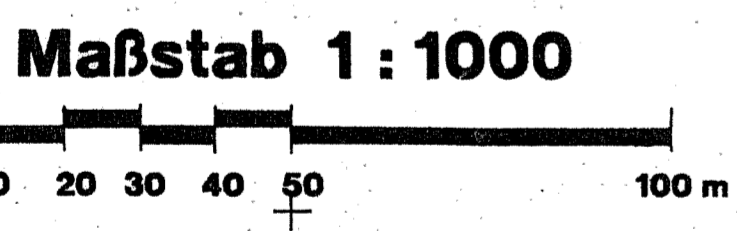
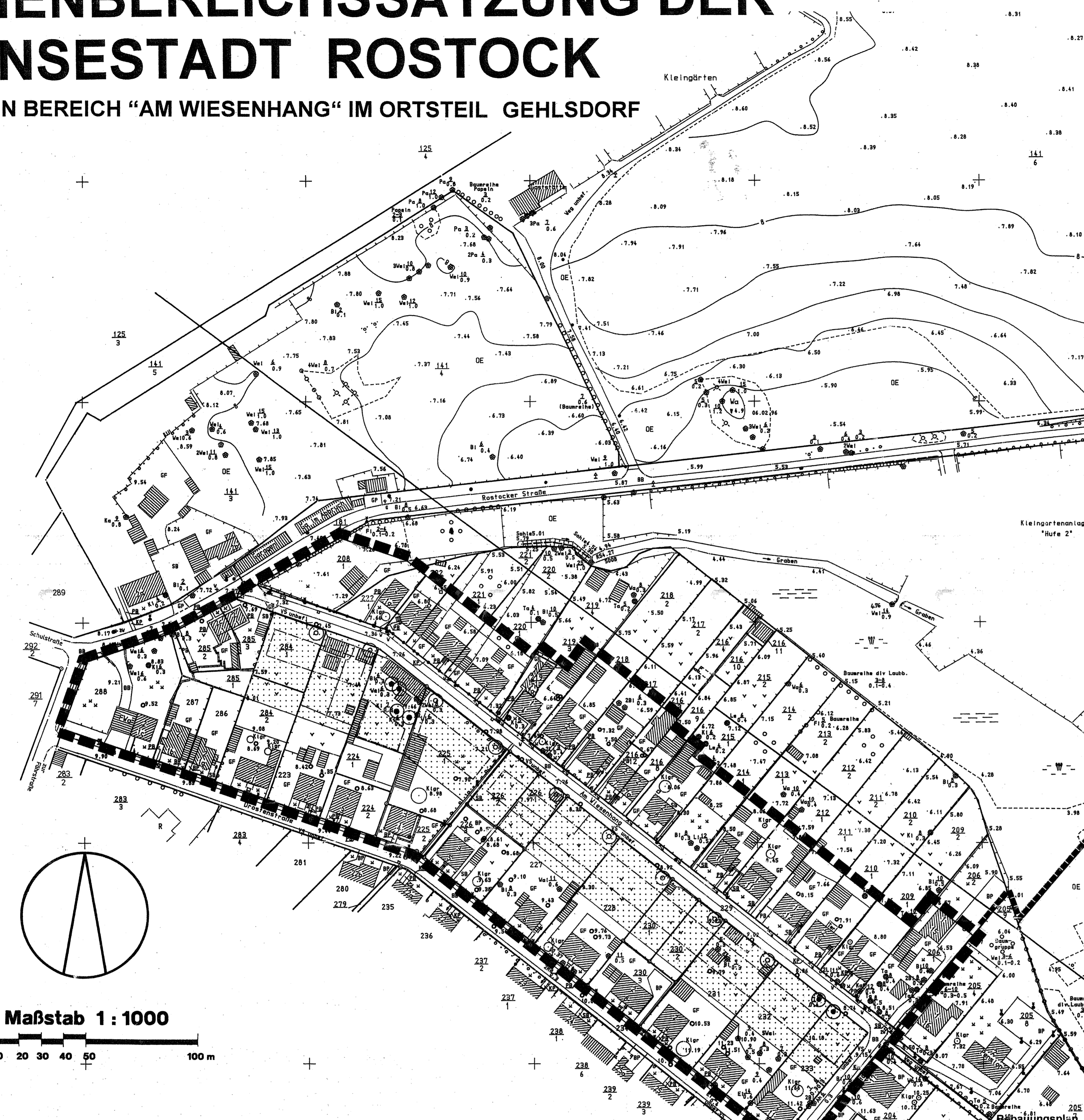


# INNENBEREICHSSATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## FÜR DEN BEREICH "AM WIESENHANG" IM ORTSTEIL GEHLSDORF



**Hinweise zum Bodendenkmalsschutz**  
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVB1. M-V. Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

**Hinweise zum Auffinden von Altlasten**  
 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

**Hinweise zum Gehölzschutz**  
 Im Falle von Bauvorhaben sind die jeweils gültigen Baum- bzw. Gehölzschutzbestimmungen der Hansestadt Rostock zu beachten. Dies trifft auch für den in der Karte nicht dargestellten Baumbestand im gesamten Gebiet der Satzung zu.

**Hinweise zum Wasserver- und -entsorgung sowie Regenwasserableitung**  
 Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind mit dem Abwasserzweckverband „Warnow-Wasser- und Abwasserverband“ und der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Rostock abzustimmen.

**Hinweise zu Bohrungen**  
 Sofern im Zuge von Erschließungsarbeiten oder Bauarbeiten Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen nach § 4 und § 5 des Lagerstättengesetzes gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig.

Schriftausweise - schallensensitive Bäume

Abkürzungen für Baumarten:

|     |          |    |          |
|-----|----------|----|----------|
| Ah  | Ahorn    | Li | Linde    |
| B1  | Birke    | Po | Pappel   |
| E1  | Eiche    | Ru | Rupelnie |
| Elb | Elbe     | To | Tanne    |
| Fi  | Fichte   | Ve | Weinulm  |
| Ha  | Hoselnuß | We | Weide    |
| Ko  | Kasanie  | Es | Esche    |
| Ki  | Kiefer   | Rd | Rotbarn  |
| Le  | Lerche   | Ha | Hagnolie |

ING.BÜRO E. & R. LORENZ GbR VERMESSUNGS- UND KARTENWESEN  
 Lage- und Höhenplan  
 Gehlsdorf V  
 Gehlsdorfer Str./Drostenstr./  
 Am Wiesenhang  
 Projekt L0960129  
 LAGESYSTEM Gauß-Krüger Bearbeiter  
 HÖHENSYSTEM NN HERGESTELLT Sept. 1996  
 1:1000

### SATZUNG

der Hansestadt Rostock für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAO M-V) vom 08. Mai 1989 (OVBl. M-V S. 488, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 13.05.1998 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung der Hansestadt Rostock für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Abrundungsflächen getroffen:

- Zulässig sind nur Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Je Baugrundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nichtüberbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbau zu pflanzen. Verbleibender erhaltenswerter Bestand ist darauf anzurechnen. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die Traufhöhe darf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel nur um 7,0 m überschreiten. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachtraufe. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAO M-V)
- Die Dächer aller Hauptbaukörper sind in Neigungen von 15-28° auszuführen. Ausnahmen sind für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen zulässig. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAO M-V)
- Für die Dacheindeckungen sind nur Materialien in den Farben Braun und Anthrazit zulässig. (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAO M-V)

#### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                                       |
|-------------|--|---|
|             | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung | (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)            |
|             | Abrundungsflächen                                  | (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)                      |
|             | Baugrenze  | (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)    |
|             | Anpflanzen von Bäumen                              | (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) |
|             | Erhaltung von Bäumen                               | (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) |
|             | vorhandene hochbauliche Anlage                     |   |
|             | vorhandene Flurstücksgrenze                        |   |
|             | Flurstücksbezeichnung                              |   |
|             | Grenze des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen    |   |

### Erläuterungen zur Innenbereichssatzung der Hansestadt Rostock für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

**INHALT UND ZIEL DER SATZUNG**  
 Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im festgesetzten Bereich klarstellend ("Klarstellungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festgelegt. Gleichzeitig werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ("Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) einbezogen.

Ziel der Satzung ist es, durch die Festlegung und Abrundung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) den Grundstückseigentümern Klarheit zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke und der Bürgerschaft und der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der sich umfangreich ergebenden Bauanträge zu schaffen.

Der Ortsteil Gehlsdorf der Hansestadt Rostock zeichnet sich durch einen hohen Wohnwert und damit verbunden einen enormen An siedlungsdruck aus.

Diese Satzung soll zur Steuerung dieses An siedlungsdrucks und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.

Mit der Einbeziehung bisher nicht bebauter Lücken in den Innenbereich (§ 34 BauGB) soll die Siedlungsstruktur verbessert und vervollkommen werden. Für diese Flächen ist die Satzung von besonderer Bedeutung.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die einbezogenen Grundstücke rechtsverbindlich Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 BauGB und nach den Festsetzungen dieser Satzung.

Ohne die Qualität einer Bauleitplanung anzustreben, sind hier nach § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB und § 86 LBAO M-V einzelne Festsetzungen (§ 2 der Satzung) getroffen worden. Damit werden zur Wahrung einer sinnvollen Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen, der Qualität des Ortsbildes, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die im umgebenden Bestand recht differenzierten und in jedem Einzelfall neu zu ermittelnden prägenden Merkmale für eine Beurteilung nach § 34 BauGB für jedermann eindeutig festgesetzt.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Den von der Innenbereichssatzung betroffenen Bürgern ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 10.11.1997 bis zum 12.12.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von den betroffenen Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.1997 im Städtischen Anzeiger öffentlich bekanntgemacht worden.

Rostock, 10.06.1998

Rostock, 10.06.1998

Rostock, 10.06.1998

Rostock, 10.06.1998

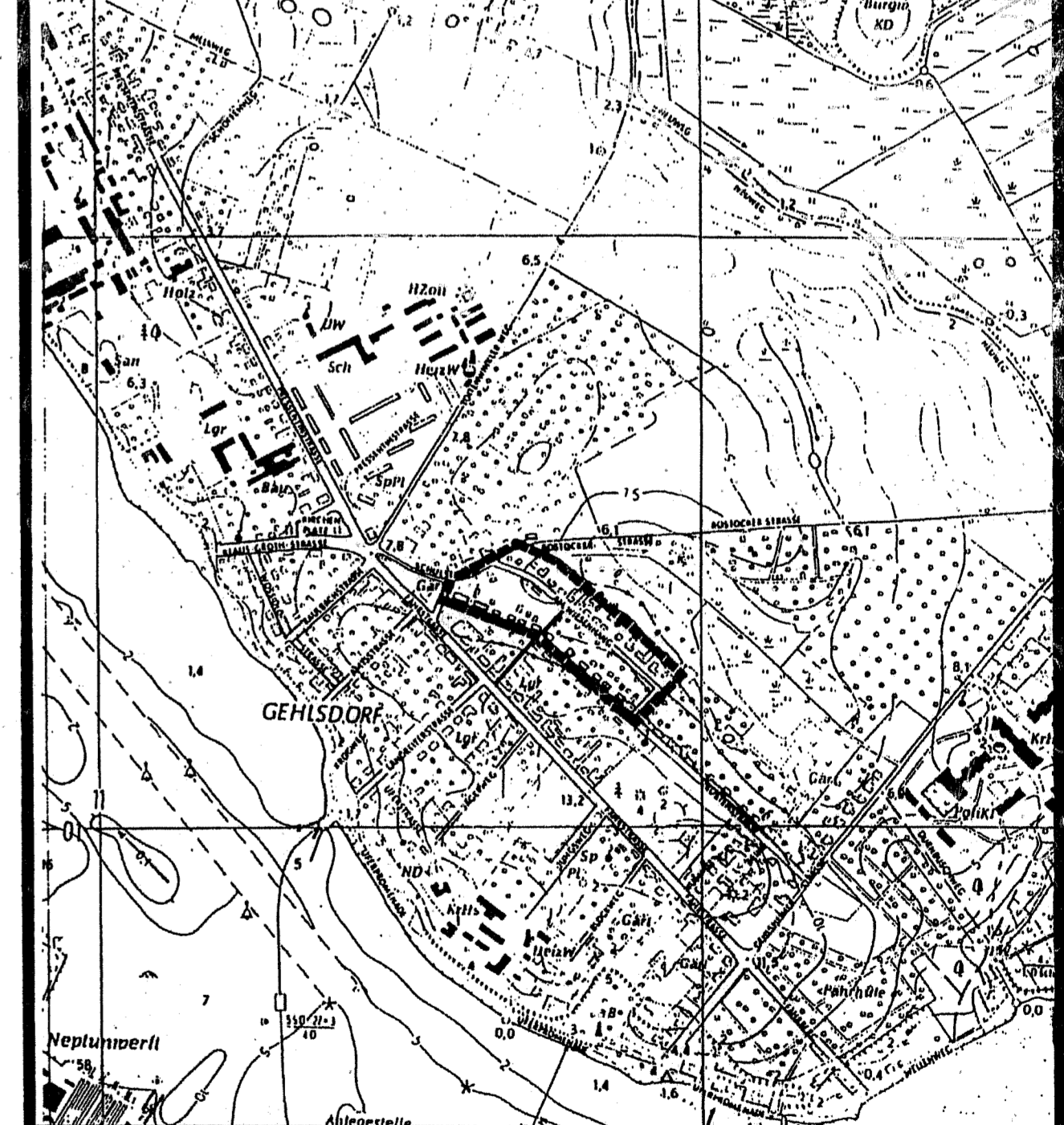
Rostock, 21.12.1998

Rostock, 21.12.1998

Rostock, 11.01.1999

Rostock, 25.02.1999

Übersichtsplan M 1:10 000



Hansestadt Rostock  
 Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Innenbereichssatzung für den Bereich "Am Wiesenhang" im Ortsteil Gehlsdorf**  
 Rostock, 25.02. 1999