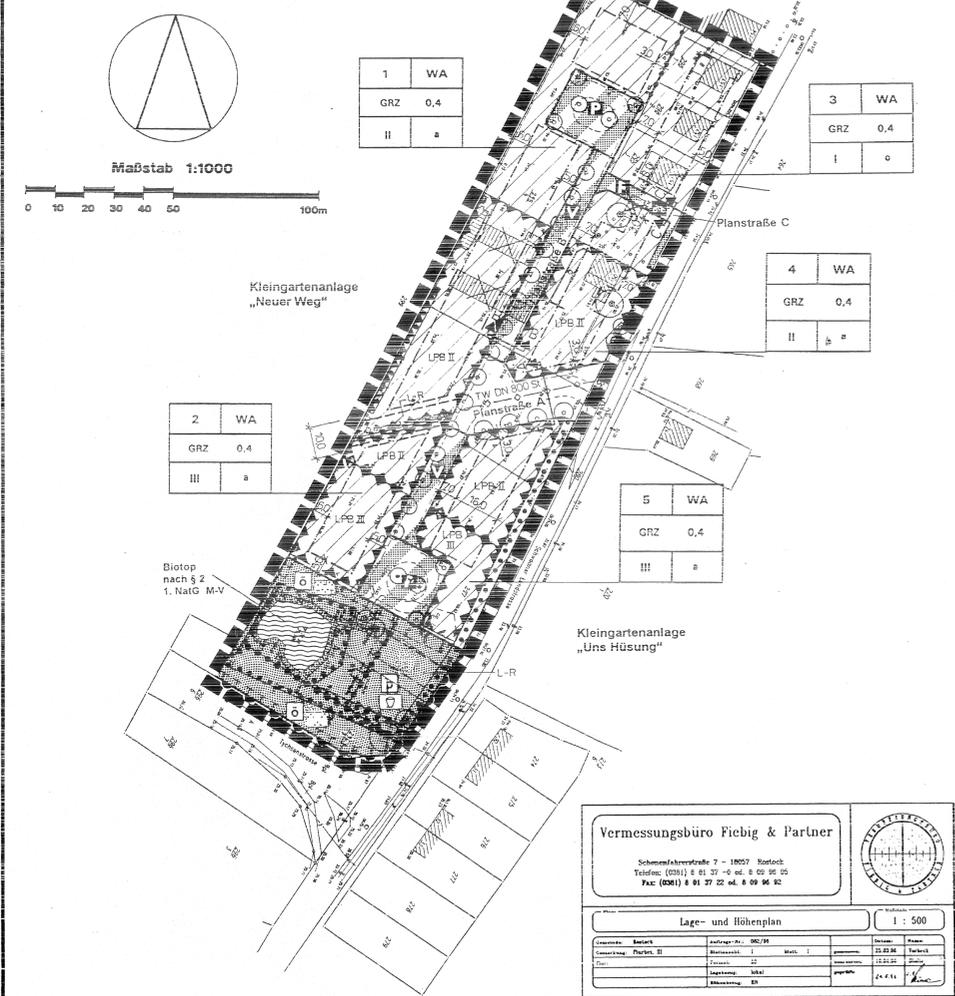


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9.W.96

KÖSTERS HOF NÖRDLICH DER TYCHSENSTRASSE, WESTLICH DER SCHWAANER LANDSTRASSE

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr.11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 05.11.1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.W.96 für das Gebiet "Kösters Hof" nördlich der Tychsenstraße, westlich der Schwaaner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum 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-)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
  - ii Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Geh- und Radweg Verkehrsberuhigter Bereich
  - öffentliche Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Parkanlage
  - Spielplatz
  - naturnahe Parkanlage, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen**
- 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)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
  - Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Leitungsrechten zu belastete Flächen (L-R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmpegelbereich II bzw. III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Höhe nach HN
- Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- vorgesehene Straßenführung
- vorhandene Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
- Bemaßung

## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen**
- I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:** § 9 Abs. 1 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
    - bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 4 BauNVO; (§ 4 Abs. 2, 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO)
    - die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen; (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
    - die entsprechenden kennzeichnenden Flächen werden mit Leitungs-Rechten (L-R) zugunsten der Versorgungsunternehmen bzw. der Betreiber der Leitungen belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme hochstämmiger Bäume. Auf der im Plan Nr. 9 als Spielplatz ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 10245 für die Altersgruppen 6 bis 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitaltangebot zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme hochstämmiger Bäume. Auf der im Plan Nr. 9 als Spielplatz ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 10245 für die Altersgruppen 6 bis 14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitaltangebot zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:** § 66 LBAuO M-V
- Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Baugrenze festgelegt. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - In allen Baugebieten ist für das Hauptgebäude der Gebäude eine Dachneigung von 20 ° als Mindestmaß bis 50 ° als Höchstmaß festgesetzt. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - Alle Hauptdachflächen sind mit Materialien in rot, rotbraun, braun oder anthrazitfarbenem Farbton zu decken. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkerputz zu verwenden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Maschendrahtzäune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen; zwischen Straßenbegrenzungslinie und Maschendrahtzaun ist eine Hecke zu pflanzen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - In allen Baugebieten sind die Grundstücke so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzusichern, daß sie von der Straße aus nicht einzusehen sind. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNGS:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB
- Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18 922 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Das Feuchtbiotop ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem 1,40 m hohen Bauzaun über die gesamte Bauzeit hinweg einzuzäunen und vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Das anfallende Niederschlagswasser (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschüssiges ist zu versickern, soweit der Baugrund dies zuläßt. Nicht versickerungsfähiges, unbelastetes Wasser kann in das vorhandene Feuchtbiotop abgeleitet werden. Das Biotop kann bis zu einer Stauhöhe von 60 cm zur Regenabhaltung genutzt werden. Der Oberlauf ist mit dem Amt für Stadtgrün, Strauchschutz und Landschaftspflege festzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Ebenere Stieplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengrittersteine, Plattenrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stieplätze ist ein Laubbäumchen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Die Planstraße A ist mit 4 Stück Spitz-Ahorn (Acer platanoides „Cleveland“) mit Ballen und einem Stammumfang von 16-18 cm bei einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Die Planstraße B ist mit 25 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium plena) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu bepflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelschilde vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Die Planstraße C ist mit 25 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium plena) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu bepflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelschilde vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und je möglich auf der Versiegelung freizulassen. Dabei sind mindestens 35 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbäumchen und 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme essotischer und buntblaubiger Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebüchen und andere Zierformen, zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Das vorhandene Feuchtbiotop ist zu regenerieren (einmalige Entmüllung, Gehölzrückschnitt, Gehölzpflege baulicher Anlagen). Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Mindestabstand von 15 m von der Böschungskante einzuhalten. Auf den Grünflächen naturnahe Parkanlage (Feuchtbiotop) und Spielplatz sind zusätzlich zum Gehölzbestand auf 300 m<sup>2</sup> Sträucher und mindestens 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/8 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)
  - Das Flurstück 298/7 ist zu bebauen und in eine öffentliche Grünanlage umzugestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**
- In den als LPB II bzw. III (Lärmpegelbereich II oder III) dargestellten Flächen sind die Gebäude so anzuordnen und es sind solche baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, daß gesichert wird, daß die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauten erfüllt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

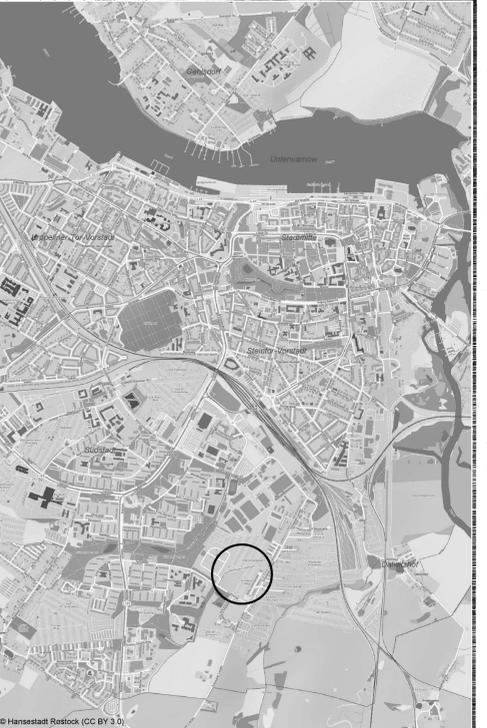
- Hinweise:**
- Bei auftretendem Altlastenverdacht sind das Umweltamt der Hansestadt Rostock und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock, Abteilung Abfallwirtschaft zu informieren. (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen ist die Untere Bodenmenschenschutzbehörde (Kulturhistorisches Museum, Kloster zum Heiligen Kreuz, Herr Mulrow, Tel. 4934656) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter im unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grunderwerbnehmer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zusammen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. (§ 11 DöSch M-V)
  - Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfunterbelegte bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfunterbelegte Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst Bad Kleinen zu benachrichtigen. (§ 11 DöSch M-V)
  - Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für die Nutzung durch Rollstuhlfahrer auszugestalten. Dieses gilt auch für die Eingangsbereiche von Gebäuden, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind. (§ 22 BauO M-V)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 16.04.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.05.1996 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - erfolgt. Rostock, 09.06.1998
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beauftragt worden. Rostock, 09.06.1998
- Aussäße der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB/MaRnG eine Erörterung während der Auslegung am 18.03.1997 durchgeführt. Rostock, 09.06.1998
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.02.1997 zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Rostock, 09.06.1998
- Die Bürgerschaft hat am 29.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Rostock, 09.06.1998
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat am 26.02.1997 bis zum 26.03.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.03.1997 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekanntgemacht worden. Rostock, 09.06.1998
- Der katastermäßige Bestand am 14.07.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der bergezeichneten Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsveränderliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Rostock, 08.06.98

- Die Bürgerschaft hat die vorbeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Rostock, 09.06.1998
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 6) geändert worden. Daher haben die Erwerber des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung die 2. Auflage bis zum 05.11.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich auszustellen. Dabei ist bestmögliche, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und angeführten Teilen vorzugehen werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebräuchlich werden können, am 05.11.1997 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekanntgemacht worden. Rostock, 09.06.1998
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.98 (Arb.VB 231 b-D12.115-07 (9)WA.98) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Rostock, 09.06.1998
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 13.05.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.06.98 bestätigt. Rostock, 13.08.98
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Rostock, 13.08.1998
- 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 am 26.03.1998 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorkaufsrechte, Verfallsrechte und Formvorschriften und von Mängeln der Abwekung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erschadigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.02.1997 in Kraft getreten. Rostock, 26.08.1998

## ÜBERSICHTSKARTE O. M.



## HANSESTADT ROSTOCK Bebauungsplan Nr. 9.W.96

**KÖSTERS HOF**  
nördlich der Tychsenstraße,  
westlich der Schwaaner Landstraße

Rostock, 01.09.1998  
Oberbürgermeister