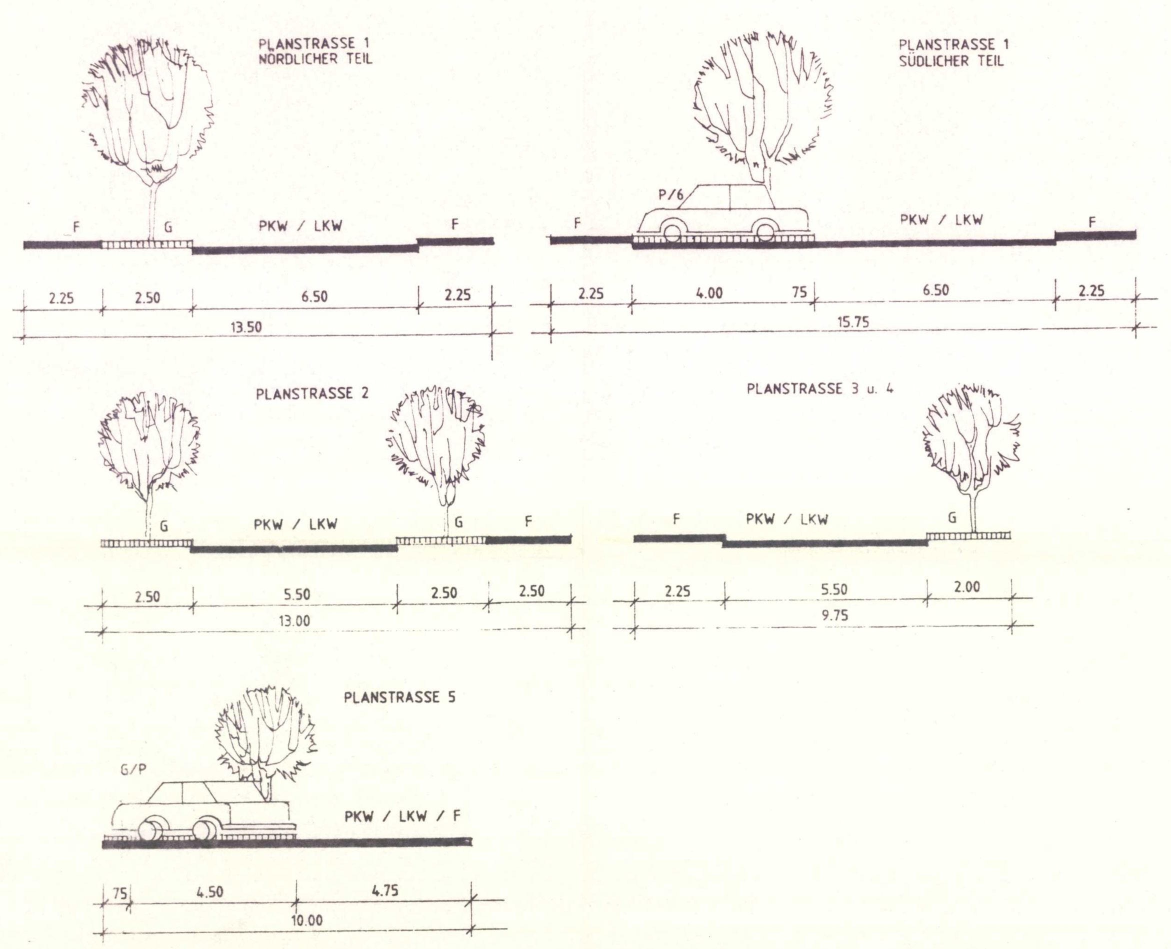
Satzung der Hansestadt Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 7 MI. 50 für das Mischgebiet Krischanweg

Straßenquerschnitte



Teil A: Planzeichnung
M 1:1000

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990)

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

- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (BauNVO § 6)

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

- (1,2)/(2,0) — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- 0,6/0,8 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- III / V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1/2 BauGB / § 22 und § 23 BauNVO)

- ö — öffene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1/13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- ö — öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

10. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Schutzzone in der Lärmemittenten unzulässig sind.
- vorhandene hochbauliche Anlagen
- entfallende hochbauliche Anlagen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 5 Abs.2Nr.6 und Abs.4 BauGB)
- • F — geodätische Festpunkte

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach §86 LBauO M-V vom 26. 04. 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 09.04.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Krischanweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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).

Begrenzung des Geltungsbereiches

im Norden:	Industriegebiet Marienehe
im Osten:	Straßenbahntrasse nach Marienehe und der dahinter liegenden Wohnsiedlung Alt Reutershagen
im Süden:	Bräsigplatz, sowie Einfamilienhäusern und der Andreaskirche
im Westen:	Kleingartenanlage "An'n Immendiek", Wiesen "An der Jägerbäk"

Teil B: Text

Textliche Festlegungen — **Rechtsgrundlage**

I. Baurechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Baufeldern 1 - 8 MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 5)

1.2 In den Baufeldern 1 - 4 GEe sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 5/6

1.3 In den Baufeldern 1 - 4 GEe sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (BauNVO, § 1, Abs. 6 Nr. 2

1.4 In den Baufeldern1-4GEe sind nur Gewerbe mit einem Flächenschalleistungspegel $L_{W''A} \leq 60$dB(A)/m² Tag und ≤ 45dB(A)/m² Nacht zulässig (BauNVO §1,Abs. 4,Satz 1u. 2)

1.5 Im MI-Baufeld 5 sind in der gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmaß von ≥40 dB nicht unterschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6 In den MI-Baufeldern 1 und 8 sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn die Ruheräume, wie Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Hauptstraßenverkehr abgewandten Gebäudeseite errichtet werden (Gutachten v.5.12.96 Krischanweg u. Hamburger Str.)

1.7 Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 1 GEe und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze der Baufelder 2 und 4 GEe sind 25 m breite Schutzzonen einzuhalten, in denen Lärmemittenten, zB. Fahrzeuge, Stellplätze, Lieferverker, frei- u. feststehende Maschinen u. Anlagen unzulässig sind. (BauNVO, § 1, Abs. 4, Nr. 2)

1.8 An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten (BauGB, § 9, Abs. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Berechnung der GFZ bei hallenartigen Gebäuden ohne Zwischendecken ist eine vergleichsweise Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde zu legen.

2.2 Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze oder überdeckte Garagen ist in den Baufeldern 1 - 8 MI nicht zulässig (BauNVO, §19, Abs. 4)

2.4 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind in allen Baufeldern zulässig. Ihre Geschoßfläche ist auf die zulässige GFZ nicht anzurechnen. (BauNVO, § 21, Abs. 1)

3. Bauweise

3.1 In den Baufeldern 1-8 MI ist eine offene Bauweise festgesetzt. (BauNVO, § 22, Abs. 1)

3.2 In den Baufeldern 1 - 4 GEe ist eine abweichende Bauweise festgesetzt Kettenbebauung, Zeilenbebauung. (BauNVO, § 22, Abs. 4)
Es kann an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, wenn gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück ebenfalls herangebaut wird. (BauNVO, § 22, Abs. 4)

II. Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift entsprechend § 86, Abs. 4, Landesbauordnung M-V)

1. Gebäudehöhen

1.1 Für die Sockelhöhe zwischen OK Rohfußboden und OK zugeordneter Fußweg der Erschließungsstraße oder zugeordneter OK Mischverkehrsflächen ist max. 1,00m zulässig.

1.2 Für die Traufhöhe von Hallenbauten sind max. 8,50m zulässig, bezogen auf OK zugeordneter Fußweg der Erschließungsstraße oder OK zugeordneter Mischverkehrsflächen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Produktions- oder Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses nachweislich erforderlich macht.

2. Dachform
In allen Baufeldern sind sowohl Flachdächer als auch Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30 ° zulässig.

3. Materialien
In den Baufeldern 1 - 8 MI sind Kunststoff- und reflektierende Metallfassaden nicht zulässig.

4. Einfriedungen
Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straße zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in einem Abstand von ≥ 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Werbung
Beleuchtete sowie unbeleuchtete Werbeanlagen sind in den Baufeldern GE_e u. MI nur bis zur Höhe der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

01. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

02. Die Planstraße 1(Krischanweg) ist mit min. 70St. großkronigen Laubbäumen einer Art mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.

03. Die Planstraßen 2-4 sind mit mind. 40 St. kleinkronigen Laubbäumen einer Art mit Ballen u. einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 7,50 m zu bepflanzen.

04. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

05. Für die Randpflanzung entlang der Straßenbahntrasse und der Wiesen an der Jägerbäk gilt Pflanzbindung. Diese Flächen sind in einer Breite von mind. 6 m mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Empfehlungsliste B des Amtes für Stadtgrün Rostock zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

06. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 35 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, zugelassen.

07. Mindestens 30 % der Dachflächen mit einer Dachneigung < 25° sind zu begrünen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat vollständig zu begrünen.

08. Mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

09. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der vorh. Gehölzbestand zu erhalten, gegebenenfalls durch Pflanzungen zu ergänzen und auf Dauer zu pflegen.

10. Die im Planteil A dargestellten und im Textteil B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02. 07. 92.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der örtl. Presse am 15. 08. 92 und 16. 08. 92 erfolgt.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB i. v. m. § 4, Abs. 3, BauZVO beteiligt worden.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 22. 07. 93. durchgeführt worden.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.4.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 5.4.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 2.5.95 bis zum 2.6.95 während der Dienststunden nach §3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.4.95 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, d. .... (Siegelabdruck d. KV-Amtes) — Im Auftrag

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 21.10.1996 bis zum 22.11.1996 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht derden können, im „Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 11.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rostock, 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.04.97 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.04.97 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 09.04.97 gebilligt.
Rostock, d. 09.05.1997 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministers f. Bau, Landesentwicklung u. Umwelt d. Landes M/V vom 17.09.1997 Aktenzeichen VIII 230b - 512.113 - 03.000 (07. MI.50) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Rostock, d. 17.02.1998 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 28.01.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers f. BLUM d. Landes M/V vom 10.03.1998 Aktenzeichen VIII 231 b - 512.113 - 03 (07.MI.50) bestätigt.
Rostock, d. 24.03.1998 (Siegelabdruck) — Senator für Bau- und Wohnungswesen

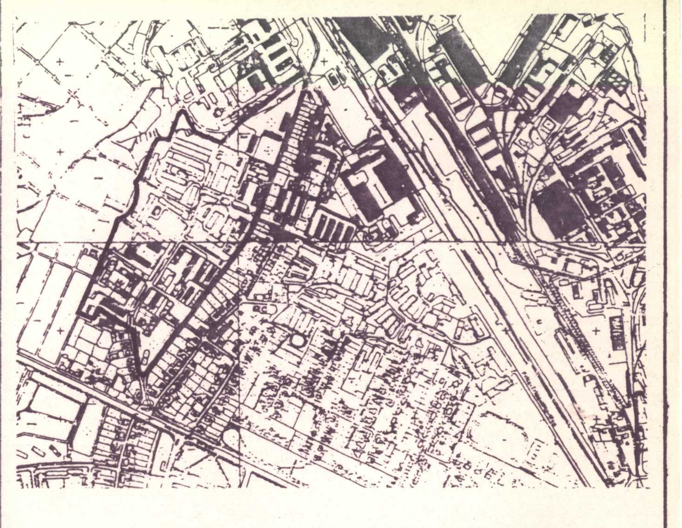
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, d. 30.3.98 (Siegelabdruck) — Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08.04.1998 ortsüblich im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246 a, Abs. 1,Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.04.98 in Kraft getreten.
Rostock, d. 15.04.98 (Siegelabdruck) — Der Oberbürgermeister

Kartengrundlage:

Flurkarte Rostock des Kataster- und Vermessungsamtes Rostock M 1:1000

Nachvermessung:
Rostocker Ing.- und Landmesser GmbH M 1:1000



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 7. MI. 50 für das Mischgebiet

Krischanweg

Satzung

Rostock 15.04.98 Der Oberbürgermeister