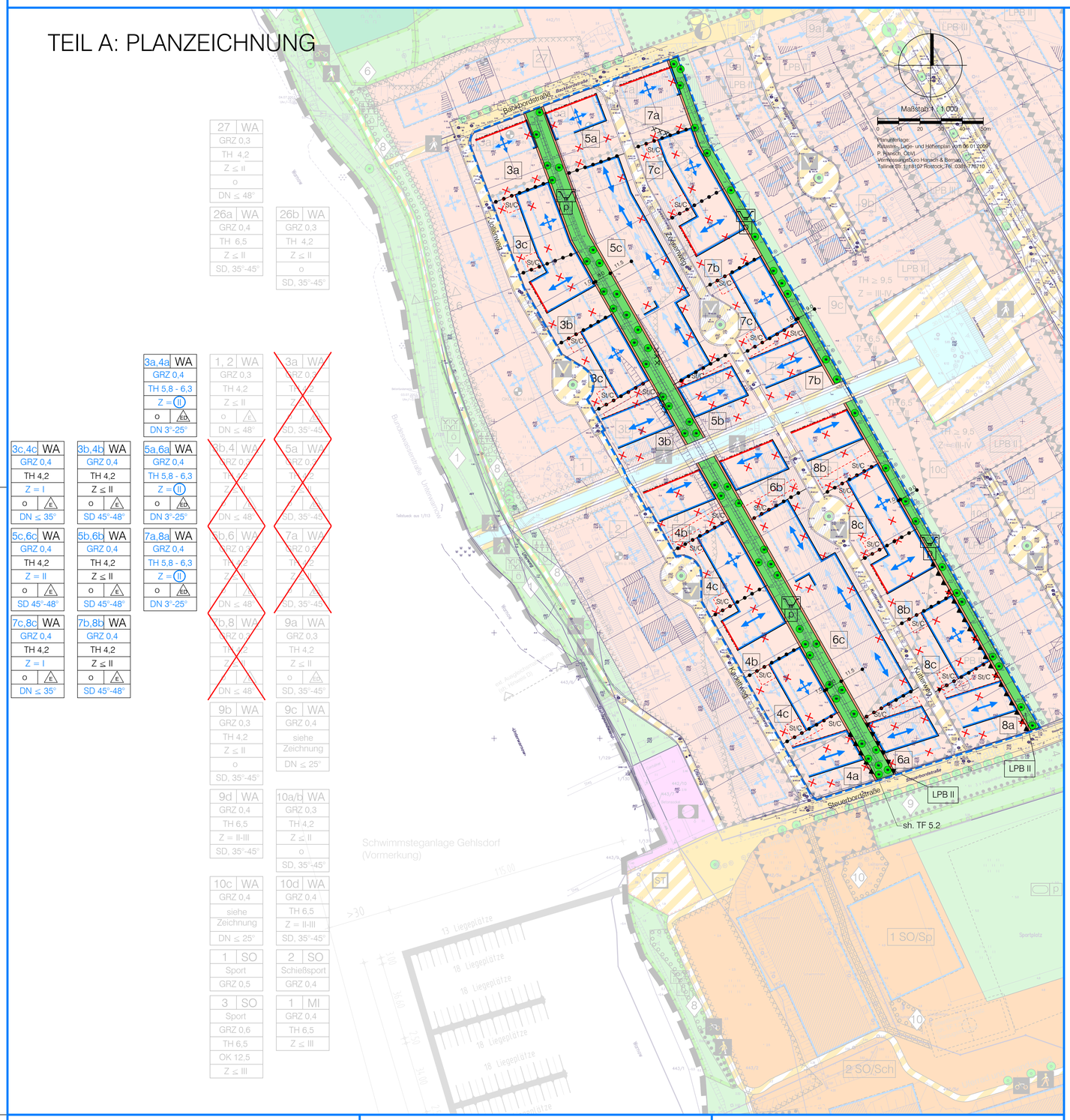
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.123 FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGER MARINESTÜTZPUNKT GEHLSDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.01.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf" zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, hier betreffend einen Teilbereich nördlich der Steuerbordstraße, südlich der Backbordstraße, östlich des Kadetteweges und des Jollenweges sowie beidseitig des Kutterweges und des Zeesenweges , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

HANSESTADT ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



27	WA
GRZ 0,3	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o	
DN ≤ 48°	

26a	WA
GRZ 0,4	
TH 6,5	
Z ≤ II	
SD, 35°-45°	

26b	WA
GRZ 0,3	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o	
SD, 35°-45°	

3a,4a	WA
GRZ 0,4	
TH 5,8 - 6,3	
Z = II	
o ED	
DN 3°-25°	

1, 2	WA
GRZ 0,3	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o E	
DN ≤ 48°	

~~3a~~	~~WA~~
~~GRZ 0,4~~	
~~TH 5,8 - 6,3~~	
~~Z = II~~	
~~o ED~~	
~~SD, 35°-45°~~	

3c,4c	WA
GRZ 0,4	
TH 4,2	
Z = I	
o E	
DN ≤ 35°	

3b,4b	WA
GRZ 0,4	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o E	
SD 45°-48°	

5a,6a	WA
GRZ 0,4	
TH 5,8 - 6,3	
Z = II	
o ED	
DN 3°-25°	

~~3b,4b~~	~~WA~~
~~GRZ 0,4~~	
~~TH 4,2~~	
~~Z ≤ II~~	
~~o E~~	
~~DN ≤ 48°~~	

~~5a~~	~~WA~~
~~GRZ 0,4~~	
~~TH 5,8 - 6,3~~	
~~Z = II~~	
~~o ED~~	
~~SD, 35°-45°~~	

5c,6c	WA
GRZ 0,4	
TH 4,2	
Z = II	
o E	
SD 45°-48°	

5b,6b	WA
GRZ 0,4	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o E	
SD 45°-48°	

7a,8a	WA
GRZ 0,4	
TH 5,8 - 6,3	
Z = II	
o ED	
DN 3°-25°	

~~5b,6b~~	~~WA~~
~~GRZ 0,4~~	
~~TH 4,2~~	
~~Z ≤ II~~	
~~o E~~	
~~DN ≤ 48°~~	

~~7a~~	~~WA~~
~~GRZ 0,4~~	
~~TH 5,8 - 6,3~~	
~~Z = II~~	
~~o ED~~	
~~SD, 35°-45°~~	

7c,8c	WA
GRZ 0,4	
TH 4,2	
Z = I	
o E	
DN ≤ 35°	

7b,8b	WA
GRZ 0,4	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o E	
SD 45°-48°	

~~7b,8b~~	~~WA~~
~~GRZ 0,4~~	
~~TH 4,2~~	
~~Z ≤ II~~	
~~o E~~	
~~DN ≤ 48°~~	

9a	WA
GRZ 0,3	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o ED	
SD, 35°-45°	

9b	WA
GRZ 0,3	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o	
SD, 35°-45°	

9c	WA
GRZ 0,4	
siehe Zeichnung	
DN ≤ 25°	

9d	WA
GRZ 0,4	
TH 6,5	
Z = II-III	
SD, 35°-45°	

10a/b	WA
GRZ 0,3	
TH 4,2	
Z ≤ II	
o	
SD, 35°-45°	

10c	WA
GRZ 0,4	
siehe Zeichnung	
DN ≤ 25°	

10d	WA
GRZ 0,4	
TH 6,5	
Z = II-III	
SD, 35°-45°	

1	SO
Sport	
GRZ 0,5	

2	SO
Schießsport	
GRZ 0,4	

3	SO
Sport	
GRZ 0,6	
TH 6,5	
OK 12,5	
Z ≤ III	

1	MI
GRZ 0,4	
TH 6,5	
Z ≤ III	

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen

2.1.1. Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports usw.) sind in den WA-Gebieten allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und dreiseitig offene Kleingaragen (Carports) sind zusätzlich auch innerhalb der in Teil A festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc), sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleiben von der Regelung unberührt.
Darüber hinaus
- dürfen ebenerdige Stellplätze in den Baugebieten 9b,d, 10a, b, d sowie 11a - 35b außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auch zwischen der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße und der Flucht der vorderen Baugrenze sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen angelegt werden;
- sind in den Baugebieten 11a - 35 hinter der rückwärtigen Baugrenze (bezüglich der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße) auch Geräte- oder Fahrradabstellschuppen sowie Kleingewächshäuser mit einer Grundfläche bis zu insgesamt 20,0 m² je Baugrundstück und einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.2. Baulinien

2.2.1. In den Baugebieten 3a, 5a, 7a und 4b, 6b, 8b ist für Verandavorbauten und Frontispize bis zu einer Breite von jeweils höchstens 30% der Gesamtbreite der Gebäudefassade ein Vortreten vor die Baulinie bis zu 1,5 m allgemein zulässig.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1. Die Mindestgröße eines Baugrundstücks für ein Wohnhaus wird festgesetzt mit
700 m² für die Errichtung von Einzelhäusern in den Baugebieten WA ~~1 – 8~~, 1, 2, 27
500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern in den Baugebieten WA ~~3a 9~~- 26a, b, 28 - 35a, b
400 m² für die Errichtung von Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten
Für Reihenhäuser ist keine Grundstücksgröße festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.8. Private Pkw-Stellplätze und Parkstände mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen sind außerhalb der Straßenräume mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

4.1.9. Im Strandbereich der Unterwarnow (Flurstück 461 der Gmk. Gehlsdorf, Flur 1), in Höhe der Baugebiete WA1 und WA 2 ist der Bauschutt (Ziegel, Ziegelbruch, Mauerreste und Betonteile; ca. 500m³) auf einer Fläche von mind. 5600 m² zu beräumen. Dabei sind auch vereinzelt im Schilfgürtel liegende Bauschuttreste und angespülter Unrat mit zu entfernen. Das Räumgut ist geordnet zu entsorgen.
Nach Beseitigung des Bauschutts ist das Gelände durch Sandauftrag wieder einzuebnen. Der bereits fertiggestellte Uferweg (Geh- und Radweg) ist vor Beschädigungen zu schützen; etwaige Beschädigungen oder Verschmutzungen sind nach Abschluss der Arbeiten wieder zu beseitigen.

4.2.4. Auf Grundstücken von mindestens 500 qm Größe ist je angefangene 500 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. § 3 (1) der Grünflächengestaltungssatzung ist im Plangeltungsbereich nicht anzuwenden.

4.2.12. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind außerhalb der Verkehrsflächen unzulässig. Die Wurzelräume der zu erhaltenden Kastanien in der Straße An der Yachtwerft (Kreuzung Planstraße A, B) sind durch Handschachtung in dem für Tiefbauarbeiten erforderlichen Maße freizulegen und durch Wurzelbrücken gegen Belastungen zu schützen; Parkstände sind in ihrem Kronentraufbereich unzulässig.
Soweit im Bereich der Sickermulden im Einzelfall ein Abstand zwischen dem Stammfuß eines zu erhaltenden Baums und der geplanten Bebauung von weniger als 2 m vorgesehen wird, ist der Baum innerhalb des privaten Grundstücks umzusetzen oder gleichwertig zu ersetzen und mit einer mind. 3-jährigen Entwicklungspflege zu versehen.

4.4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Den Baufeldern WA 1 - 35 und SO 1 und 3 werden die mit den Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 und 11 in einer Raute gekennzeichneten Maßnahmen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
Der Erschließung werden die mit den Nr. 5 in einer Raute gekennzeichneten Maßnahmen sowie die Maßnahme im Uferbereich der Warnow (Hinweis D) zugeordnet.

4.5. Den Baugebieten WA 3a,b,c - 8a,b,c wird zusätzlich die nach Nr. 4.1.9, festgesetzte Maßnahme zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.2. Entlang der Nordgrenze der Stellplatzanlage der Schwimmhalle Gehlsdorf sind Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten.
Innerhalb der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen des Immissionsschutzes am Südrand der Baugebiete WA 2, 4a sind Schlafräume mit Fenstern nach Süden nicht zulässig.

5.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den Baugebieten WA ~~6.-8~~ 6a.c, 8a.c, 9a-d, 10 a-d, 11a - 12,14,15,17a-22b, 25, 26a, b, 28-33, 35b und MI 1 sind bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) das resultierende Luftschalldämmmaß der DIN 4109, Tab. 8 bis 10, mindestens eingehalten wird:

Lärmpegelbereich	Mindest-Schalldämmaße R´w,res. der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
LPB II	30dB	30dB
LPB III	35dB	30dB
LPB IV	40dB	35dB

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude, Veränderung der Emissionssituation) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.
Durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen; Schlafräume, die Fenster ausschließlich in den LPB III und IV aufweisen, sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

8.1. Die nachstehend unter 8.2 - 8.10. geregelten örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Geltungsbereich des B-Plans mit Ausnahme der beiden Waldflächen und des Bereichs südlich der Planstraße C und westlich der Verlängerung der Straße An der Yachtwerft.

8.2. Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung
Alle baulichen Anlagen sind äußerlich so zu gestalten, dass ein bruchloser städtebaulicher Zusammenhang innerhalb der einzelnen Straßenräume entsteht. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Reparaturen und Renovierungen, dürfen bezüglich der Maßstäblichkeit und der Stellung baulicher Anlagen, der Werkstoffwahl und der Farbgebung die räumliche Einheit des jeweiligen Straßenzuges nicht beeinträchtigen.

8.3. Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte

8.3.1. In den Baugebieten, die in Teil A mit 'SD' festgesetzt wurden, sind die Gebäude mit einem Satteldach zu errichten, das symmetrisch zur Firstlinie ist. Symmetrische Walm- und Krüppelwalmdächer sind ebenso zulässig.
Diese Vorschrift gilt nicht für die Errichtung von Reihenhäusern.
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig.

8.3.2. Dachgauben sind allgemein zulässig, soweit ihre Breite nicht größer ist als die Hälfte der Länge der zuzuordnenden Dachtraufe. Pro Dachseite darf nur eine Gaubenform ausgeführt werden.
Dacheinschnitte dürfen je Dachseite nicht breiter sein, als ein Drittel der Länge der zuzuordnenden Dachtraufe.

8.5. Dachneigung

8.5.2. Abweichend von der in Teil A allgemein geregelten Dachneigung
- ist für die Errichtung von Mansarddächern unterhalb des Dachknicks eine Neigung bis höchstens 67° zulässig;
- darf für die Errichtung von Pultdächern eine Dachneigung von 30° nicht überschritten werden;
- sind für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Dachneigungen unterhalb der Mindestfestsetzungen gem. Teil A zulässig.

8.6. Dachfarbe, Material

8.6.1. Die Dächer sind mit Dachsteinen (Ton, Beton) in den Farbtönen ziegelrot über rotbraun bis anthrazit zu decken. Dies gilt nicht für Gebäude mit geringeren Dachneigungen als 25°.
Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.

8.6.2. Die Errichtung von Anlagen der Solarenergienutzung ist ergänzend zu Absatz 1 in den Dachflächen zulässig. Die Anlagen sind dabei entsprechend dem Stand der Technik bestmöglich in die Dachfläche zu integrieren.

8.7. Fassadenmaterial

8.7.1. Die Fassaden der Gebäude sind als glatte Putzfassaden oder mit ziegelsichtiger Oberfläche herzustellen. Für die gestalterische Akzentuierung von Fassadenteilen sowie für Nebengebäude ist auch Holz zulässig. Eine Verglasung von Fassadenteilen ist möglich. Im Sockelbereich kann auch Naturstein eingesetzt werden. Eine Kombination der zulässigen Fassadenmaterialien ist möglich.

8.8. Fassadenfarbe
Die Fassade der Gebäude sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mehr als 60% zu gestalten, soweit nicht für Ziegelfassaden, Holz, Naturstein und andere zulässige Materialien außer Putz der natürliche Materialton beibehalten werden soll. Holzfassaden und gestalterische, flächenmäßig untergeordnete Fassadendetails sowie Einbauteile (Fenster, Türen) können auch in gedeckten, dunkleren Tönen gestaltet werden.

8.9. Einfriedungen
Einfriedungen (einschließlich lebender Hecken) am öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Beidseitig des Wasserlaufs dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit einer Laubholz - Schnitthecke zu bepflanzen. An der wasserseitigen Grundstücksgrenze in den Baugebieten 1, 2, 27 sind als Einfriedung nur Laubholz - Schnitthecken zulässig.

8.10. Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter
Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
§ 3 (3) der Grünflächengestaltungssatzung ist im Bereich der örtlichen Bauvorschriften dieses B-Plans nicht anzuwenden.

8.11. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig i.S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teil A oder unter Verletzung der Vorschriften der Nrn. 8.3 . - 8.10. dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

HINWEISE

A Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz des Landes M-V teilweise im überflutungsgefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser ist mit 2,90 m über HN ausgewiesen. (sh. Teil A; Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB, sh. TF Nr. 1.6.2.).

B Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.06.2009 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 01.07.2009 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 27.01.2009 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 22.12.2008 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 10.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 09.07.2009 bis zum 10.08.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 01.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.01.2010 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2010 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 24.02.2010 (Siegel) Leiter Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

10. Der katastermäßige Bestand am 23.02.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 23.02.2010 (Siegel des Kataster-Amtes) Im Auftrag

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, 04.03.10 (Siegel) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 24.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.03.2010 in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, 24.03.2010 (Siegel) Leiter Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die blass hinterlegten Darstellungen in Teil A verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.05.

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA — Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Z=(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Z=I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

TH 4,2 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m (sh. Teil B Nr. 1.6.1)
TH 5,8 - 6,3 m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m (sh. Teil B Nr. 1.6.1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — Grünflächen
hier: Zweckbestimmung Versickerungsmulde, privat

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

St, C — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Hier: Zweckbestimmung Stellplätze, Carports

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entfallende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4, § 6 Abs. 5 BauGB)

DN≤ 48° 35°-45° — Dachneigung als zulässiges Höchstmaß bzw. als zulässiges Intervall (§ 86 LBauO M-V)

Gebäudestellung / zulässige Richtung der Trauf- bzw. Firstlinie (§ 86 LBauO M-V)

SD — Beschränkung auf eine zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach (§ 86 LBauO M-V)

II. KENNZEICHNUNGEN

LPB II — Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109

8a — Nummer des Baugebietes

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

• 2.17 — vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans

TEIL B: TEXT

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. (Der schwarz abgedruckte Text beinhaltet nachrichtlich die fortgeltenden Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.05, die für die Beurteilung von Vorhaben im Bereich der 1. Änderung relevant sind.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16 BauNVO

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.2. Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.3. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsmulde' dienen der gemeinschaftlichen Sammlung, Verdunstung und örtlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, das von den angrenzenden Grundstücksflächen abfließt. In den Flächen sind Mulden mit unregelmäßigem Profil anzulegen. Die Flächen sind frei von Einbauten (z. B. Einfriedungen) zu halten. Die bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten oder innerhalb des privaten Grundstücks umzusetzen oder gleichwertig zu ersetzen und mit einer mind. 3-jährigen Entwicklungspflege zu versehen, soweit ein Abstand zwischen dem Stammfuß und der geplanten Bebauung von weniger als 2 m vorgesehen wird.

1.6. Höhenbezug / Höhe baulicher Anlagen

1.6.1. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage
- des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche bzw.
- für die Flächen mit Vorkehrungen gegen Naturgewalten in den Baugebieten 1,2,3a,3b,3c, 4b, 4c,5a,~~5b,~~5c,7b,7c,27 die Höhenlage des dort festgesetzten Bezugspunktes.
- für Lärmschutzanlagen die Höhenlage der Fahrbahn der zuzuordnenden Verkehrsfläche.
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.6.2. Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 3,20 m üHN betragen (BHW = 2,9 m üHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

1.7. Grundflächenzahl (GRZ)

1.7.1. In den Baugebieten WA 1, 2, 3a-c, 4a-c, 5a-c, 6a-c, 7a-c, 8a-c, 27 darf die nach Teil A zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

1.8. Zahl der Wohnungen

1.8.1. Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 9c, d, 10c, d, 11a, c, 12a, 17a, 25 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

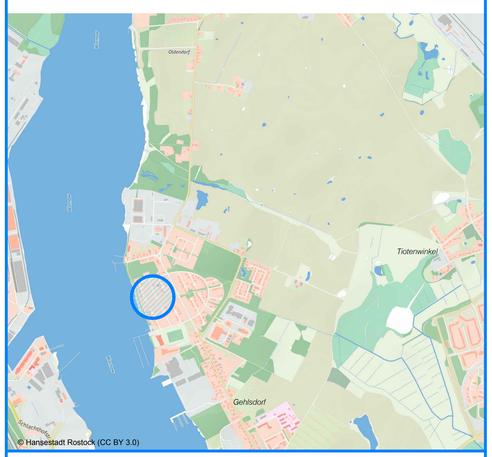
Satzung der Hansestadt Rostock

über die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123

zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, betreffend einen Teilbereich nördlich der Steuerbordstraße, südlich der Backbordstraße, östlich des Kadettweges und des Jollenweges sowie beidseitig des Kutterweges und des Zeesenweges

SATZUNG — Bearbeitungsstand: 26.10.2009

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock, 04.03.10 (Siegel) Oberbürgermeister