

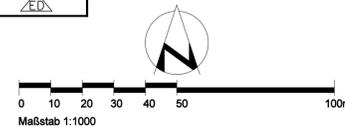
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.01.W.140 FÜR DAS GEBIET DIEDRICHSHAGEN, "NÖRDLICH DES STREUWIESENWEGS"

TEIL A PLANZEICHNUNG

WA	1
GRZ	0,3
I	o
TH	max. 8,70 m über NN
ED	



WA	2
GRZ	0,3
I	o
TH	max. 7,90 m über NN
ED	



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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	hier: 0,3
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 1
TH 8,70 m über NN	Traufhöhe als Höchstmaß	hier: 8,70 m über NN
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Hansestadt Rostock zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V und § 81 LWaG M-V)
A	Abstandsfläche nach Landeswassergesetz M-V	
B	Abstandsfläche nach Landeswaldgesetz M-V	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN		
	vorhandene Höhe nach NN	
2	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	

TEIL B

TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die Arten der Nutzung:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein** zulässig.
 Die Arten der Nutzung:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Handwerksbetriebe, sind **ausnahmsweise** zulässig.
 Die Arten der Nutzung:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
 - Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) **unzulässig**. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zum Streuwiesenweg zulässig. Bei ihrer Herstellung ist die Festsetzung Nr. 3 zu beachten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die gleichzeitig Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt wurden, sind Stellplätze und Garagen, auch offene Garagen (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, **unzulässig**. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (B-Abstand baulicher Anlagen zum Wald-), ist die Errichtung baulicher Anlagen **unzulässig**.
Ausnahmen können zugelassen werden bei

 - Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootschuppen und Nebenanlagen i.S. des § 14 der BauNutzungsverordnung,
 - unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
 - Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen,
 - Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Pflicht zur Freihaltung der Flächen gilt nicht für

 - vor die Außenwand vorragende Bauteile wie Gesimse und Dachoberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten,
 - unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt,
 - standortgebundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen bis 20 m² Grundfläche und 4 m Höhe,
 - Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind (Festsetzung 6.3 beachten).
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzte Fläche (L) ist mit Leitungsrechten zugunsten der Hansestadt Rostock zu belasten.
Auf dieser Fläche sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, **unzulässig**.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Pkw-Stellplätze sowie befestigte Nebenfächen innerhalb der Baugebiete mit mehr als 25 m² zusammenhängender Fläche, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen und mit begrünungsfähiger Oberfläche herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
 - Standortfremde und nicht heimische Gehölzarten sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern **nicht** zulässig.
 - Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern am Diedrichshäger Bach befindlichen Nebengebäude (Schuppen, Unterstände u.ä.) sind zum Schutz und Entwicklung der vorhandenen Gehölze zu entfernen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 - Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestgröße der unbelasteten Baumscheibe darf 9 m nicht unterschreiten.
 - Auf die festgesetzten Pflanzungen sind bestehende Bäume anzurechnen.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind **unzulässig**.
Bei natürlichem Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese durch standortgerechte, heimische Laubgehölzarten zu ersetzen.
(Die nachrichtliche Übernahme (Nr. 8) nach Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) und die Festsetzung zu Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Nr. 2) sind zu beachten.)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die Dächer der Wohngebäude als Sattel- oder Krüppelwalddach mit einer Dachneigung von 35° - 49° zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Standorte von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 - Bauliche Einfriedungen (Zäune) zu den Verkehrflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mit Gehölzen zu begrünen, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 - Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 LWaG M-V)

Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (A-Übergangsbereich eines Gewässers-), ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind **unzulässig**.
Bäume und Sträucher dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

HINWEISE

- Im Falle von notwendigen Baumfällungen zur Umsetzung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger, 12. Dezember 2001, S. 19) zu beachten.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet.
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- An den Gebäuden und Gehölzen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln als besonders geschützte Arten gemäß § 10 BNatSchG zu rechnen.
Auf Grundfläche des § 42 BNatSchG sind Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten dieser Arten geschützt.
Die Verpflichtung zur Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen obliegt jedem Eigentümer bzw. Besitzer selbst. Ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften gemäß § 62 BNatSchG ist im Rahmen der zulässigen Bebauung an die obere Naturschutzbehörde zu stellen. Mit der Antragstellung ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zwecks Abgabe einer Stellungnahme seinerseits als untere Naturschutzbehörde zu informieren.
Die Befreiung nach § 62 BNatSchG kann an notwendige Auflagen gebunden sein.
- Gemäß §§ 40 Abs. 2 und 43 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) ist an die öffentlichen Anlagen des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.
Das Errichten und Betreiben von Kleinkläranlagen ist aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Alle anfallenden Abwässer sind dem Beteiligungsmitglied gemäß § 40 Abs. 2 LWVG zu überlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.12.2005.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" am 29.12.2005 erfolgt.
Rostock, 29.09.06
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Rostock, 29.09.06
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
Rostock, 29.09.06
- Die Entwürfe der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.140 für das Gebiet Diedrichshagen, "Nördlich des Streuwiesenwegs", zwischen dem Streuwiesenweg und dem Diedrichshäger Bach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2006 bis zum 10.02.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 Nr. 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, im "Städtischen Anzeiger" am 29.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Rostock, 29.09.06
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2005 die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
Rostock, 29.09.06

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 880), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 08.09.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.140 für das Gebiet Diedrichshagen, "Nördlich des Streuwiesenwegs", zwischen dem Streuwiesenweg und dem Diedrichshäger Bach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Die Bürgerschaft hat am 08.09.2006 die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 29.09.06
- Der katastralmäßige Bestand am 26.03.2006 ist richtig dargestellt bescheinigt.
Rostock, 28.09.2006
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.09.2006 beglitt.
Rostock, 29.09.06
- Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrigt.
Rostock, 02.10.2006
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 18.10.2006 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzuteilungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Bebauungsplansetzung ist mit Ablauf des 18.10.2006 in Kraft getreten.
Rostock, 02.11.2006

Übersichtsplan



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.W.140 für das Gebiet Diedrichshagen, "Nördlich des Streuwiesenwegs"

Rostock, 02.10.2006

Oberbürgermeister