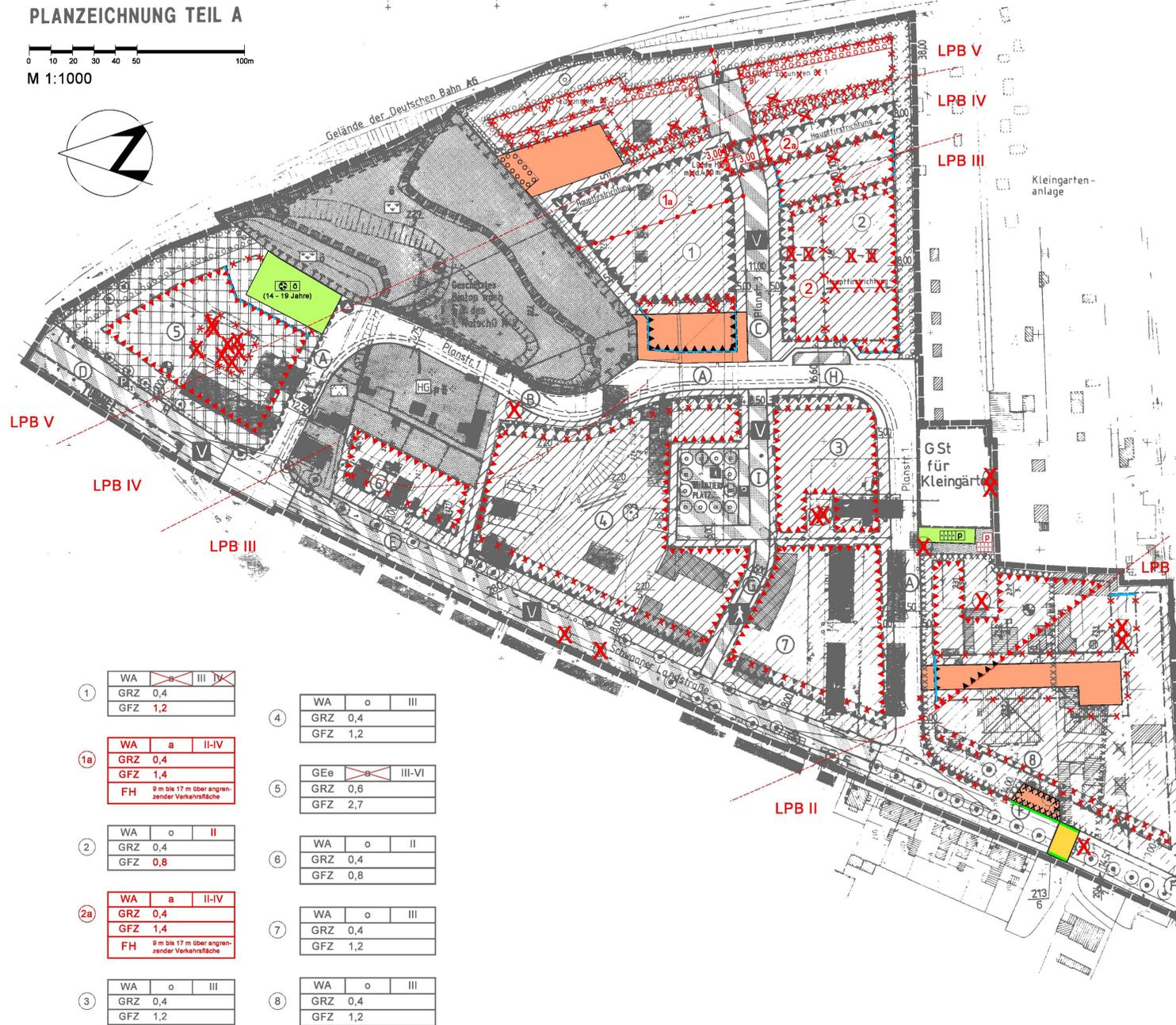


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 09.WA.39 FÜR DAS WOHNGEBIET "AN DER MÜHLE" IN DER SCHWAANER LANDSTRASSE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2008 (GGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. MV S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 28.01.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaener Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (GGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbige oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 24.04.2002 bekannt gemachten Planfassung.

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ Geschäftszahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - XX Entfallende Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über angrenzender Verkehrsfläche (hier: min. 9 m max. 17 m)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- abweichende Bauweise
 - Entfallende abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Entfallende Baugrenze
 - Entfallende Firststrichung
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Bolzplatz (14-19 Jahre), Hausgärten
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - Entfallende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter
 - Entfallende Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Entfallende Zweckbestimmung:
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GSta Gemeinschaftsgaragen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Entfallende Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN** (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Entfallende technische Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchfahrtsverbotes (Schränke oder versenkbarer Poller)
- LPB II** Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

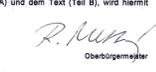
- 2 Baufeldnummer
- 3,00 Abstandsangabe in m
- 10,50 Entfallende notwendige Abstandsangabe in m

TEIL B TEXT

- In der Festsetzung 1.2.2 erhält die Überschrift folgende Fassung:
"In Abhängigkeit von der realisierten Zahl der Vollgeschosse dürfen in allen allgemeinen Wohngebieten außer in den allgemeinen Wohngebieten 1a und 2a folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Festsetzung 1.3 erhält folgende Fassung:
"In den Baufeldern mit festgesetzter abweichender Bauweise (WA 1a und WA 2a) sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die Festsetzungen unter 1.7 werden wie folgt neu gefasst:
 - In allen Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büros bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.
 - Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche großer II befinden, dürfen keine Übernachtungsräume angeordnet werden.
Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übernachtungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schalldämmenden Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
 - Von den Festsetzungen unter Punkt 1.7.1 und 1.7.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Festsetzung 1.8.9 wird ersatzlos gestrichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die örtliche Bauvorschrift 2.1.2 wird ersatzlos gestrichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO-M-V)

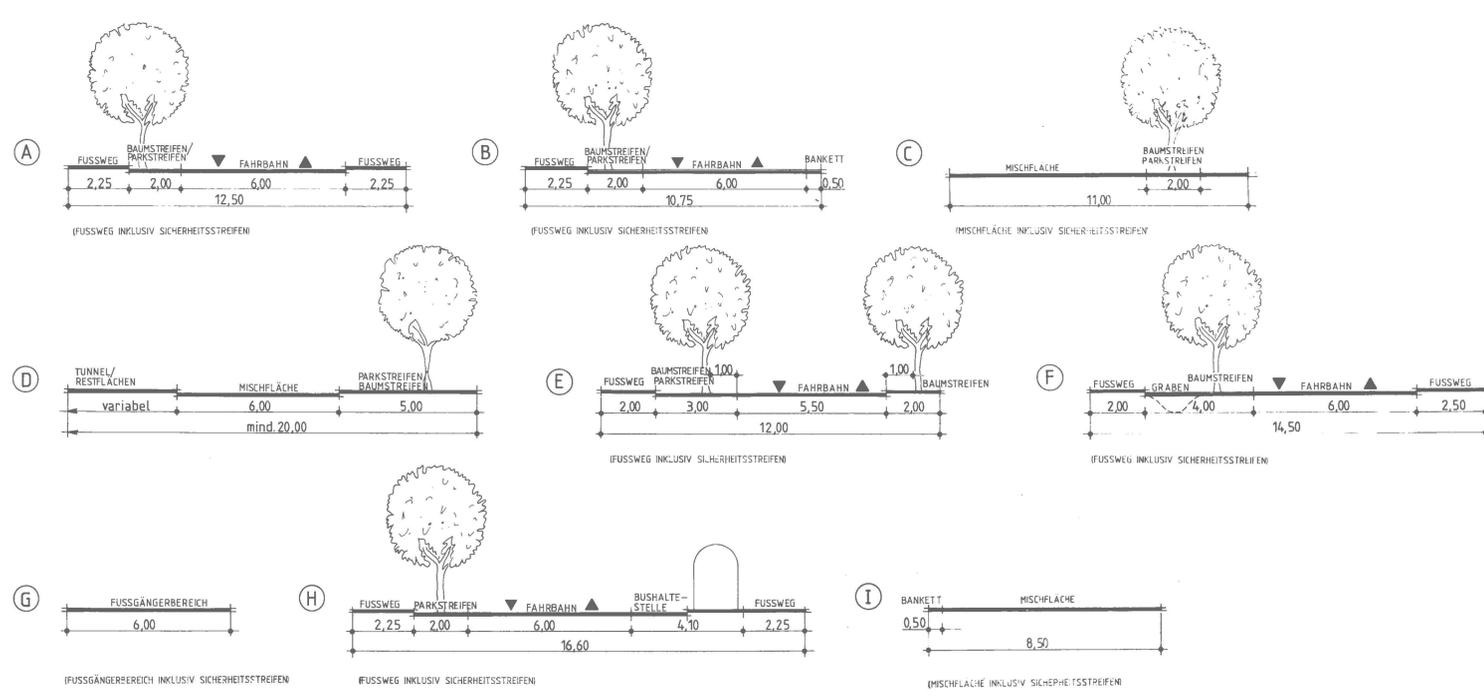
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.05.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.05.2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
- Die Bürgerschaft hat am 07.05.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.06.2008 bis zum 04.07.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemachten, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.05.2008 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 06.08.2008 die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.01.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaener Landstraße wurde am 28.01.2009 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2009 gebilligt.
Rostock, 09.02.2009

Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaener Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, 11.02.2009

Oberbürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaener Landstraße 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 durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 25.03.2009 ersichtlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verwaltungsverfahren und des Flächenwidmungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Einspruchsmaßnahmen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaener Landstraße ist mit Ablauf des 25.03.2009 in Kraft getreten.
Rostock, 30.03.2009

Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Straßenquerschnitte M. 1:100



Stand der Kartengrundlage: 23.04.1996

ARCHITEKTEN CONTOR FERDMANN + ENLERS + PARTNER
AG

Übersichtsplan M 1:10 000



Hansestadt Rostock Land Mecklenburg-Vorpommern 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaener Landstraße

Rostock, 11.02.2009

Oberbürgermeister