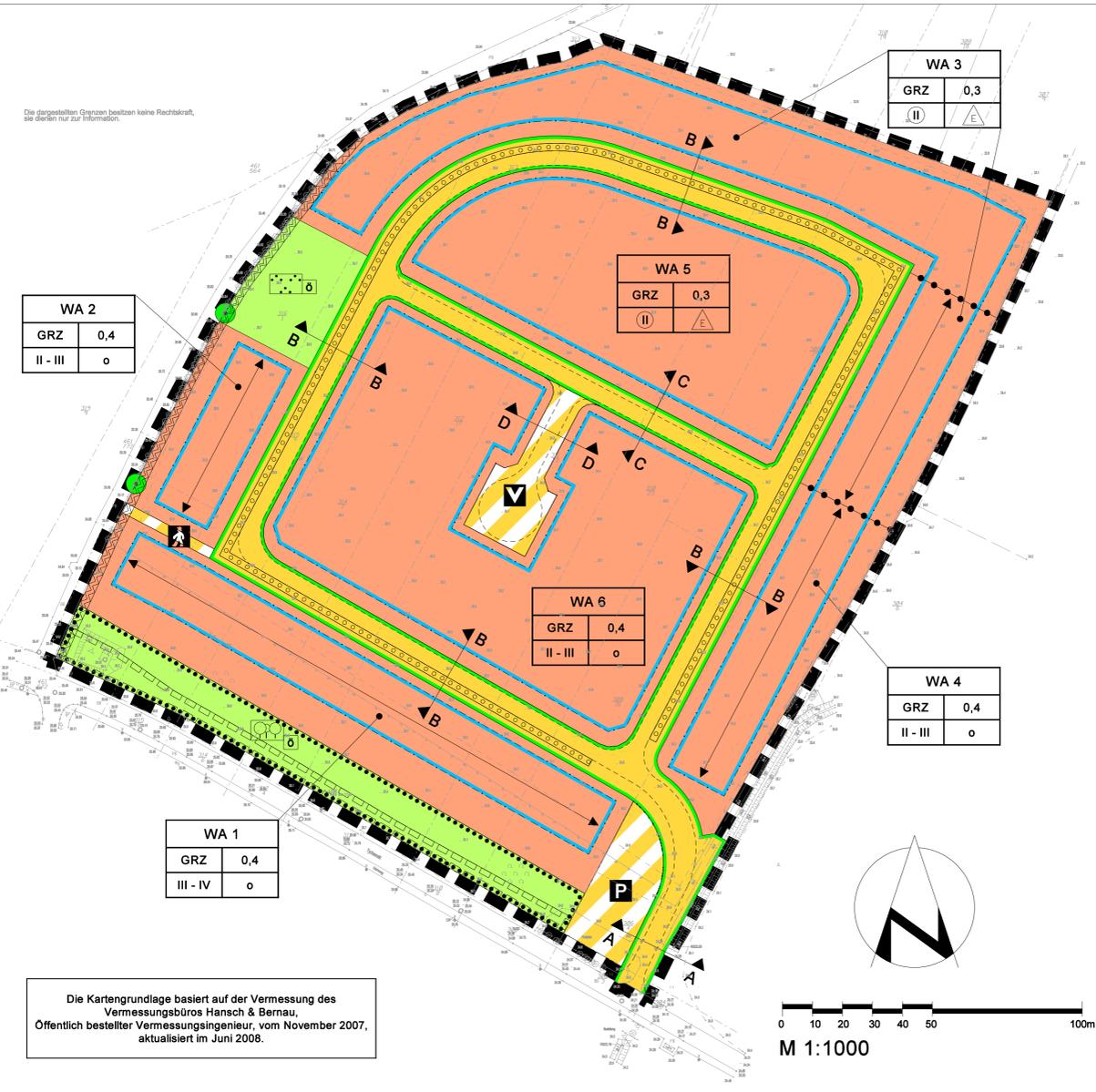


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße"



## 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 (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 BauGB)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

↔ Hauptfließrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

▲ Fuß- und Radweg

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

■ Grünflächen

□ öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Siedlungsgehölz

■ Naturnahe Parkanlage

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen im Wechsel mit Stellplätzen und Zufahrten (§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder anderer Festsetzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

6 Nummer des Baugebietes

.. vorhandene Höhe nach HN

--- vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

— vorgesehene Straßenführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

6 Nummer des Baugebietes

.. vorhandene Höhe nach HN

--- vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

— vorgesehene Straßenführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbaordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2006 (SVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 17.03.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße", begrenzt im Norden durch die Kleingartenanlage "Rote Burg" e.V., im Osten durch den Rote Burg Graben, im Süden durch die Tychsenstraße und im Westen durch den Kringlegrabenpark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## 2. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Anlage von Wege- und Platzflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1 Innerhalb der mit einem linearen Anpflanzungsgebiet gekennzeichneten Verkehrsflächen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste in Reihen mit einem Abstand von 20 m anzupflanzen. Abweichungen bis 2 m zur Anpassung an Ausfahrten sind zulässig. Je Straßenabschnitt ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Die Verwendung von Sorten der benannten Arten ist zulässig.

3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Sträucher sind im 1,50 x 1,50 m Raster zu setzen. Zusätzlich sind 5 Bäume zu pflanzen. Mindestens 60 % der Gesamtstückzahl müssen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste sein.

3.3 Pflanzenliste

Bäume

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Quercus petraea Trauben-Eiche

Sträucher

Corylus avellana Hasel

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Prunus padus Traubenkirsche

Rosa canina Hunds-Rose

Rosa rugosa Wein-Rose

Salix aurita Sal-Weide

Salix caprea Sal-Weide

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

3.4 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebots zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:

Bäume: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

3.5 Je anzupflanzender Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,5 m betragen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgehölz" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine fachgerechte Auslichtung zur Unterstützung einer optimalen Entwicklung des Gesamtbestandes ist zulässig. Bei Ersatz oder Ergänzung von Gehölzen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Anlage einer naturnahen Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs, die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Anlage einer naturnahen Grünfläche auf den Flurstücken 304/6 und 303/4, ein Teil der Waldmehring im Zusammenhang mit dem Waldersatz, die Waldmehring auf den Flurstücken 88, 89, 90 der Flur 1 Gemarkung Lalendorf sowie die naturschutzgerechte Aufwertung eines Teilbereichs des Kringlegrabenparks.

Den Baugebieten Nr. 1-6 werden die Anlage einer naturnahen Grünfläche auf den Flurstücken 304/6 und 303/4, die Waldmehring in der Gemarkung Lalendorf sowie die Waldmehring im Zusammenhang mit dem Waldersatz zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden die Anlage einer naturnahen Parkanlage, die Anpflanzung von Straßenbäumen sowie die naturschutzgerechte Aufwertung eines Teilbereichs des Kringlegrabenparks zugeordnet.

6. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 LWaG M-V

6.1 Innerhalb der gemäß Sachverhaltsbereinigungsgesetz mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belasteten Flächen dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung (Trinkwasserhaupttransportleitung DN 800 ST) gefährden, vorgenommen werden.

Die Bedienbarkeit und die Anfahrbarkeit der vorhandenen Anlagen müssen zu jederzeit gewährleistet sein. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. SachverhBerG)

6.2 Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzfläche des Rote Burg Grabens (Uferbereich, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels), die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 LWaG M-V)

6.3 Anpflanzungen in der Schutzfläche des Rote Burg Grabens (Uferbereich, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels), sind nur in Abstimmung mit dem WBV vorzunehmen. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 LWaG M-V)

6.4 In der Schutzfläche des Rote Burg Grabens (Uferbereich, 7 Meter beidseitig des Rohrschittels) sind das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit unzulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 LWaG M-V)

7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO M-V

7.1 Die Dachneigungen von baulichen Anlagen dürfen 22° nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.2 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

7.4 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.5 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.6 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.7 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.8 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.9 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.10 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.11 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.12 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.13 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.14 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.15 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.16 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.17 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.18 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.19 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.20 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.21 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.22 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.23 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.24 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.25 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.26 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.27 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.28 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.29 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.30 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.31 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.32 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.33 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.34 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.35 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

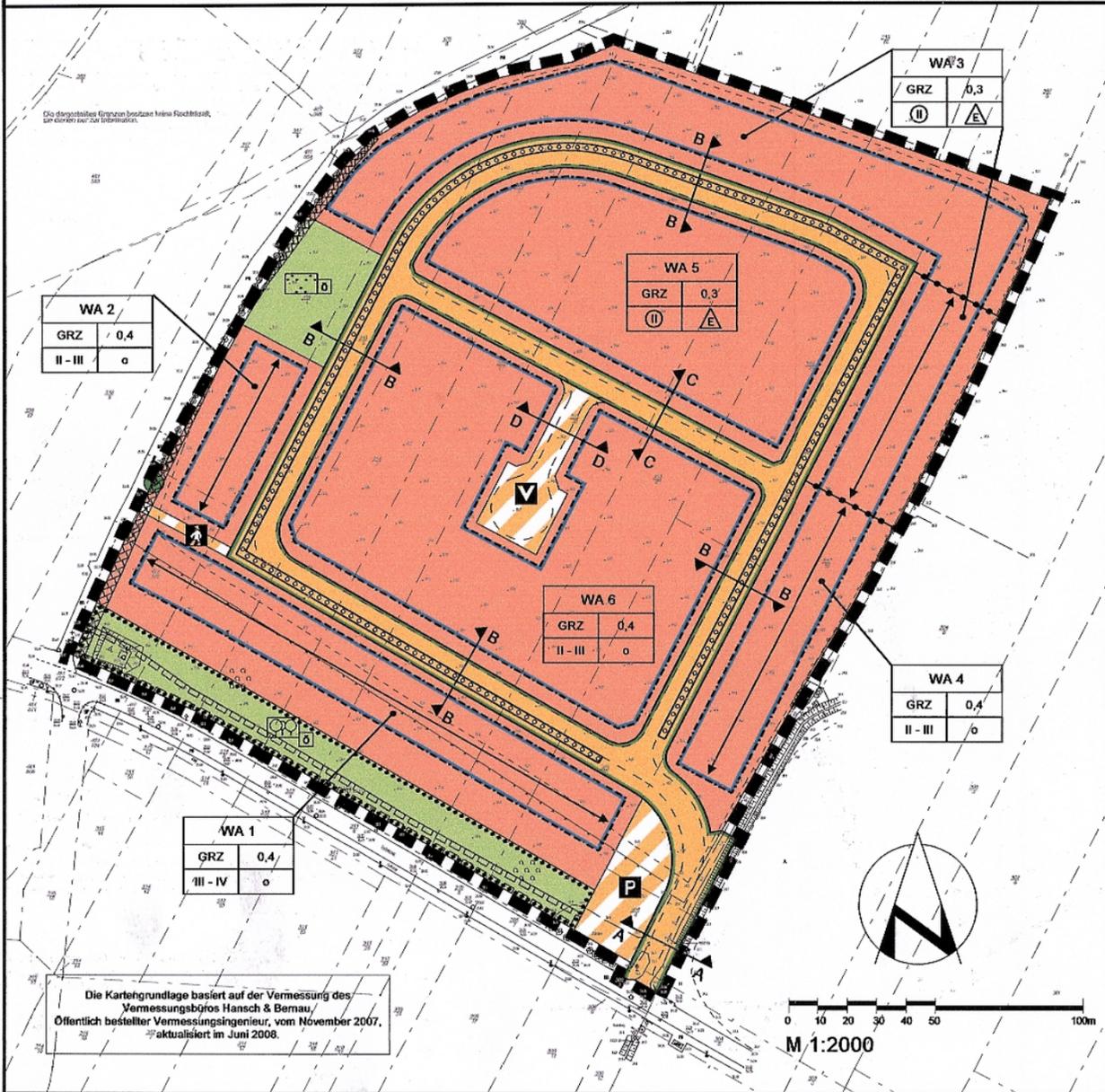
7.36 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.37 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.38 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

7.39 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugs-Remissions

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße"



## 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 Wohnbauflächen 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).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage  
**I. FESTSETZUNGEN**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Wohnbauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse zwingend  
**III - IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**B** Baugrenze  
**H** Hauptfluchtichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
**S** Straßenverkehrsflächen  
**SZ** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**Zweckbestimmung:**

**P** Öffentliche Parkfläche  
**V** Verkehrsberuhigter Bereich  
**F** Fuß- und Radweg

**GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
**G** Grünflächen  
**OG** öffentliche Grünflächen  
**Zweckbestimmung:** **S** Siedlungsgehölz **N** Naturnahe Parkanlage

**U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen im Wechsel mit Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)  
**U** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)  
**E** Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
**U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder anderer Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)  
**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. KENNZEICHNUNGEN**  
**6** Nummer des Baugebietes  
**HN** vorhandene Höhe nach HN  
**FG** vorhandene Flurstücksgrenze  
**FB** Flurstücksbezeichnung  
**SS** vorgesehene Straßenführung

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
**W** Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belastet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
**U** Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (Uferbereich des Rote Burg Grabens, 7 Meter beidseitig des Rohrschleifs) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 6) sind die Arten der Nutzung:
    - Wohngebäude,
    - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, abgesehen von sonstigen
  - Die Arten der Nutzung:
    - Betriebe des Bahnbereichs,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen,
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2444), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .....2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße", begrenzt im Norden durch die Kleingartenanlage "Rote Burg" e.V., im Osten durch den Rote Burg Graben, im Süden durch die Tychsenstraße und im Westen durch den Krügelgrabenpark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### 2. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Anlage von Wege- und Platzflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig.

### 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1 Innerhalb der mit einem linearen Anpflanzungsband gekennzeichneten Verkehrsflächen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste in Reihen mit einem Abstand von 20 m anzupflanzen. Abweichungen bis 2 m zur Anpassung an Ausfahrten sind zulässig. Je Straßenabschnitt ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Die Verwendung von Sorten der benannten Arten ist zulässig.

3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind standortgerechte Stäucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Sträucher sind im 1,50 x 1,50 m Raster zu setzen. Zusätzlich sind 5 Bäume zu pflanzen. Mindestens 60 % der Gesamtstückzahl müssen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste sein.

### 3.3 Pflanzenliste

Bäume	Sträucher	Berg-Ahorn	Schwarz-Erle
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana	Hasel	Pfaffenhütchen
Alnus glutinosa	Euonymus europaeus	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Prunus spinosa	Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus avium	Rosa rubiginosa	Salix aurita	Wein-Rose
Quercus petraea	Salix caprea	Salix caprea	Ob-Weide
	Viburnum opulus	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
			Wolliger Schneeball

3.4 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:  
 Bäume: 3 mal vorpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe  
 Sträucher: vorpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

3.5 Je anzupflanzender Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,5 m betragen.

### 4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgehölz" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine fachgerechte Auslichtung zur Unterstützung einer optimalen Entwicklung des Gesamtbestandes ist zulässig.  
 5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB  
 5.1 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Anlage einer naturnahen Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs, die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Anlage einer naturnahen Grünfläche auf den Flurstücken 304/6, 303/4 und 302/9, die Waldmehrung im Zusammenhang mit dem Waldersatz sowie die naturschutzgerechte Aufwertung eines Teilbereichs des Krügelgrabenparks. Den Baugebieten Nr. 1-6 werden die Anlage einer naturnahen Grünfläche auf den Flurstücken 304/6, 303/4 und 302/9 sowie die Waldmehrung im Zusammenhang mit dem Waldersatz zugeordnet. Den Verkehrsflächen werden die Anlage einer naturnahen Parkanlage, die Anpflanzung von Straßenbäumen sowie die naturschutzgerechte Aufwertung eines Teilbereichs des Krügelgrabenparks zugeordnet.

### 6. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 LWaG M-V

6.1 Innerhalb der gemäß Sachverhaltsberücksichtigungsgesetz mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgungsunternehmens belasteten Flächen dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung (Trinkwasserhaupttransportleitung DN 800 St.) gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und die Anfahrbarkeit der vorhandenen Anlagen müssen zu jederzeit gewährleistet sein. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. SachverBerg)  
 6.2 Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzfläche des Rote Burg Grabens (Uferbereich, 7 Meter beidseitig des Rohrschleifs), die nicht standortgerecht oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 LWaG M-V)  
 6.3 Anpflanzungen in der Schutzfläche des Rote Burg Grabens (Uferbereich, 7 Meter beidseitig des Rohrschleifs), sind nur in Abstimmung mit dem WBV vorzunehmen. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 LWaG M-V)  
 6.4 In der Schutzfläche des Rote Burg Grabens (Uferbereich, 7 Meter beidseitig des Rohrschleifs) sind das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit unzulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 LWaG M-V)

### 7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

7.1 Die Dachneigungen von baulichen Anlagen dürfen 22° nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)  
 7.2 Für die Dachneigungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)  
 7.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)  
 7.4 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbönen mit einem Hellbezug-/Reflektionswert von mindestens 30 % auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.06.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 01.07.2009 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 13.11.2008 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 01.09.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Bürgerschaft hat am 10.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 06.07.2009 bis zum 10.08.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck in "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 01.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht werden.  
 In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .....2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
 Rostock, (Stempel) Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße" wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.  
 Rostock, (Stempel) Oberbürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Rostock, (Stempel) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dem Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzuteilungsplans und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
 Rostock, (Stempel) Oberbürgermeister

## Übersichtsplan M 1: 20 000



**Hansestadt Rostock**  
 Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Bebauungsplans Nr. 09.WA.157**  
 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße"  
 begrenzt im Norden durch die Kleingartenanlage "Rote Burg" e.V.,  
 im Osten durch den Rote Burg Graben, im Süden durch die  
 Tychsenstraße und im Westen durch den Krügelgrabenpark