

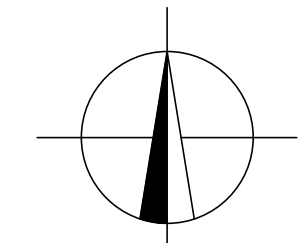
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante"

mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" mit 1. Änderung

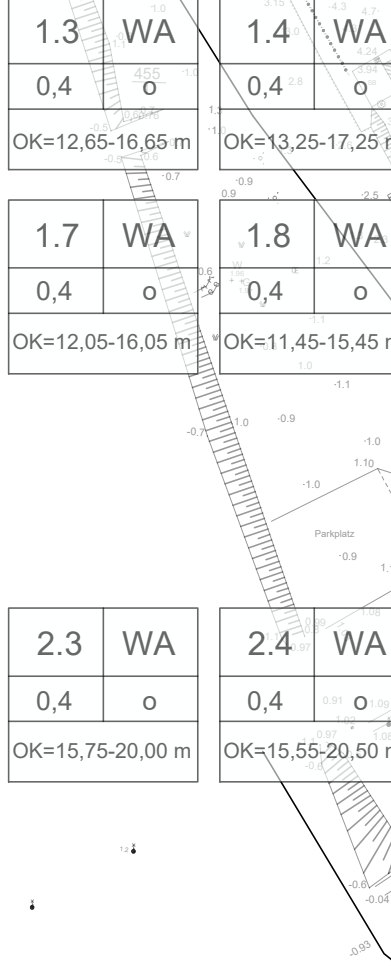
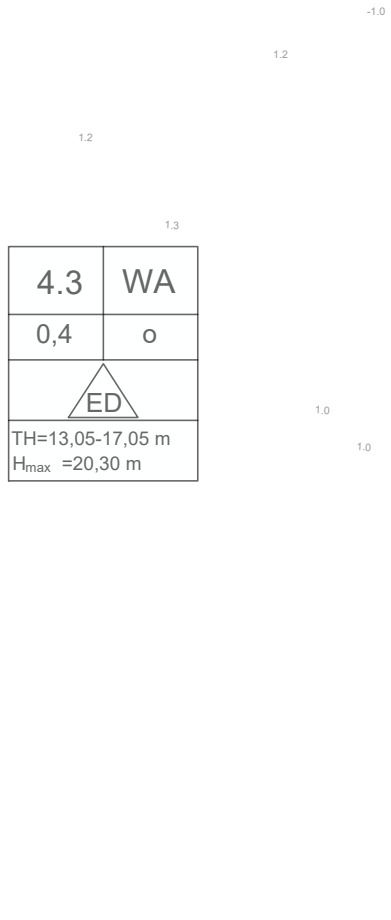
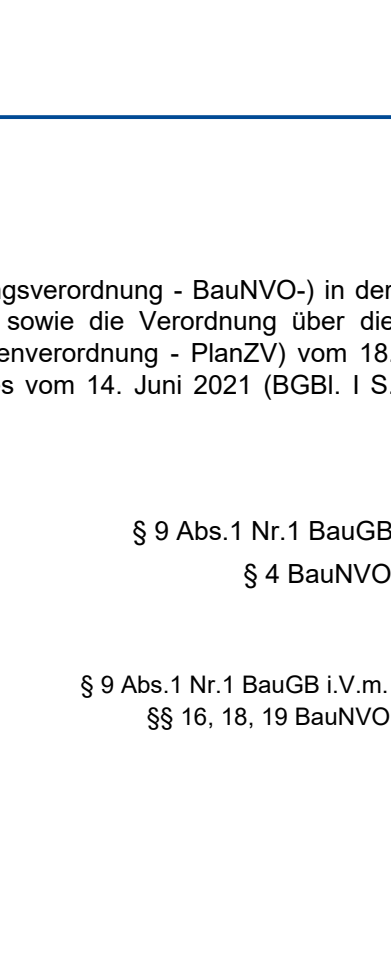
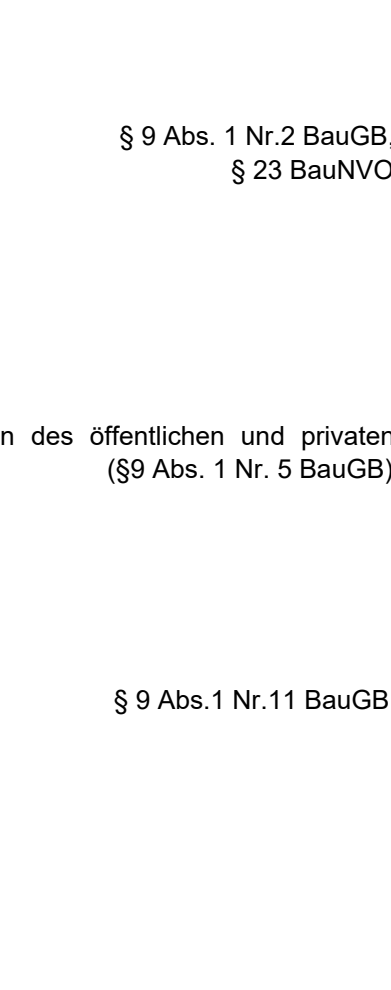
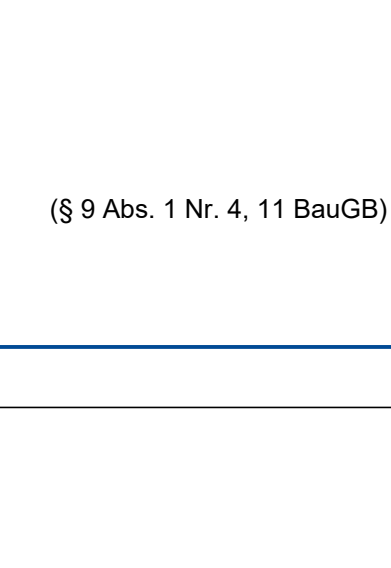


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante" begrenzt im Nordosten durch die Pressentinstraße, im Südosten durch die Klaus-Groth-Straße und den Kirchenplatz, im Südwesten durch die Gärten westlich des Hauptweges der Kleingartenanlage "Hufe V" e.V. und Pressentinstraße 11a und im Nordwesten durch die nordwestliche Waldgrenze und Pressentinstraße 12 und 12a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A PLANZEICHNUNG



Planunterlage:
Vermessungsbüros Weigt gemessen am 08.09.2013.
Grundlage ist die aktualisierte Liegenschaftskarte vom 26.04.2012 des Kataster- und Vermessungsamts der Hansestadt Rostock.
Das Lagebezugssystem wurde vom Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock am 21.06.2017 auf ETRS89 umgestellt.

1.1	WA	1.2	WA	1.3	WA	1.4	WA
0,4	o	0,4	o	0,4	o	0,4	o
OK+12,65-16,65 m		OK+13,25-17,25 m		OK+12,65-16,65 m		OK+13,25-17,25 m	
1.5	WA	1.6	WA	1.7	WA	1.8	WA
0,4	o	0,4	o	0,4	o	0,4	o
OK+12,75-16,25 m		OK+12,55-16,55 m		OK+12,05-16,05 m		OK+11,45-15,45 m	
1.9	WA	1.10	WA				
0,4	o	0,4	o				
OK+12,05-16,05 m		OK+11,65-15,65 m					
OK+12,05-16,05 m		OK+11,65-15,65 m					
2.1	WA	2.2	WA	2.3	WA	2.4	WA
0,4	o	0,4	o	0,4	o	0,4	o
OK+16,25-20,50 m		OK+16,05-20,30 m		OK+15,75-20,00 m		OK+15,55-20,50 m	
2.5	WA	2.6	WA				
0,4	o	0,4	o				
OK+15,05-19,30 m		OK+15,05-19,30 m					
OK+15,05-19,30 m		OK+15,05-19,30 m					
3	WA						
0,4	a						
THmax=12,75 m							
THmin=14,25 m							
4.1	WA	4.2	WA	4.3	WA		
0,4	o	0,4	o	0,4	o		
TH=12,00-16,00 m		TH=12,00-16,00 m		TH=13,05-17,05 m			
THmax=19,25 m		THmax=19,25 m		THmax=20,30 m			
5.1	WA	5.2	WA				
0,4	o	0,4	o				
OK+11,95-18,70 m		OK+12,05-16,50 m					
OK+11,95-18,70 m		OK+12,05-16,50 m					
6	WA						
0,4	o						
THmax=12,90 m							
THmin=14,40 m							

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsflächen	
Zweckbestimmung:	
Abfall: Standort für Wertstoffcontainer	
Abwasser: Pumpwerk	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Hauptabwasserleitung unterirdisch: Schmutzwasserleitung	
Gasleitung der Stadtwerke Rostock unterirdisch, außer Betrieb (siehe Durchführungsrelevante Hinweise)	
Abwasserdruckleitung, geplant	
Regenwasserleitung, geplant	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
öffentlich	
Spielplatz	
Zweckbestimmung:	
Wohngrün	
Schutz- und Begleitgrün	
Grünverbund	
Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
Wald	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	
Pflanzgebote siehe Textliche Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
geschützter Baumbestand, Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
geschützter Baumbestand, zukünftig fallend	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Übernahme aus BP Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
M1, M2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe Textliche Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
Zweckbestimmung:	
Einfahrt Tiefgarage	
Einfahrt Garage	
Tiefgarage / Kellerräume	
Stellplatz	
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzung)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.178 Hansestadt Rostock	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhalten der zulässige Nutzungs: siehe Textliche Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 4 LwaldG
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten EURAWASSER zum Betrieb und zur Wartung einer bestehenden verrohrten Schmutzwasserleitung und einer geplanten zweiten Druckrohrleitung	
Gerecht zugunsten der Öffentlichkeit (Samstag, Sonntag und an gesetzlichen Feiertagen)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 12 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO
2. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER	
vorhandene bauliche Anlagen	Flurstückbezeichnung
vorhandene Flurgrenzen	Geländehöhe über HN
vorhandene Flurstücksgrenzen	Grenzpunkte
Gartenland	Schacht eckige Abdeckung
Rasen	Einfahrt / Gully
Verkehrszeichen	Laubwald
Einzelgebüsch	Hecke freistehend
Nadelbaum	Stahlbetonmast mit Lampe
Nadelbaum	Zaun allg.
Schallschrank	Sichtdreieck
Fläche für Waldumwandlung	Änderungsfläche, übernommen aus BP 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" mit 1. Änderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.178 Hansestadt Rostock	§ 9 Abs. 7 BauGB, Bereich der Beteiligung Teilbereich 1 Pressentinstraße - Klaus-Groth-Straße

Empfohlene Straßenquerschnitte M 1:100	
Schnitt A-A	F = Fußgänger Kfz = Kraftfahrzeuge P/G = Parken und Grün im Wechsel B = Bankett P = Parken PG = Privatgrund öB = öffentlicher Bereich
Schnitt B-B	
Schnitt C-C	
Schnitt D-D	
Schnitt E-E / Planstraße B	
Schnitt F-F	
Schnitt G-G	
Schnitt H-H	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
3 Nummer der Baugebietes	
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
GR maximale Grundfläche	
GF maximale Geschossfläche	
THmax Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
TH 13,05 - 17,05 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über HN	
OK 15,75 - 20,00 m Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über HN	
H max. max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über HN	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
ED nur Einzel-Doppelhäuser zulässig	
o offene Bauweise	
a abweichende Bauweise, entsprechend Textlichen Festsetzungen	
Baulinie	
Baugrenze	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Einrichtungen und Anlagen:	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:	
öffentliche Parkfläche	
private Parkfläche zugunsten der Kleingartenanlage Hufe V	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Fußgängerbereich öffentlich	
Fuß- Radweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Einfahrtbereich	

Übersichtsplan

Auslegungsexemplar
gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt am: 22.07.2024
Abgenommen am: 30.08.2024

Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität
Abgenommen am: 30.08.2024

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 15.WA.178
"Obere Warnowkante"
mit teilweiser Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99
"Gehlsdorfer Nordufer" mit 1. Änderung

begrenzt im Nordosten durch die Pressentinstraße, im Südosten durch die Klaus-Groth-Straße und den Kirchenplatz, im Südwesten durch die Gärten westlich des Hauptweges der Kleingartenanlage "Hufe V" e.V. und Pressentinstraße 11a und im Nordwesten durch die nordwestliche Waldgrenze und Pressentinstraße 12 und 12a

Rostock, 01.07.2024 (Siegel) Oberbürgermeisterin