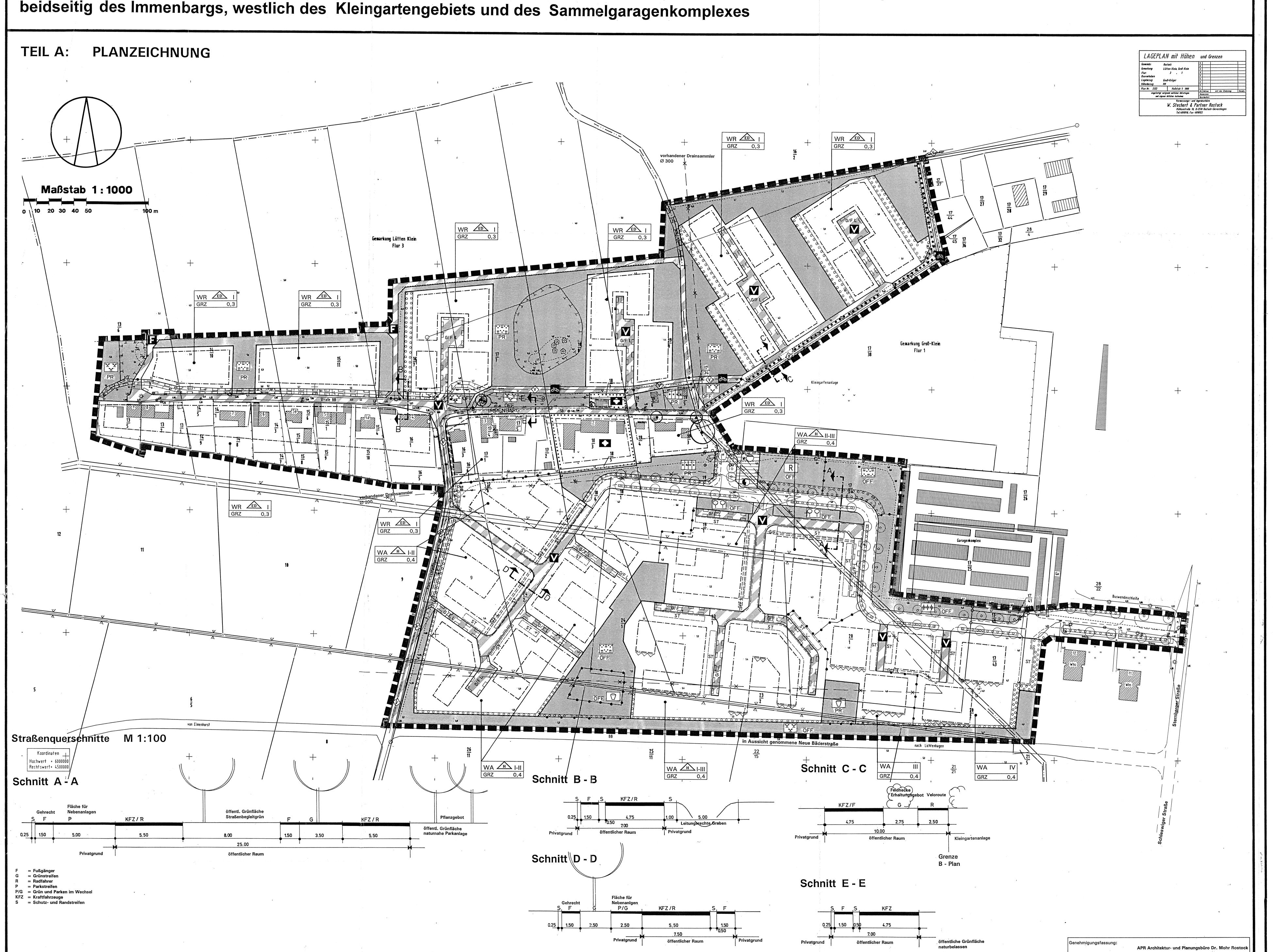
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2. W. 24

Für das Wohngebiet Klein Lichtenhagen, nördlich der geplanten Bäderstraße, östlich des Klein Lichtenhägener Weges, beidseitig des Immenbargs, westlich des Kleingartengebiets und des Sammelgaragenkomplexes



PLANZEICHENERKLÄRUNG vom 8. Dezember 1986 (BGBI, I S. 2253), zuletzt geändert durch das investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBI, M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 08.12.1994...... und mit 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 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Bebauungsplan Nr. 02.W.24 für das Wohngebiet "Klein Lichtenhagen", nördlich der Einrichtungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, außer Beherbergungsbetrieber (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58). Entgegen § 3 Abs. 3 BauNVO werden Beherbergungsbetriebe nicht geplanten Bäderstraße, östlich des Klein Lichtenhäger Weges, beidseitig des Immenbargs, westlich des Kleingartengebiets und des Sammelgaragenkomplexes, bestehend aus der Bestandteil des Bebauungsplans. Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. VERFAHRENSVERMERKE Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 BauNVO ART DER BAULICHEN NUTZUNG Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO werden nicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) In den mit 3 und mehr Vollgeschossen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur solche Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19. 04. 1991 in den Norddeutschen Neuesten (§ 3 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO Als Höchstmaß der Erdgeschoßfußbodenhöhe in allen Baugebieten bis zu 3 Vollgeschossen sin Höchstmaß der Erdgeschoßfußbodenhöhe 1,5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau 4. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit den entsprechend Rechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier drei Geschosse Nutzungen, welche die Herstellung, den Betrieb und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen 5. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 20 und 25 und AUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) (a) Entlang der Planstraßen besteht innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Anpflanzungsgebot in nur Hausgruppen zulässig Mindestbreite von 2.00 m und in Abhängigkeit von erforderlichen Einfahrten, Übergängen und b) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu c) In Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn deren natürliche Wuchshöhe PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN Die Bürgerschaft hat am 03. 02. 1993 den Entwurf des Bebauungsplans m (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) f) Für Annflanzungsgebote sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträu-Flächen für den Gemeinbedar cher zu verwenden, ihrer Art entsprechend zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m² zu pflanzen. Die Pflanzabstände in Gehölzflächen sind der Wuchseigenschaft und dem Zweck entsprechend zu wählen. g) Für die Anpflanzungen müssen die Gehölze folgende Mindestgrößen aufweisen: Großkronige Straßenbäume: StU 20 - 25 cm, B 200 - 300 cm, H 500 - 700 cm, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie · Übrige Bäume: StU 18 - 20 cm, der Begründung haben in der Zeit vom 09. 03. 1993 bis zum 23. 04. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem - Kleinkronige Bäume: StU 14 - 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur - Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm, Niederschrift vorgebracht werden können, am 25, 82. 1993 im Städtischen Anzeiger ortsüblich h) Für alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i) Für das Anpflanzen von Feldhecken auf öffentlichen Flächen sind einheimische standortgerech 5.2 Private Grünflächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans/Ausgleichsflächen: Gegenüber Grünflächen -Zweckbestimmung Hausgärten- und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesetzten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe anzulegen und gegenüber angrenzenden Landwirtschaftsflächen unter Erhalt wertvoller der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmun Blickbezüge Feldhecken in Mindestbreite von 3,00 m anzulegen. die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1: 3890..UDd...1:..2.500... Die privaten Grünflächen -Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage- sind als extensive Wiesenflächen mit Baumgruppen und Feldhecken unter Wahrung der Blickbeziehungen zur angrenzenden freien Ackerlandschaft zu gestalten. Die private Grünfläche -Zweckbestimmung extensive Wiese- ist als extensive Wiesenfläche herzu Verkehrsberuhigter Bereich stellen (Bodenvorbereitung, Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern lauttochtonenes Saatgut). 5.3 Private Grünflächen und Pflanzgebote auf Baugrundstücken: a) Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht im Falle baulicher Einfriedungen ein Anpflanzungsgebe b) Mindestens 20 vom 100 der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mind. 1 den Grundstücksverhältnissen angemessener ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) c) Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schnitthecken oder berankte Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsor-Pergolen weitmöglich einzugrünen. d) Tiefgaragenflächen sind mit mind. 60 cm belebtem Boden zu überdecken und zu bepflanzen Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text gung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerunger (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... 27.06.1994...... bis zum .18.07.1994..... während der Soweit Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von mind. 12 m² je Baum die Schicht-(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. stärke mind. 1,00 m betragen. Überhöhte Tiefgaragen sind durch flachgeneigte Böschungen dem Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen umgebenden Relief anzupassen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu umgeben und mit 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 werden können, im Städtischen Anzeiger am 17.06.19.94... ortsüblich bekanntgemacht worden. Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. e) Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu verwenden. f) Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) g) Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken sind geschlossene freiwachsende Strauchhecken und Bäume anzupflanzen. h) Für Anpflanzungen müssen die Gehölze folgende Mindestgrößen aufweisen: - Bäume: Heister (2 mal verpflanzt, H 150 - 250 cm, ohne Ballen), Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Feil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08,12,1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 08,12,1994 gebilligt. - Stammbüsche (2 mal verpflanzt, StU 16 - 18 cm) und - Hochstämme (3 mal verpflanzt, StU 18 - 20 cm, H 400 - 500 cm), - Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm. i) Für das Anpflanzen von Feldhecken auf privaten Grünflächen und sonstigen zu begrünenden Zweckbestimmung: Grundstücksflächen sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Straßenbegleitpflanzung geändert durch Beschluß der Bürgerschaft vom 31. 05. 1995 Rostock, 12.06.1995 Die Nebenbestimmungen wurden durch den sattlingsandernden Beschluß der Bürgerschaft vor 31.05.75. erfüllt, die Hinweise sind beauffet Des Winisters für Bau FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecktenburg Vorpommern vom 17 Az: VIII 260 6 - 512 113 bestätigt. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) a) Die als Grünflächen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natu Die Bebeuungsplansatzurig, hestehend aus der Henzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiern und Landschaft festgesetzten Flächen sind nach folgenden Maßgaben zu entwickeln: Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigei merhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nach § 20 c BNatschG in Verbindung mit § 2 Satz Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die l des NatSchG M-V geschützte Niederungen mit Söllen in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten, um mind. 30 v. H. der jetzigen Fläche zu vergrößern und als Feuchtgebiete mit Sumpf- und Röhricht-Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen flanzungen und mit Ufergehölzen anzureichern und der natürlichen Weiterentwicklung zu überlassowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) sen. Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 20 e und f BNatSchG in Verbindung mit § 6 NatSchG M-V sind in besonderem Maße zu beachten. Der Bereich ist ab Beginn der Bauphase Anpflanzen von Bäumen (•) Erhaltung von Bäumen durch Einzäunung in einem Abstand von 15,00 m vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung durch Baustellenbetrieb zu schützen. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sewie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, b) Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebiets zur Erdmodellierung oder im sind am ...31x05.00 im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekunntgemacht worden. näheren Umfeld zur Rekultivierung devastierter Flächen weiterzuverwenden. <u> 5.6 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung:</u> und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) a) Für mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflan-Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (\$5 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) oooo bei schmalen Flächen zungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen. hingewiesen worden. Die Satzung ist am b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Veloroute ist auch im Falle ihrer Führung in verkehrsber higten Bereichen als abwechslungsreiche Wegeverbindung zur Querung des Wohngebiets sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflan-Anbindung und Erschließung angrenzender Siedlungs- und Landschaftsräume zu entwickeln. •••• zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucherr 5.7 Zuordnung der Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 5.7.1.1 Allen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf denen zukünftig Eingriffe zu (§ 9 Abs. 1 Nr, 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB erwarten sind, werden alle Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur SONSTIGE FESTSETZUNGEN und Landschaft und private Grünfläche -Zweckbestimmung extensive Wiese- und -Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage-), zugeordnet, mit Ausnahme der Flächen, auf denen gemeindliche Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Erschließungsanlagen errichtet werden sollen (Sammelzuordnung). Garagen und Gemeinschaftsanlagen 5.7.1.2 Kommunalen Erschließungsanlagen, die mit Eingriffen verbunden sind, werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage-. 5.7.2 Umfang, Ermittlung, Verteilung der erstattungsfähigen Kosten: 5.7.2.1 Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zugeordnet wurden. 5.7.2.2 Die Durchführungskosten umfassen Kosten für - den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - den Wert der von der Hansestadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der ==== bei schmalen Flächen 5.7.2.3 Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. G/F Geh- und Fahrrechte 5.7.2.4 Die erstattungsfähigen Kosten werden nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Für sonstige selbständige versiegelbare Fläche gilt die versiegelbare Flä che als überbaubare Grundstücksfläche. Leitungsrechte 5.7.2.5 Vorauszahlungen (für Kostenerstattungspflicht) können bis zur Höhe des voraussichtlicher Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung Kostenerstattungsbetrages von der Hansestadt Rostock angefordert werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. 5.7.2.6 Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig. (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO (M-6.1 In allen Baugebieten mit bis zu 3 Vollgeschossen ist Satteldach festgesetzt. räumlichen Geltungsbereichs Die Dachneigung darf dabei für alle Hauptbaukörper ausschließlich 30- 50° betragen. (§ 9 Abs. 7 BauGB) Die Satteldächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in roter-rotbrauner oder gelber Farbe zu Ausnahmen für die Dachneigung und Dacheindeckung können in den Baugebieten für die 3 und II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER mehr Vollgeschosse festgesetzt sind und für baulich untergeordnete Nebenanlagen in allen Baugebieten und in den Flächen für den Gemeinbedarf gemacht werden. vorhandene Höhe nach HN 6.2 Die Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind mit einem Anteil von mind. 50 % de Gesamtfassadenfläche in rot-rotbraunem oder gelbem Ziegelmauerwerk zu errichten. ____ vorhandene Flurstücksgrenze Für die verbleibenden Fassadenteile der Hauptbaukörper und die Nebengebäude sind außer für die Hansestadt Rostock Öffnungen Putze und Holz zulässig. Flurstücksbezeichnung 6.3 Einfriedungen sind nur als Schnitthecke und freiwachsende Strauchhecken zulässig. Nördlich des Immenbargs sind auch Staketenzäune zulässig. Die weitergehenden Festsetzungen Land Mecklenburg-Vorpommern unter 5. Grünordnung sind zu beachten. 6.4 In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm Bebauungsplan Nr. 02.W.24 über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. vorhandene hochbauliche Anlage Grundstückszufahrten sind in Sichtdreiecken unzulässig. geändert durch Beschluß der Bürgerschaft vom 31, 05. 1995 6.5 Im öffentlichen Raum sind im Rahmen der Straßenfachplanung mind. 25 % der notwendigen vorgesehene Straßenführung Parkstände aus den privaten Nutzungen zu errichten. Für das Wohngebiet Klein Lichtenhagen, nördlich der geplanten Bäderstraße, 6.6 Im öffentlichen Raum, auch auf den privaten Verkehrsflächen, die mit Geh,- Fahr- und/oder östlich des Klein Lichtenhäger Weges, beidseitig des Immenbargs, westlich — 🔀 — vorhandener Drainsammler, zu entfernen Leitungsrechten zu belasten sind, sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen Kleingartengebiets und des Sammelga — ⟨v⟩ — Verlauf der Veloroute Gebäudefronten, an denen passive Lärmschutzmaß nahmen (Schallschutzfenster) notwendig werden, wenn

die Bäderstraße realisiert wird