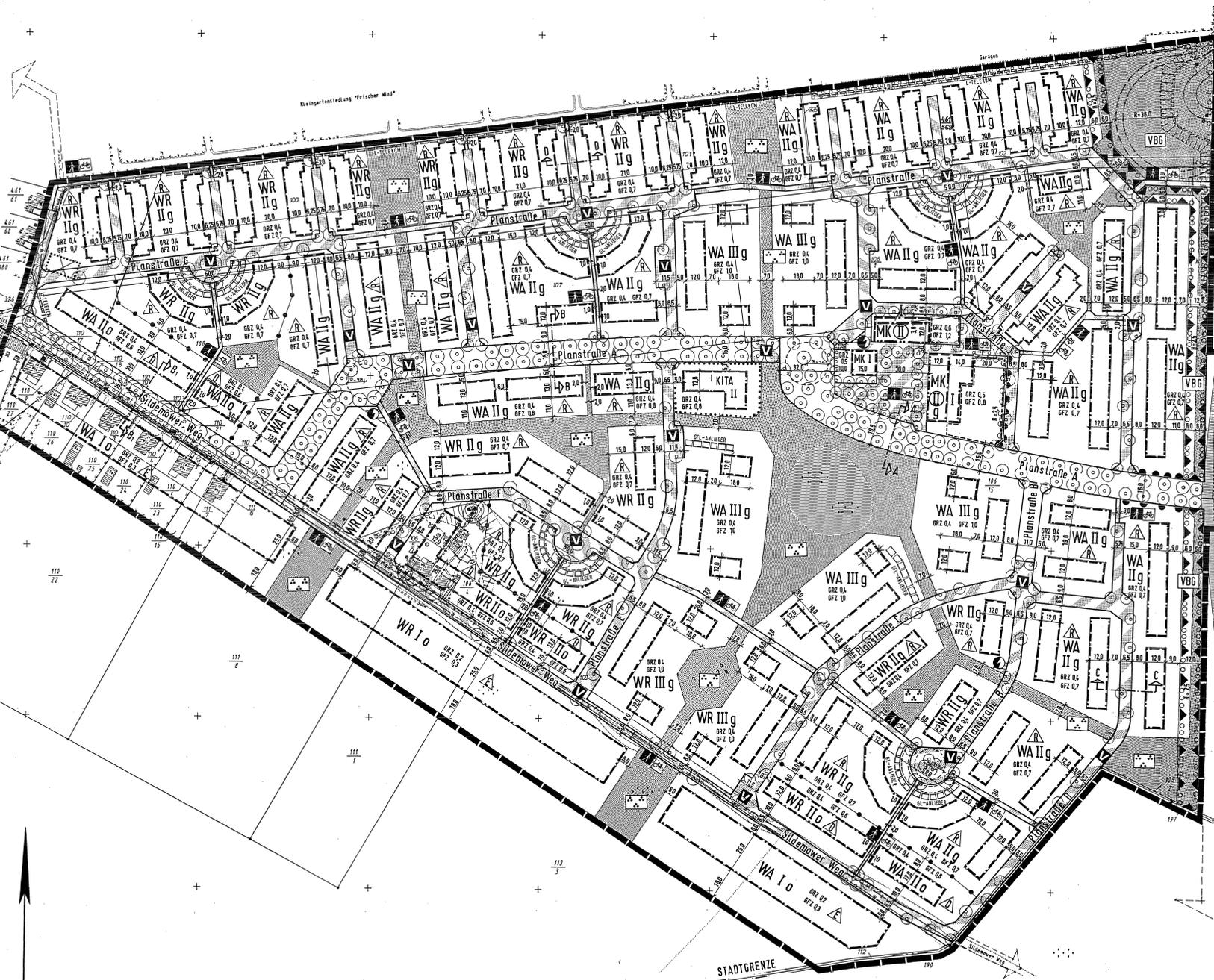
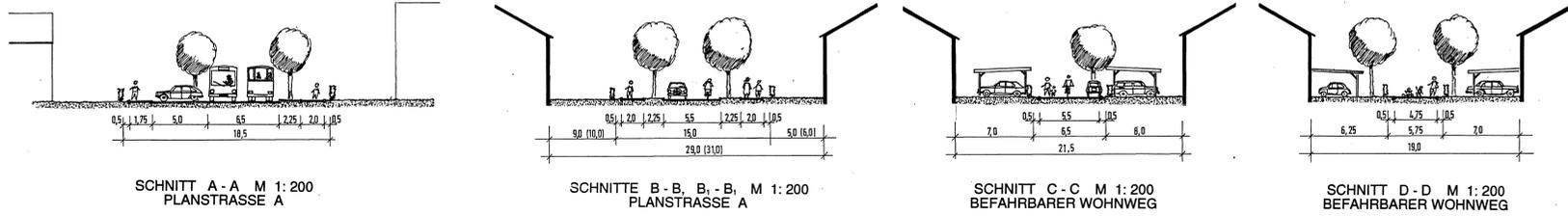


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 W 28 FÜR DIE WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (Planz 90) vom 18.12.1990

I Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet	(§ 9 (1) 1 BauGB, § 7 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Mindestgrenze	(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Nur Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	Nur Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
—	Baulinie	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
—	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 (1) 5 BauGB)
—	Zweckbestimmung Kindertagesstätte	(§ 9 (1) 5 BauGB)
—	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
—	Fußgänger / Radfahrer	(§ 9 (1) 11 BauGB)
—	Verkehrsbereinigter Bereich (Mischverkehr)	(§ 9 (1) 11 BauGB)
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
—	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
—	Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 (1) 12 BauGB)
—	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
—	Parken	(§ 9 (1) 15 BauGB)
—	Verkehrsbelegflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
—	Wasserflächen	(§ 9 (1) 16 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
—	Lärmschutzwand, begrünt (mit Angabe der Höhe in Metern)	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
—	Lärmschutzwand bzw. -wand, begrünt, nach Bedarf entsprechend Durchführung der Verkehrsmaßnahmen	(§ 9 (1) 24 und 25 a BauGB)
—	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
—	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
—	Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) 21 BauGB)
—	Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom	(§ 9 (1) 21 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete	(§ 1 (4), 18 (5) BauNVO)

II Nachrichtliche Mitteilungen

—	Stadtgrenze
—	Freileitungen 0,4 KV und 20 KV (entfallend)
—	Wasserleitung (vorhanden)
—	Erdkabel 0,4 KV (vorhanden)
—	Fernmeldekabel (vorhanden)
—	Fernmeldekabel (entfallend)

III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

—	Vorhandene Bebauung
—	Künftig fortfallende Gebäude
—	Vorhandene Bäume
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücksnummern)
—	Freizuhaltende Straßenbahntrasse (in Aussicht genommen)
—	Sichtdreiecke

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 (Wohnbaufläche Biestow)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 519) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgervertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 für das Gebiet Wohnbaufläche Biestow (Bereich "Südliche Grenze Kleingartengebiet - südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - südlich parallel zum Sildemover Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)), erlassen.

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Verwaltungen - § 7(2) BauNVO
- sonstige nicht zur Versorgung des Planungsgebietes oder Biestows erforderlich sind
- Spielplätze und Vergnügungsstätten - § 7(2) BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7(2) BauNVO
- Tankstellen - § 7(2) BauNVO

Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaft, Einrichtungen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.

Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7(2) u. 7 BauNVO sowie § 7(3) BauNVO. Die gesamten Wohnungen sind nur oberhalb der Erdgeschosses zulässig - § 9(3) BauGB u. § 7(4) BauNVO

§ 2 Es wird festgesetzt, daß das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dächern und Freiflächen entweder einem hausinternen Brauchwasserfeststell zufließen wird, oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Veranschaulichung gebracht wird, oder in das offene Grabensystem eingeleitet wird.
- § 9 (1) 20 BauGB

§ 3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturnam entsprechende, einheimische Laubbäume verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzhöhe wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.
- § 9 (1) 25a BauGB

§ 4 In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortheimischer Laubbäume herzustellen und zu erhalten.
- § 9 (1) 25a BauGB

§ 5 Grundstücklich sind als oberirdige überdachte Garagen als geschlossene Carports oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch die Baugrenze festgelegten baulichen Anlagen errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksseiten und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig.
- § 9 (1) 4 BauGB

§ 6 Die für das MK I-Gebiet erforderlichen Stellplätze sind auf dem MK II-Gebiet ausgewiesen. Stellplätze für die Eigentümer im MK I-Gebiet sind von den Eigentümern der MK I-Gebiete zu gewährleisten.
- § 9 (1) 4 BauGB

§ 7 Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschadstoffe der Außenluft der Gebäude wird hiermit die Einhaltung in Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:
- Die Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelstraße sowie die Gebäude an der Planstrasse A und B sind im Bereich der Außenluftschadstoffe dieser Straße in der Nobelstraße gemäß Lärmpegelbereich IV.
- Alle anderen Wohnhäuser unmittelbar an der Planstrasse A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet sowie für das Wohnhaus unmittelbar an der Straßenbahnwagenschleife gemäß Lärmpegelbereich III.
- § 9 (1) 24 BauGB

§ 8 Für die besonders durch Lärmemissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche II und IV gemäß DIN 4109 (s. Kap. 5 der Begründung) im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes gilt folgende Festsetzung:
Scharnklappen und Klappen, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in folgenden Bereichen:
- Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelstraße sowie an deren südlicher Endstelle unmittelbar gegenüber dem MK-Gebiet liegen.
- Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstrasse A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet liegen.
Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwagenschleife liegen.
- § 9 (1) 24 BauGB

§ 9 Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baurechtsverordnung der Stadt.
- § 9 (1) 25a BauGB

§ 10 Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, können Wohngebiete mit vier Vollgeschossen (IV) sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete.
Die Verwendung dieser Flächen für den reinen Wohnbau ist nur im Einzelfall zulässig.
- § 9 (1) 15 BauGB

§ 11 Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildemover Weges, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschosshöhe festgesetzt sind, werden weitere folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Grundstücksmaße müssen mindestens 15,0 m und der höchstens 22,0 m betragen - § 9 (1) 3 BauGB
- Je Wohnhaus sind maximal zwei abwechselnde Wohnräume zuzulassen.
- § 9 (1) 15 BauGB

§ 12 Zur Verringerung von Schallemissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des Standortes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern, ist vom Eigentümer des Standortes ein Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen.
- § 9 (1) 24 BauGB

§ 13 Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden - § 9 (1) 23 BauGB

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
§ 1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
Der Anteil der gleich- oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 60 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbauart der Stämme 1920 cm zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). 20 % der zu begrünenden Fläche muß mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dächern und Fassaden können dazu anrechenbar werden.
§ 2 Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
Der Anteil der landschaftsgemäßen zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dächern kann anrechenbar werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.
§ 3 Ständige Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhäusen und durch geeignete hochwachsende Gehölze abzuschirmen.
§ 4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdröhlischer Bauweise vorzusehen; § 3(1) BauGB, Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).
§ 5 Dachneigungen
Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen.
Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.
Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports
§ 6 Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,50 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude ist bei nebeneinander liegenden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und abwärts geschossen und ausstehend auszubilden.
Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit + 6,0 m über Fahrbahn-Wohnwegmitte festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmitte der Straße oder die Mitte des Wohnweges, von der/dem das Gebäude erschlossen wird.
§ 7 Werbung
Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Außerdem ist Großflächenwerbung nicht zulässig.
Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 15 Landesbauordnung.

Hinweise

Bodenmerkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenmerkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Dirk Brockmüller Architekt
Lessingstraße 23 • 22067 Hamburg • Telefon 040 - 220 96 61 • Telefax 040 - 220 96 61
(im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Vermessung:
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Andreas Golnik
Biestow Damm 10a • 18059 Rostock • Telefon 0381 - 4 000 781 • Telefax 0381 - 4 000 783

Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 216 /1991 der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die endgültige Aufstellungsbeschlüsse ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung in den Norddeutschen Neueste Nachrichten am 19.04.1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.07.1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 03.02.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.02.1993 im Stadtanzeiger (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im März 1995 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, daß eine Prüfung nur groß erfordern die rechtsveränderliche Funktion im Maßstab 1:3.540 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.02.1994 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 09.02.1994 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 09.02.1994 Az: 1600-512-13 - 01-01 (09.W.28) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 09.02.1994 Az: 1600-512-13 - 01-01 (09.W.28) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 07.02.91 durch Veröffentlichung im Städtischen Anzeiger ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltung der Vorlesung von Verfahren, Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Regelungen der 21 a Abs. 2 BauGB und weiter auf Fußgänger und Erhöhen von Sitzplatzhöhen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.1991, rückwirkend in Kraft getreten. BauGB hingewiesen worden.

Übersichtskarte M 1 : 20.000

HANSESTADT ROSTOCK WOHNBAUFLÄCHE BIESTOW BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 W 28

Bereich: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemover Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"

Gemarkung Biestow Flur 1 M 1:1000 Stand: 14.11.1994