

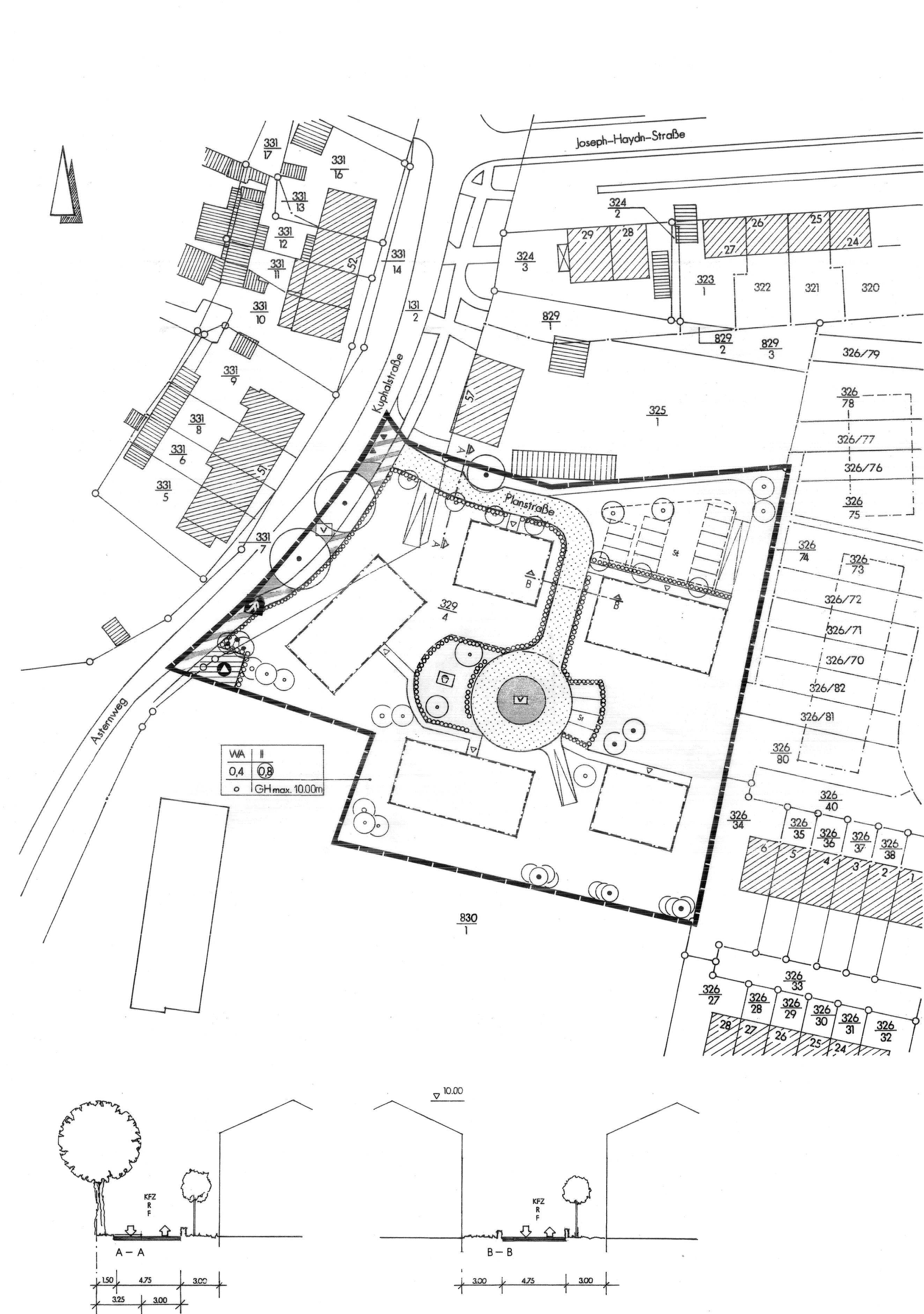
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.07.WA.136

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER KUPHALSTRASSE, SÜDLICH DER JOSEPH-HAYDN-STRASSE, NÖRDLICH DER KOPERNIKUS STRASSE, WESTLICH DER JOHANNES-KEPLER-STRASSE

WOHNGEBIET KUPHALSTRASSE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 500



PLANZEICHNERKLÄRUNG:

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 Art.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 erfolgt nach der PlanV 90 (Planzeichenverordnung).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,9 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (private Anliegerstraße)

öffentliche Verkehrsfläche mit Ein- und Ausfahrt

öffentlicher Fußweg

Straßenrandbegrünung

5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Wertstoffcontainer

6. Festsetzung zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und über Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Hecke

II. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung Stellplätze

Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz

III. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Zufahrt Tiefgarage

Hauseingang

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (6) BauNVO)
Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche werden ausgeschlossen.

3.0. Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Für die Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Baugrenze um 7,00 m nur an einer Seite zulässig.

4.0. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)
Die Gebäudehöhe beträgt max. 10,00 m; gemessen von der Oberkante des jeweiligen Erschließungsweges.

5.0. Nebenanlagen, (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO)
Abstell- und Geräteschuppen werden ausgeschlossen.

6.0. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
6.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder als Tiefgaragen zulässig.
6.2. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7.0. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
7.1. HECKENANPFLANZUNGEN
Entlang der Kuphalstraße sind in den im Plan festgesetzten Bereichen geschnittene Laubholzhecken zu pflanzen. Ausgenommen sind Grundstückszugänge und Zufahrten. Abweichungen vom Standort in der Planzeichnung sind zulässig.
7.2. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN sind als Hausgärten mit Kinderspiel- und Freizeitanlagen herzustellen.

7.3. BAUMPFLANZUNGEN
Entlang der Planstraße und in den Hausgärten sind kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Stammumfang mind. 18/20 cm (Artenvorschlag: Weißdorn, Roldorn, Kugel- u. Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere). Die unbefestigte Baumscheibe darf 9 qm nicht überschreiten. Abweichungen vom Standort in der Planzeichnung sind zulässig.

7.4. VERKEHRSGRÜN
Entlang der Kuphalstraße ist ein Gehweg mit Grünstreifen anzulegen als Fortsetzung zu dem bereits bestehenden im nördlichen Bereich der Kuphalstraße.
7.5. MÜLLSTELLPÄTZE
Ständige Standplätze im Freien sind durch hochwachsende Gehölze oder durch begrünte bauliche Anlagen abzuschirmen.

8.0. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die im Plan festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind mit begleitender Vegetation dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase ist ein fachgerechter Baumschutz nach DIN 18200 zu gewährleisten. Zum Schutz der Linden an der Kuphalstraße sind im öffentlichen Gehweg Wurzelschutzbrücken im Kronenraumbereich einzusetzen. Für den Ahorn ist im Zufahrtsbereich eine Aussparung der Fahrbahn inklusive Unterbau so herzustellen, dass eine Fahrbahnbreite von 3,0 m erhalten bleibt. Die Flächen im Kronenraumbereich der zu erhaltenden Bäume sind als offene Vegetationsflächen auszubilden.

9.0. Regelung d. Niederschlagswasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem in das öffentliche Netz einzuleiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.0. Äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO M - V)
10.1. Stellplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
10.2. Für Fassaden sind nur Verblendenmauerwerk, geputzte Flächen und Holz zulässig.
10.3. Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene, heimische, laubabwerfende Hecken zulässig. Entlang der Kuphalstraße und der Baugrenztrennen kann zusätzlich ein Zaun, max. 70 cm hoch, gesetzt werden.
10.4. Das Dachgeschoss darf nur als geneigtes Dach oder als Staffelgeschoss ausgebildet werden.
10.5. Als Dachformen sind nur geneigte Dächer bis 45° zulässig, für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.
10.6. Die Dächer der Wohngebäude sind mit Dachplanen einzudecken.
10.7. Flachdächer sind entweder bekies- oder begrünt zulässig, Pappdächer und Wellplatten sind unzulässig.

III. HINWEISE

11.1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3), § 16 DschG M-V, GVB, M-V Nr. 1 v. 14.01.1998, S.12 ff).

11.2. 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 2.5.2002 durchgeführt worden.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.8.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die Bürgerschaft hat am 3.7.02 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Begründung bestimmt.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.8.02 bis zum 13.9.02 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 31.7.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Der katastermäßige Bestand am 01.09.2002 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

Rostock, 07.04.03 (Siegel des KV-Antrag) im Auftrag

7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.4.03 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 2.4.03... gebilligt.

Rostock, 5. 5. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Rostock, 7. 5. 2003 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.05.2003 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 Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.05.03 in Kraft getreten.

Rostock, 10. 6. 03 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

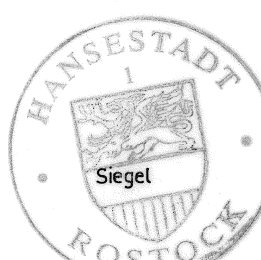
Satzung der Hansestadt Rostock über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.WA.136

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1900) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.04.2003 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.WA.136 für das Gebiet östlich der Kuphalstraße, südlich der Joseph-Haydn-Straße, westlich der Johannes-Kepler-Straße, nördlich der Kopernikusstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan



Rostock, 7. 5. 2003



Oberbürgermeister