SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr.09. WA. 97
Wohnpark "Am Hellberg"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... erfolgt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 2(4a) Abs.1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Ansprüche der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß Paragr. 2 Abs.2 BauGB/BauFestG eine Erörterung während der Auslegung am ..... durchgeführt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" Amtsblatt der Hansestadt Rostock am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Geringfügige Abweichungen der Darstellung der Grenzpunkte gut oder vorgenau, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, sind die tatsächlichen Flurkarte in Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regelbaugrenzen können nicht abgeleitet werden.

Siegel
des KV Amtes
Im Auftrag

Rostock,

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung Offen ist geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit von ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nicht vorgebracht worden sind, zur Niederschrift gelten gemacht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock- am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch ein satzungsänderndes Beschluß der Bürgerschaft vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Städtischen Anzeiger" Amtsblatt der Hansestadt Rostock am ..... 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 Paragr. 215 Abs.1 BauGB und weiter auf Paragraph 44 und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen Paragr.44 i.V.m. 214a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

SATZUNG
der Hansestadt Rostock
über den Bebauungsplan Nr. WA 97
für das Gebiet "Am Hellberg"

Aufgrund des Paragraph 10 des Baugesetzbuches BauGB/ in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BGBl. I S. 2191), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BauNVO) in der Fassung vom 26.April 1990 (BGBl. I S. 1122, ber. 1991 I S. 58) in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26.April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 19 S.559) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft von ..... und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.WA.97 für das Gebiet "Am Hellberg" bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassenfassung der Verfassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Verbreitung von Anwendungen 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).

TEIL A
PLANZEICHNUNG
FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (Paragr. 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
(I) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
D — nur Doppelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
20 — Maß tiefe der überbaubaren Flächen

VERKEHRSFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Paragr. 9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrt
Ein- bzw. Ausfahrt
Sichtdreieck (Dokumentzeichen)

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

Flächen für Versorgungsanlagen
Abfall Wertstoffbehälter
Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(Paragr. 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragr. 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs.1 Nr. 20 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 (Paragr. 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen
Bäume
Erhaltung
Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
Sukzessionsflächen
Extensives Grünland
Extensiver Rasen
Intensiver Rasen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
GS1 — Gemeinschaftsstellplätze
GGa — Gemeinschaftsgaragen
Spielplatz
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ Paragr. 9 Abs.1, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)
Geschützter Landschaftsbestandteil

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

WA' — Baugebietsnummer
1 — Grundstücksbezeichnung
vorhandene Flurstücksgrenze
20 — Flurstücksnummer
künftig fortfallende Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Rückbau von Gebäuden
Böschung
Graben
Grundflächenbezeichnung

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10 Art der baulichen Nutzung

11 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den WA-Gebieten Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO wie:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

12 Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind Lades, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in dem Bereich zulässig, der nach Nr. 15.4 PlanzV 90 gekennzeichnet ist.

20 Maß der baulichen Nutzung

21 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Oberkante der Erdgeschoßfußboden höchstens 0,5 m über der natürlichen Geländehöhe zulässig.

22 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB darf die Höhe der Garagen in den seitlichen Abstandsflächen 2,50 m in Höhe nicht überschreiten.

30 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

31 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO ist ein überschreiten der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Treppenaustritten bis zu 2,5 m zulässig. Die Entfernung zur Nachbargrenze muß mindestens 2,0 m betragen.

32 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den WA-Gebieten mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

33 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

40 Stellplätze und Garagen

41 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Anlagen zulässig.

42 Die Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa) sowie die Gemeinschaftsstellplätze (GS) sind in den ausgewiesenen Flächen zulässig und der Kostenanteil von PKW für die gemeinsame Grundanlage.

43 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. BauGB ist mit § 48 Abs. 9 LBauO M-V sind die den Wohngebäuden zugeordneten Garagen oder deren Rampenzu jeweils den benachbarten angrenzenden Nutzungen mindestmaßen den 1. und 2. Obergeschossen verträglich zuzuordnen. Als Verträglichkeit ist mit der Ausnahme mit den Norm zu wahrt zulässig.

50 Verkehrsflächen

51 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB sind in den Schnitzeichnen und auf den Straßenlinien M-S Straßenlinien und Einmündungen der Straßenbegrenzungslinien, Straßenbegrenzungslinien