SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

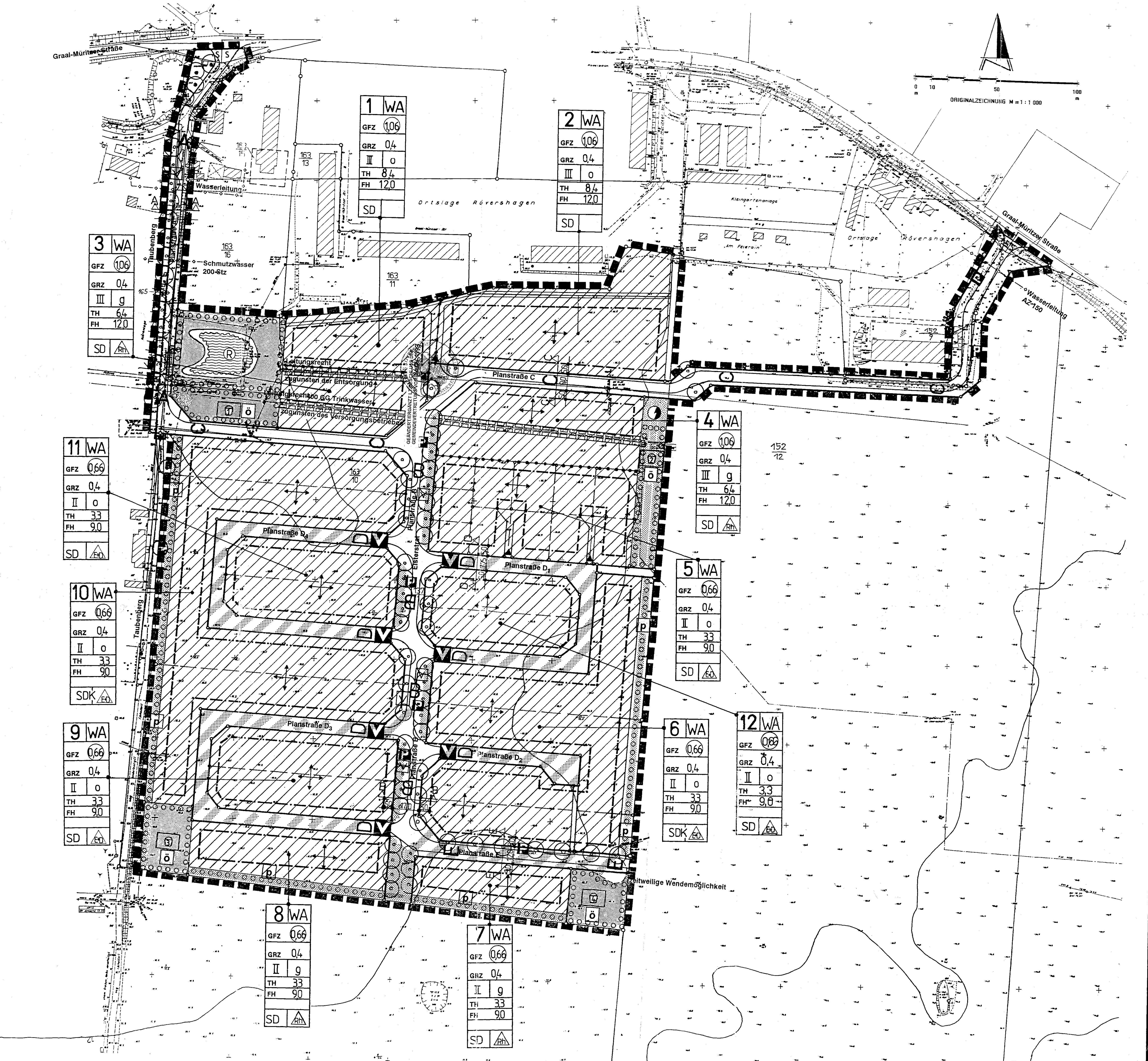
KREIS ROSTOCK-LAND

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.3
FÜR DAS WOHNGEBIET "ELSTERSTRAT"

ÖSTLICH VOM TAUBENBERG, SÜDLICH DER GRAAL-MÜRITZER STRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..09.11.1992.... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.3 für das Wohngebiet "Elsterstrat" östlich vom Taubenberg, südlich der Graal-Müritzer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

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)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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

0,66 Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0,66 als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4 als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

3,3m Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg angrenzender Straßen, z.B. 3,3 m

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

o Offene Bauweise

Rh nur Reihenhäuser zulässig

E-D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach — SDK Satteldach mit Krüppelwalm

Baulinie

Baugrenze

g Geschlossene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafo

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

oberirdisch

oberirdisch (fortfallend)

unterirdisch

unterirdisch (fortfallend)

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

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

V Verkehrsgrün

p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
als unverbindliche Vormerkung

R Regenrückhaltebecken/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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

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

Pflanzgebot auf schmalen Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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)

S Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder der Firstrichtungen
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN

19,0 vorhandene Höhe nach NN, z.B. 19,0 m

5 Nummer der Baufläche

vorhandene Flurstücksgrenze

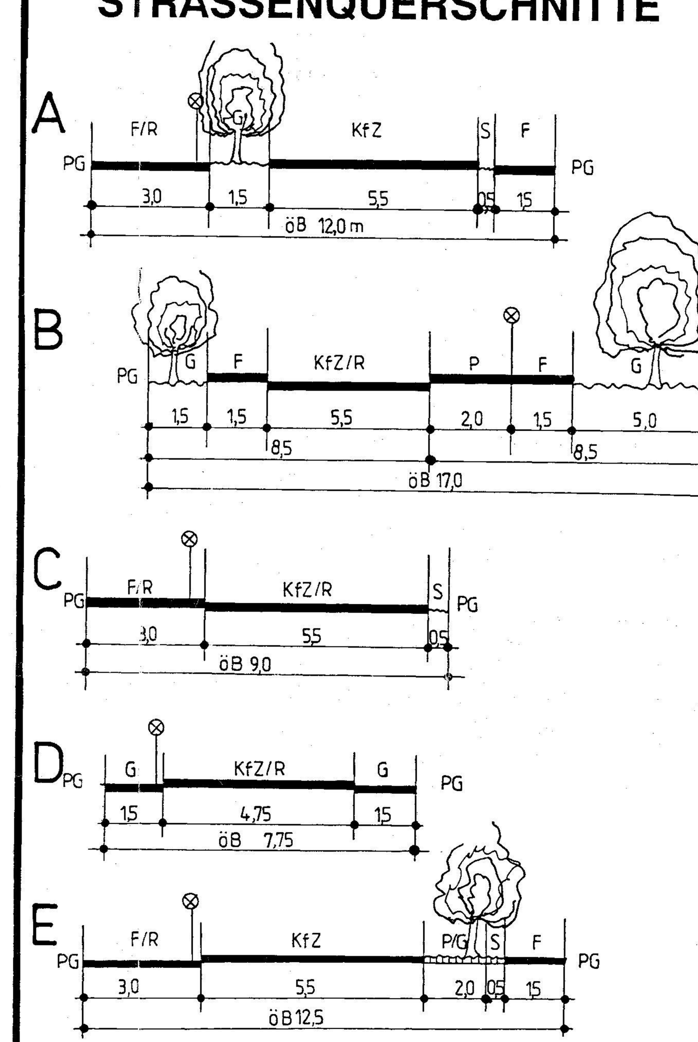
künftig entfallende Flurstücksgrenze

163/10 Flurstücksbezeichnung

15,0 Bemaßung (z.B. 15,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

STRASSENQUERSCHNITTE



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

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan von März/April 1991
WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Krischanweg 18, O-2510 Rostock 5

Planverfasser Bauleitplanung: APR
Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-1-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In Einzelhäusern und in den Hausgruppen sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. In Mehrfamilienhäusern sind nicht mehr als acht Wohnungen zulässig.
2. Der Abstand zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien wird mit 5,0 m festgesetzt.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen einschl. Abstellräume auf den Wohngrundstücken werden einseitig in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen als Grenzgaragen gestattet. (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO).
4. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen, z. B. Carport, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen. (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
5. Die Errichtung von Nebenanlagen für die Tierhaltung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen (§ 14 (1) BauNVO)
6. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

7. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt. Das erstgenehmigte Gebäude gibt im Baufeld die exakte Dachneigung aller Wohngebäude an.
8. Dachformen sind für jedes Baufeld gesondert festgesetzt.
9. Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in einheitlicher Farbe je Baufeld zu decken.
10. Die Außenwände der Vollgeschosse sind vorzugsweise aus Materialien in roter und/oder weißer Farbe herzustellen.
11. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
12. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

I. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

13. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 (ca. 50 ha) ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Die darin ausgewiesenen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1.3 (11,3 ha) zu realisieren.
14. Auf den mit Pflangebot festgesetzten Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Arten zulässig. Nadelbäume sind in öffentlichen Bereichen und Vorgärten unzulässig.
15. Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
16. Der an den angrenzenden Plangeltungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.
17. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.
18. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzel-, Hausgruppen- und Mehrfamilienhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
19. ~~Auf Spielplätzen sind Giftpflanzen oder andere Pflanzen mit gefährlichen Elementen nicht zulässig.~~

GEÄNDERT/ERGÄNZT LT. BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 26.04.1993

20. Auf den Grünstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Straßenquerschnitte sind im Abstand von höchstens 16 m heimische Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.
21. Das Regenwasserrückhaltebecken ist so zu gestalten, daß sich ein Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Ablauf).
22. Einfriedigungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Die Einfriedigungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Privatgrundstück zugewandten Seite.

GEÄNDERT/ERGÄNZT LT. BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 26.04.1993

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..29.10.1990.. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.10.1990...... bis zum ...04.12.1990 erfolgt.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..27.04.1992 durchgeführt worden.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 07. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 29. 06. 1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28. 07. 1992 bis zum 28. 08. 1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit de[m] Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich o[der] zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 01. 07. 1992 bis zum 28. 07. 1992 [durch] Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgerm[eisterin]

7. Der katastermäßige Bestand am ..04.12.92..... 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 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 10.12.92 Siegel des KV - Amtes Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09. 11. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..09.11.1992..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom .....09.11.1992...... gebilligt.

Rövershagen, 24.12.1992 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plan- zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1993..... Az: II 660b-512, 113-01.08.33(1.3) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rövershagen, 26.04.1993 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.1993..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.1993... Az: II 660b-512, 113-01.08.33(1.3) bestätigt.

Rövershagen 07.05.1993 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

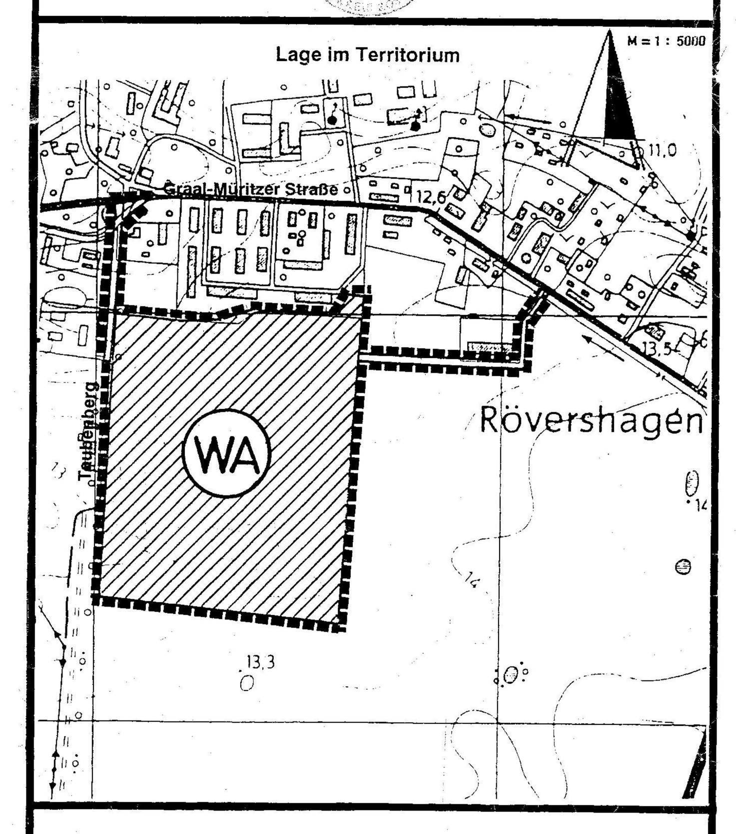
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rövershagen, 07.05.1993 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

13. 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 in der Zeit vom .10.05.1993. bis zum .25.05.1993. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .25.05.1993. in Kraft getreten.

Rövershagen, 07.05.1993 (Siegelabdruck) Trinks Bürgermeisterin

Lage im Territorium



RÖVERSHAGEN

Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.3

Wohngebiet "Elsterstrat"

östlich vom Taubenberg, südlich der Graal-Müritzer Straße

Rövershagen, 09. 11. 1992 Trinks Bürgermeisterin