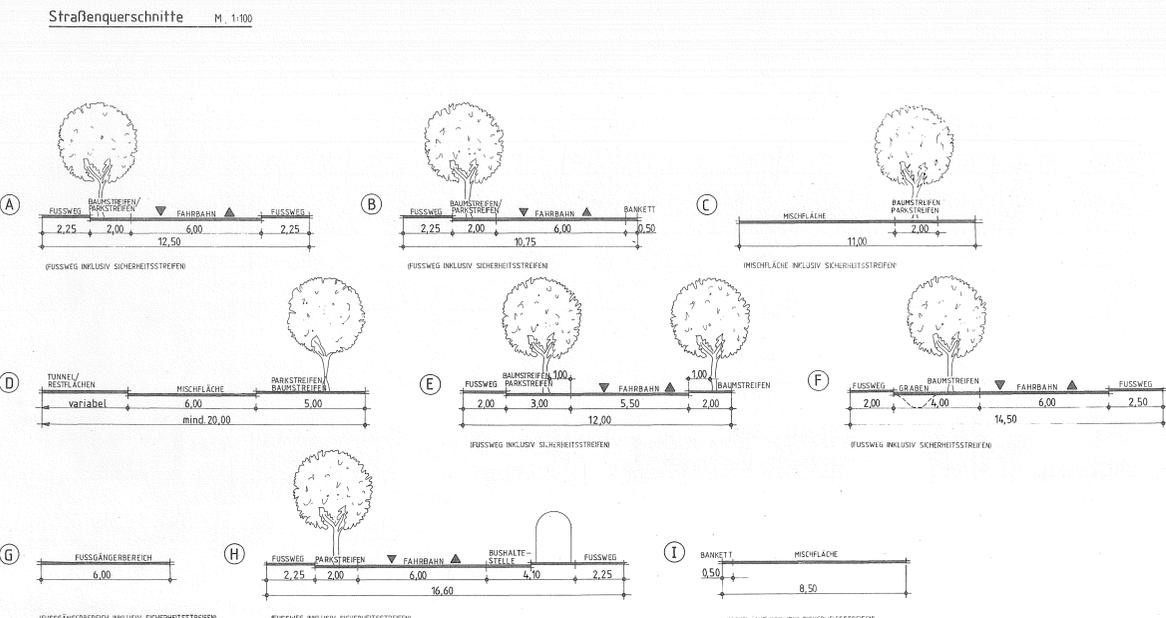
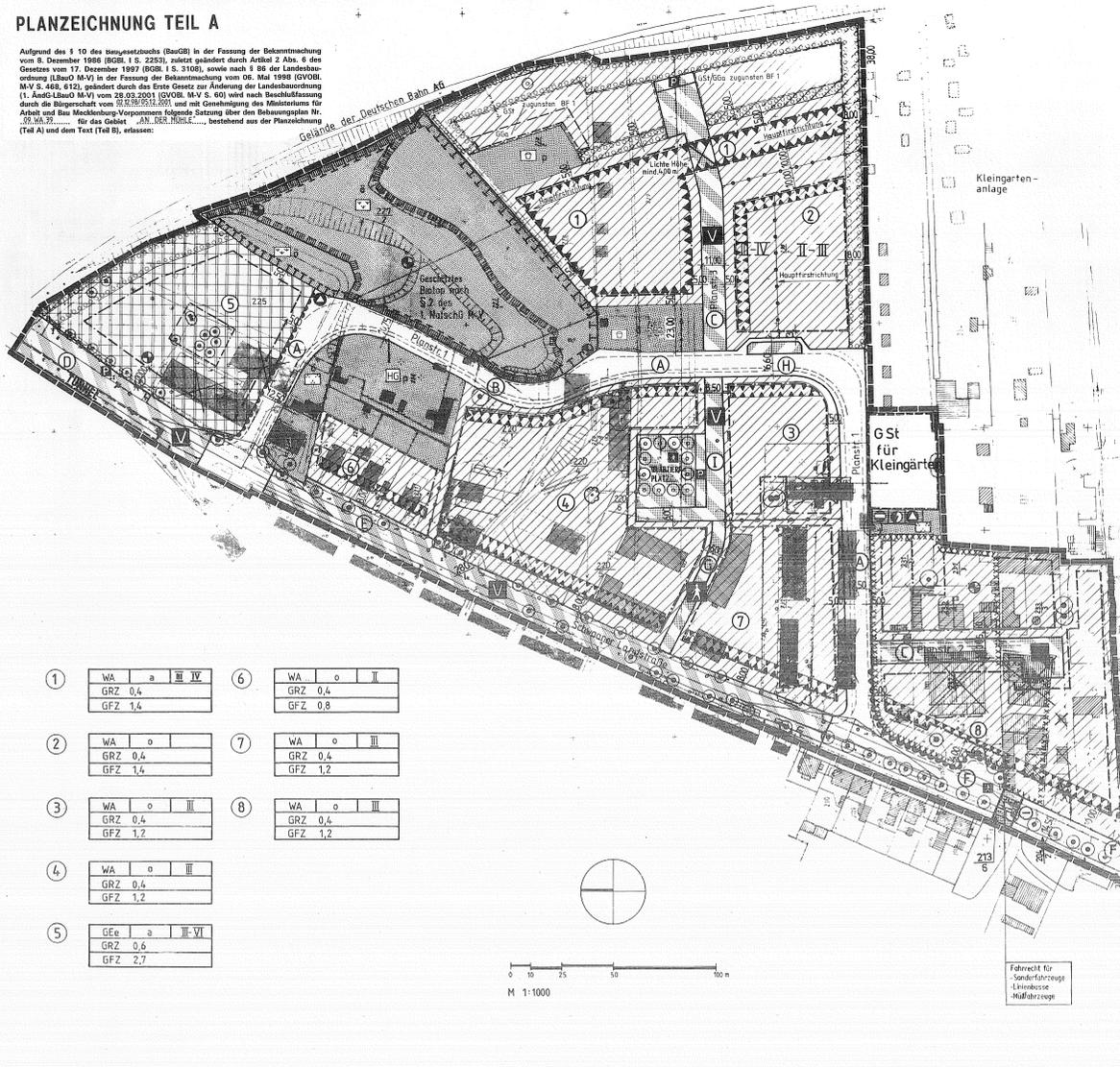


# SATZUNG DER STADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.9.WA.39 - WOHNGEBIET "AN DER MÜHLE"

IN DER SCHWAANER LANDSTRASSE

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3105), sowie nach § 58 der Landesbauordnung (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M.V. S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. Änderg. LBO-MV) vom 28.02.2001 (GVBl. M.V. S. 60) wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft vom 10.09.1999 (GVBl. M.V. S. 468) und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.WA.39 für das Gebiet "AN DER MÜHLE" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## 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. 130), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einsetzung von Investitionskonten und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

### I. FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHNERVERORDNUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11-11 BauVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
- Eingeschränktes Wohngebiet (§ 8 BauVO)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO)

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauVO)
GFZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauVO)
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

#### 3. BAUWEISE BAUFORMEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 BauVO)
- Fristsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung

#### 5. FLÄCHEN FÜR VORBEREITUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BEREITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasseranlagen
- Elektricität
- Gas
- Abfall

#### 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz
- Haugärten
- naturliebende Grünfläche
- Offentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

#### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Biotopen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von:
  - Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von:
  - Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 8. SONSTIGE ZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- GSI Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugruben der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Technische Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchlaufes, Grundwasserbeobachtungsbrunnen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flächennummern
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- wefelnde Gebäude
- Erhaltenwertiger Baum
- Straßenname
- notwendige Abstandsangabe in m
- Baufeld Nr.
- Bezeichnung des Straßenquerschnittes bzw. Straßenabschnittes
- Böschung

## TEXT TEIL B

### 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Gartenlaubbäume und Tarnkaktien nicht zulässig (§ 1 (6) BauVO)

Im eingeschränkten Wohngebiet sind die gemäß § 8 (2) BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergussgestellen nicht zulässig (§ 1 (8) BauVO)

Im eingeschränkten Wohngebiet sind die gemäß § 8 (2) BauVO zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 (5) BauVO)

Im eingeschränkten Wohngebiet sind die Lammmissionen so zu begrenzen, dass ein flächenbezogener Schalldruckpegel am Tage von 50 dB (A) / m<sup>2</sup> und nachts von 50 dB (A) / m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (§ 1 (4) BauVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die in § 19 (4) BauVO genannten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 (4) BauVO)

In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Anzahl realisierter Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	5,00 m	8,00 m
II	6,00 m	11,50 m
III	9,25 m	14,25 m
IV	12,00 m	17,00 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) wird die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen im eingeschränkten Wohngebiet folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:

Anzahl realisierter Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
III	10,00 m	13,50 m
IV	14,00 m	17,50 m
V	17,00 m	20,50 m
VI	20,00 m	21,00 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) wird die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Baufeldern 1 und 5 sind vierstöckige Gebäude mit mehr als 50 m und maximal 170 m Länge errichtet werden. Seitliche Grenzabstände müssen eingehalten werden (§ 22 (4) BauVO)

#### 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den Baufeldern 1 und 5 sind vierstellige Stellplätze mit einer Abstandsfläche von 50 m Breite zum geschützten Bereich Teilgaragen nicht zulässig (§ 19 (4) BauVO)

#### 1.4 Sichtreife (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

An den Straßeneinmündungen sind Sichtreife von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. Die Höhe der Kronenpunkte der Bäume muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen östlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 3 ist der Erbau eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

#### 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innere der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und folgende Vorkehrungen zu treffen:

1.7.1.1 An den den Lärmquellen Bahnhöfen und Straßen zugewandten Gebäudeseiten sind Lärmschutzvorrichtungen für den Lärmschutzbereich III gem. DIN 4109 vorzusetzen.

1.7.1.2 Im Baufeld 1 dürfen nur Grundrisse für die Wohnungen vorgesehen werden, die keine Schlafräume - einschließlich Kinderzimmer - zur Bahnlinie aufweisen.

1.7.1.3 Für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer sind in den festgesetzten Flächen an den den Lärmquellen (Bahnhöfen oder Straßen) zugewandten Gebäudeseiten schalltechnische Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen für folgende Bereiche:

- entlang der Erschließungsstraßen einschließlich Planstraße 3
- im Baufeld 2 parallel zur Bahnlinie
- im Baufeld 1 entlang der Planstraße 3 bis zu einer Tiefe von 10 m.

1.7.2 Ausnahmen von den Festsetzungen zum Schallschutz sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch neu errichtete Gebäude wesentliche Abschirmungseffekte entstanden sind.

#### 1.8 Grünreife Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Für je 4 ebenerdige Stellplätze auf einem Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Ebenerdige Grünanlagen bis zu 20 Stellplätzen sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Baufelder 1 und 5 ist in das Geschützte Biotop anzuleiten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.3 Mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° im Baufeld 5 sind zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.4 Tiefgaragen sind soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat herzustellen und zu begrünen.

1.8.5 Mindestens 80 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 35 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Auf je 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbau oder 2 Nadelbäume vorzusetzen. Flächen mit Pflanzungen können eingetrennt werden. Die Verwendung exotischer und pflanzlicher Gebilde wie Blausäulen, Zypressen, Lebensbäume, Hängegehäusen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist nicht zulässig.

Für den Wegfall der Wärdm im Baufeld 4 sind zusätzlich 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm auf diesem Baufeld zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.6 Einseitig sind in den Straßenabschnitten A und B mind. 38 Stk. Laubbäume der Sorte Spitzahorn mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.7 Der Straßenabschnitt C am Baufeld 1 ist mit mind. 15 Stk. Laubbäumen der Sorte Schmaleiche mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 18 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.8 Der Straßenabschnitt C am Baufeld 8 ist mit 12 Bäumen der Sorte Prunus avium mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 18 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.9 Die Ostseite des Straßenabschnitts D ist mit mind. 10 Stk. Laubbäumen der Sorte Winterlinde mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.10 Am Straßenabschnitt E ist die vorhandene Lindenallee durch mind. 35 Stk. Laubbäume der Sorte Winterlinde mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm sowie einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu ergänzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.11 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 3 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstümpfe - Wurzelstöcke vorzusetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.12 Das geschützte Biotop ist zu restaurieren und zu einem Laichgewässer zu erweitern. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 12.09.1991. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.11.1991 im „Stadtscheitel“ erfolgt.

1.8.15 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

1.8.16 Zum Schutz des geschützten Biotops ist die als Maßnahmenflächen umgrenzten Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen ein mindestens 1,50 m hoher Zaun aufzustellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

1.8.17 Die im B-Planbeleg nachweislich vorkommenden Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus) und der Turmfalke sind durch die Masten nach BtSchG und Landesartenschutzgesetz (LdArtSchG) geschützt. Ihre Nistplätze sind zu sichern oder ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (Standorte: Mühle, Mühlentor, Stall hinter der Mühle, Garaden im Baufeld 9) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

1.8.18 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der gesamten Bauzeit vor Beeinträchtigungen nach DIN 19820 zu schützen.

#### 1.9 Zuordnungsfestsetzung (§ 8a BtNatSchG)

1.9.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend Pkt. 1.8.13 in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Bauflächen 1, 2, 3, 5 und dem östlichen Teil von Baufeld 4 in einer Tiefe bis 50 m bis zur Straßenbegrenzungslinie der Schwanner Landstraße entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche zugerechnet.

#### 2. Festsetzungen nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 86 LBO-MV)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBO-MV)

2.1.1 Für die Bebauung im Baufeld 4 und in den Baufeldern 7 - 8 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° vorgeschrieben.

2.1.2 Für die Bebauung in den Baufeldern 4, 7 und 8 wird Verblendenmauerwerk in der Farbe rotbraun vorgeschrieben. Dieses kann mit Putzflächen mit einem Flächenanteil von maximal 30 % zum Ersatz.

2.1.3 Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise im Baufeld 5 (GE) zulässig.

2.2 Einreihungen und Standorte für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 LBO-MV)

2.2.1 Die Einreihung der Grundstücke ist nur mit Zäunen aus Holz, mit Hecken oder mit in Hecken geführten Drahtzäunen zulässig.

2.2.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.2.3 Die Abfallanhebler sind nur auf Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgelüste oder Pflanzung so abzusichern, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

#### Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH-MV (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zeitliche 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 4 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 eventual auftretende Funde, § 11 DStGH-MV unverzüglich belegen und dokumentieren. Dadurch werden Verzeigerungen der Gesamtanlage vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStGH-MV).

2. Sofern im Zuge der Baugrunderkundung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1994, BGBl. I S. 2223 i.d.F. des BGBl. III 70-1, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

3. Für die Einleitung von Regenwasser in die Maßnahmen sind beim Wasser- und Bodenverband "Unterwasser-Köln" bei der Unteren Wasserbehörde sowie beim Warmwasser- und Abwasserverband die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abnormer Geruch, anomale Färbung, Ausstrich von verunreinigten Flüssigkeiten oder Risse oder Abplatzungen (Plastrum, gewöhnliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWahlG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2702) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschlusses vom 12.09.1998 (BGBl. I S. 1954) verpflichtet. Er unterliegt der Anlagenduld nach § 42 KrWahlG.

5. Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 12.09.1991. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.11.1991 im „Stadtscheitel“ erfolgt.

Rostock, 22.04.1999

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 12.09.1991. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.11.1991 im „Stadtscheitel“ erfolgt.

Rostock, 22.04.1999

Rostock, 2