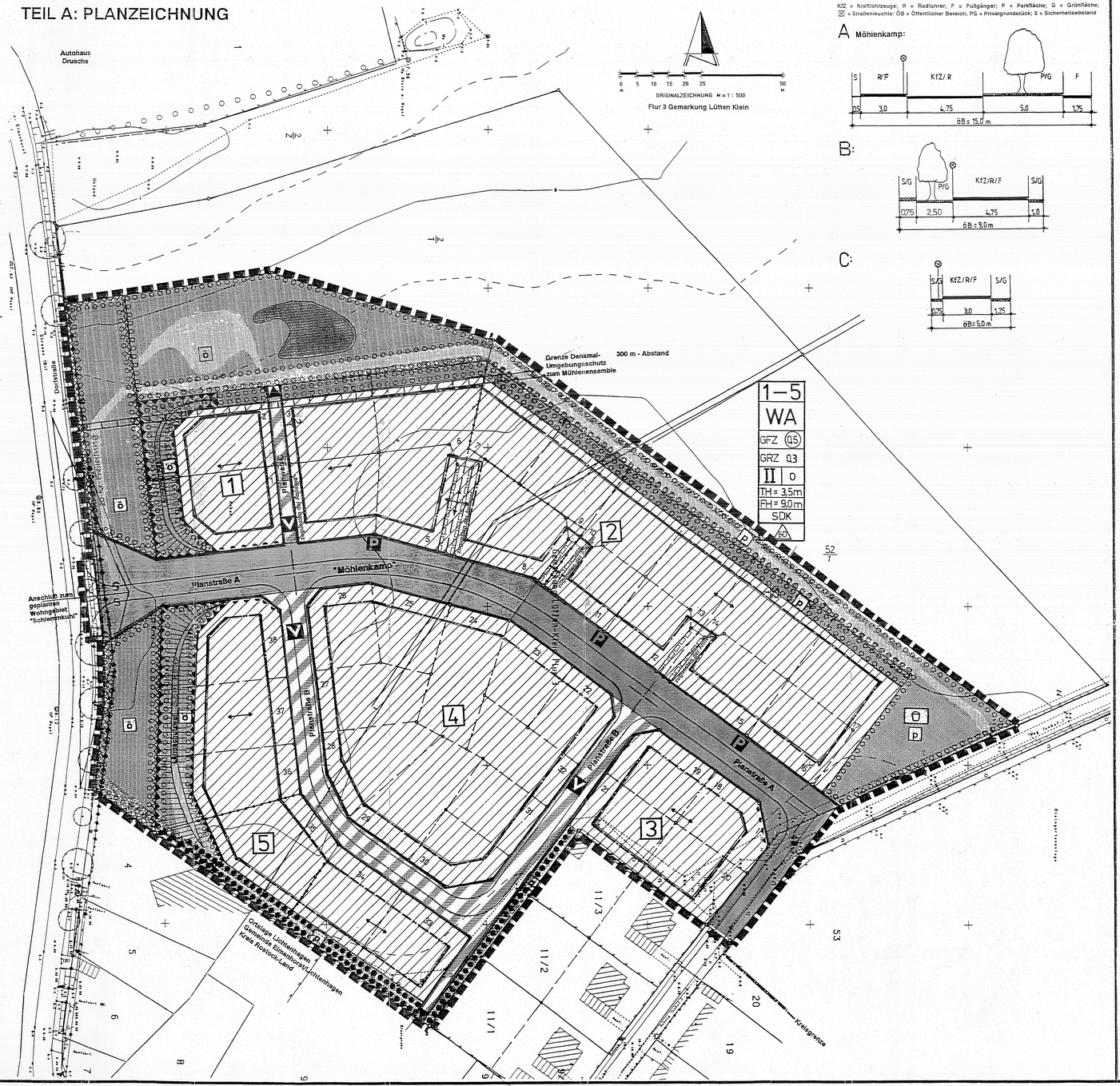
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.W.25 FÜR DAS WOHNGEBIET "MÖHLENKAMP"

ÖSTLICH DER DORFSTRASSE LICHTENHAGEN, NÖRDLICH DES KLEIN LICHTENHÄGENER WEGES IN ROSTOCK - LÜTTEN-KLEIN/DORF LICHTENHAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 07.09.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02.W.25 für das Wohngebiet "Möhlenkamp", östlich der Dorfstraße Lichtenhagen, nördlich des Klein Lichtenhäger Weges in Rostock - Lütten-Klein/Dorf Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE

KfZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; = Straßenleuchte; ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstücke; S = Sicherheitsabstand

A Möhlenkamp:

B:

C:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. 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).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß, z.B. 0,5
0,3 — Grundflächenzahl GRZ , z.B. 0,3
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über angrenzendem Gehweg
TH= 3,5m — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
FH= 9,0m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SDK — Satteldach mit Krüppelwalm
Baulinie
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
P — Öffentliche Parkfläche

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

Grünflächen
ö — öffentliche Grünflächen
p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen/Teich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S — Sichtdreieck
Böschung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeindegrenze
Abgrenzung der Gebäudestellung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Stellung der Hauptbaukörper

II. KENNZEICHNUNGEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20 kV — oberirdisch (z.B.: 20 kV)
8,70 — vorhandene Höhe nach HN
2 — Nummer des Baugebietes, z.B.2
vorhandene Flurstücksgrenze
künftig entfallende Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
20 — Flurstücksbezeichnung
5,0 — Bemaßung (z.B. 5,0 m)
Höhenlinie, voller Meter
Höhenlinie, halber Meter

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — **Rechtsgrundlage**

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

1. **Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.**
2. **An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
3. **Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**
4. **Auf der Fläche zum Schutz vor Verkehrslärm ist der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über der Oberkante der Dorfstraße zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO)

5. **In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt.**
6. **Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen einheitlich je Baugebiet in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.**
7. **Außenwände der Erdgeschosse der Wohngebäude sind je Baugebiet in roter oder weißer Farbe auszuführen.**
8. **Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.**
9. **Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.**
10. **Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.**

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO)

11. **Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig, ausgenommen Kiefern. Es sind je 2 m² Fläche mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen.**
12. **Der Teich ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß er sich zu einem Biotop entwickeln kann.**
13. **Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).**
14. **Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.**
15. **Ständige Standflächen für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhausen und durch hochwachsende Gehölze abzuschirmen.**
16. **Bäume sind in einer Mindeststärke von 18/20 zu pflanzen.**
17. **Einzelbäume erhalten eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m².**
18. **Entlang der Planstraße A sind einheimische/standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 16 m bei Längsparken zu pflanzen. Bei Querparken ist nach jedem 4. Stellplatz 1 Baum zu pflanzen.**
19. **Die Planstraße B ist mit einheimischen kleinkronigen Bäumen im Abstand von max. 12 m einseitig zu bepflanzen.**

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen endeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

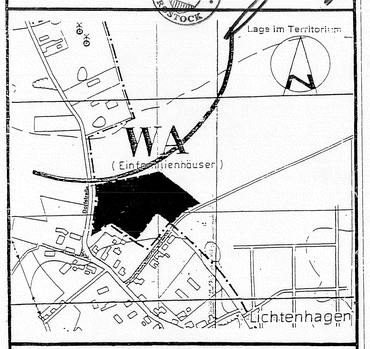
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan mit Katasterdarstellung, Vermessungsbüro Siechert + Partner, Mühlenstraße 10, O-2551 Sievershagen

Planverfasser Bauleitplanung: APR — Architekten & Planer Rostock GmbH, Planungsbüro für Planungsleistungen, Bauausführungsleitung und Kostenrechnungen, Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mahr, Architekten & Stadtplaner DIPL. STÄTTE-IN-Irand, Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219

Bearbeitungsstand: 23. 09. 1992 / 28. 04. 1993 / 24. 02. 1994

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.04.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 18.04.1991 erfolgt.
   Rostock, 13.04.1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
   Rostock, 13. 07. 1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.11.92 - 05.01.93 durchgeführt worden.
   Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. 12. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Rostock, 13. 07. 1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
5. Die Bürgerschaft hat am 02.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Rostock, 13. 07. 1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.01.93 bis zum 05.02.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 16.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Rostock, 13. 07. 1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 06.07.93 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, 12 07. 93 (Siegel des KV - Amtes) im Auftrag
8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Rostock, 13.07.1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.06.1993 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 05.06.1993 gebilligt.
   Rostock, 13.07.1993 (Siegelabdruck) Dr. Kilimann, Oberbürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.10.1993, Az. II 660b-382.112 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. -01.31.00(02.W.25)
   Rostock, 31.08.1994 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 04.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.06.1994, Az. II 660 b - 5.12.113 bestätigt. -01.31.00(02.W.25)
   Rostock, 31.08.1994 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Rostock, 20.3.2000 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 Amtsblatt am 31.05.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Unbeachtlichkeit 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.06.00 in Kraft getreten.
   Rostock, 21.6.2000 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister



HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.W.25

Wohngebiet "Möhlenkamp"

östlich der Dorfstraße Lichtenhagen
nördlich des Klein Lichtenhägener Weges

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft vom 04.05.1994

Rostock, 21.6.2000 Oberbürgermeister