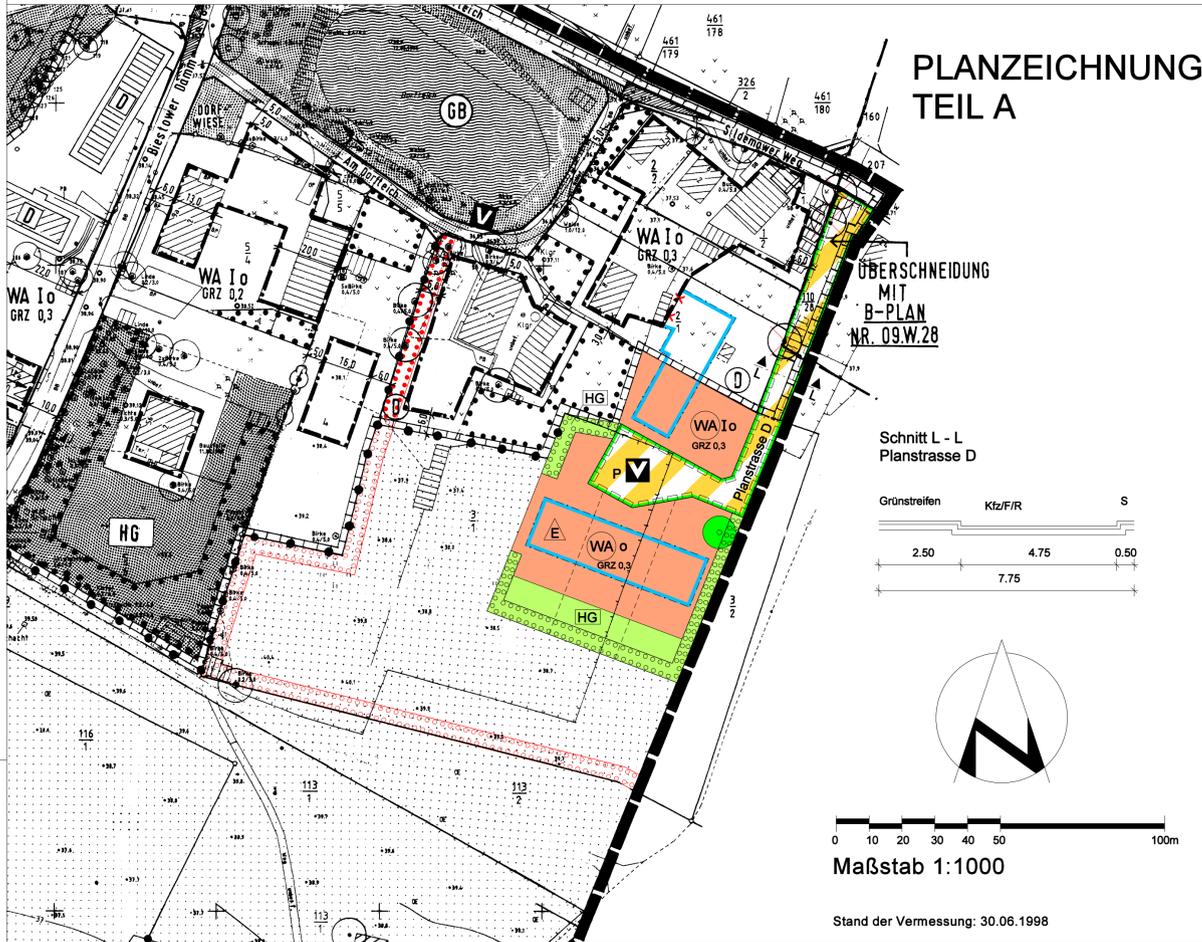


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorfage Biestow"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 12.09.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 für das Gebiet "Dorfage Biestow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL B TEXT

- Die textliche Festsetzung 3 wird neu gefasst:  
"In den WR- und WA-Gebieten, für die Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind (südöstlich und südwestlich vom Dorfkern), werden die Größen für Grundstücke und die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:  
1. Mindestgrößen für Grundstücke:  
- 450 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser  
- 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften. (§ 9 (1)3 BauGB  
2. Einliegewohnungen als abgeschlossene eigenständige Wohnungen in Wohngebäuden sind unzulässig. Auf Grundstücken mit einer Fläche von mind. 900 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise zwei abgeschlossene Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden. (§9(1)6 BauGB)" (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- In der textlichen Festsetzung 6 wird hinter Nr. 4 folgende Nr. 5 eingefügt:  
"5. In dem Baugebiet südlich der Planstraße D sind Garagen auch im der Planstraße D zugewandten Teil der Baugrundstücke zulässig." (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In der textlichen Festsetzung 9 erhält die Überschrift folgende Fassung:  
"Geh-, Fahr- und Leitungsrechte"  
Hinter Nr. 4 wird folgende Nr. 5 eingefügt:  
"5. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- (Planstraße D) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der westlich der Planstraße liegenden Grundstücke und der Grundstücke am Wendepunkt sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt." (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Unter der textlichen Festsetzung 11 wird in Nr. 3 hinter Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:  
"Abweichend hiervon gilt für das Baugebiet südlich der Planstraße D:  
Zulässige Traufhöhen  
- mindestens 2,0 m;  
- höchstens 5,0 m."  
Die bisherigen Sätze 2, 3 und 4 werden die Sätze 3, 4 und 5.  
In Nr. 7 wird hinter Satz 2 folgender Satz 3 eingefügt:  
"Abweichend davon sind im allgemeinen Wohngebiet südlich der Planstraße D Firsthöhen bis zu 10,5 m zulässig." (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)  
Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.
- Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird folgende textliche Festsetzung Nr. 16a eingefügt:  
"16a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001, nicht anzuwenden." (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Die textliche Festsetzung 18 wird wie folgt ergänzt:  
Vor Nr. 1 wird folgender Text eingefügt:  
"Die Nummern 1 und 2 dieser textlichen Festsetzung sind nicht für das Baugebiet südlich der Planstraße D anzuwenden."  
Hinter Nr. 5 werden folgende Nummern 6, 7, 8 und 9 eingefügt:  
"6. Auf dem parallel zum Sildemower Weg verlaufenden Baugebiet südlich von Planstraße D ist auf den privaten Grundstücken in südlicher Richtung zur Fläche für die Landwirtschaft eine 5 m breite, dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Im Anschluss an diese Hecke ist südwestlich und östlich des Baugebiets eine freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten, die Gehölzauswahl erfolgt gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 2.  
7. Westlich des Wendepunktes von Planstraße D innerhalb der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten ist entlang der bisherigen Nutzungsgrenze eine freiwachsende Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung 18 Nr. 5 in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen.  
8. Am südlichen Ende der Planstraße D ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität 18 cm - 20 cm, mit Drahtballierung, 3 x verpflanzt, gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 1 auf dem privaten Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
9. Auf dem Flurstück 3/1 ist innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung 19 Nr. 2 in einer Breite von mindestens 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind dabei einzubeziehen." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die textliche Festsetzung 24 Nr. 2 wird neu gefasst:  
"Mit Rücksicht auf Amphibienwanderungen sind im Bereich westlich der Straße nach Groß Stove und der Straße "Am Dorfteich" nördlich des "Dorfteiches" sowie entlang der Planstraße D nur abgerundete Bordsteine mit einer Höhe von max. 3 cm zu verwenden." (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.06.2006 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.11.2005 und 02.12.2005 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.05.2006 durchgeführt worden.
- Die Bürgerschaft hat am 14.06.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 05.07.2006 die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans eingeholt worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 10.07.2006 bis zum 11.09.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 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 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 7) geändert worden. Daher wurde von der berührten Öffentlichkeit mit Schreiben vom 11.06.2007 erneut die Stellungnahme eingeholt.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorfage Biestow" wurde am 12.09.2007 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 12.09.2007 gebilligt.  
Rostock, 28.09.2007  
  

- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorfage Biestow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Rostock, 04.10.07  
  

- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorfage Biestow" 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 01.11.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57 "Dorfage Biestow" ist mit Ablauf des 01.11.07 in Kraft getreten.  
Rostock, 01.11.07  
  


### PLANZEICHENERKLÄRUNG

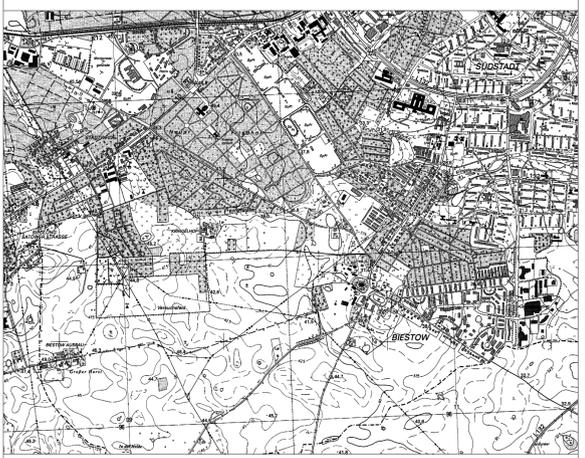
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 28.12.2000 bekannt gemachten Planfassung.

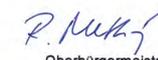
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,3	Grundflächenzahl, GRZ als Dezimalzahl,	hier: 0,3
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 1
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Aufgehobene Baugrenze	
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Straßenbegrenzungslinie	

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Private Grünflächen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Hausgarten
	Anpflanzgebot für Bäume
	Aufgehobenes Erhaltungsgebot für Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	Neue Flurstücksgrenzen (als Empfehlung)

### Übersichtsplan Maßstab 1:20000



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.57  
"Dorfage Biestow"

Rostock, 04.10.07  
  
Oberbürgermeister



