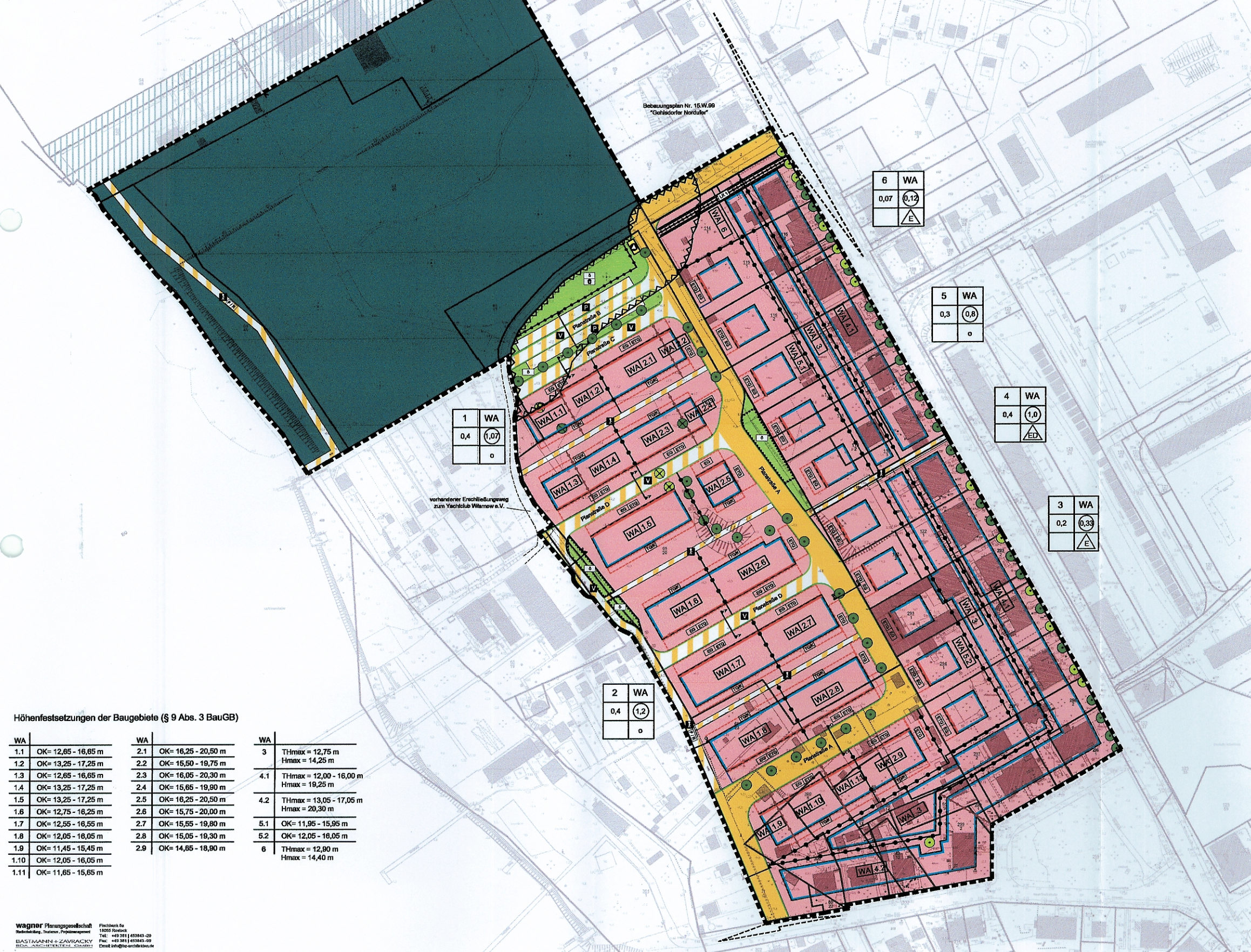
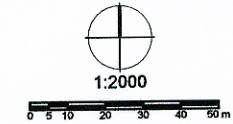


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2	Nummer der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,2	Geschöflichenzahl (GFZ)
THmax.	Traufhöhe als Höchstmaß über HN
OK 1,25 - 17,05 m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über HN
OK 1,25 - 20,00 m	Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über HN
H max.	max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲	nur Einzelhäuser zulässig
○	nur Einzel- Doppelhäuser zulässig
—	offene Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze

Verkehrsflächen

—	Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
P	öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F	Fußgängerbereich oder Fuß- Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

—	Versorgungsflächen
—	Zweckbestimmung hier:
—	Abfall- Standort für Wertstoffbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—	Hauptwasserleitung unterirdisch
—	Schmutzwasserleitung

Grünflächen

—	Grünflächen
—	öffentlich
—	Zweckbestimmung hier:
—	Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

—	Wald
---	------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

—	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
—	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinlichkeitsanlagen
—	Zweckbestimmung hier:
—	Einfahrt Tiefgarage
—	Einfahrt Garage
—	Tiefgarage / Kelleräume
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.178 Hansestadt Rostock
—	Abgrenzung: unterschiedliches Maß baulicher Nutzung
—	Baufelder mit GRZ/GFZ
—	Höhe baulicher Anlagen

Nachrichtliche Übernahme

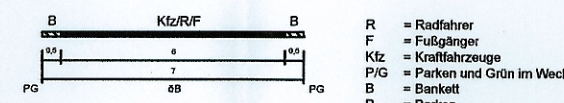
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldbestand
—	nach Naturschutzaußführungsgesetz - NatSchAG M-V geschützte Bäume
—	nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützte Bäume
—	nach Naturschutzaußführungsgesetz - NatSchAG M-V geschützte Bäume, entfällt
—	nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützte Bäume, entfällt
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Rostock zum Betrieb und zur Wartung einer verrohrten Schmutzwasserleitung

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
—	Einzelgebäude	—	Hecke freistehend
—	Nadelbaum	—	Stahlbetonform mit Lampe
—	Laubbaum	—	Zaun allg.
—	Schallschrank	—	Sichtdreieck
—	Fläche für Wärmewandlung		

Empfohlene Straßenquerschnitte M 1_100

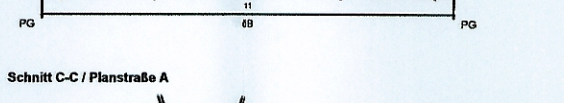
Schnitt A-A / Planstraße C, D



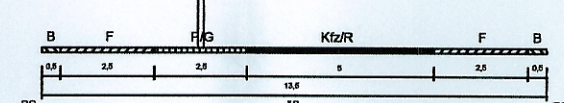
Schnitt B-B / Planstraße A



Schnitt C-C / Planstraße A



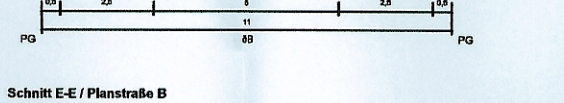
Schnitt D-D / Planstraße A



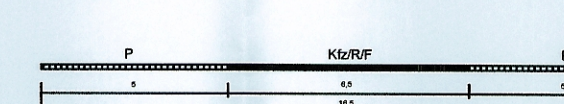
Schnitt E-E / Planstraße B



Schnitt F-F / Planstraße D



Schnitt G-G / Fuß- und Radweg



I. PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.15.WA.178 "Obere Warnowkante" der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1540), i. V. m. der Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1540).

II. KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Weigt am 08.09.2013 gemessen, ihr liegt die aktualisierte Liegenschaftskarte vom 26.04.2012 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauZVO)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauZVO
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauZVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauZVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauZVO bzw. nach Abs. 6 Nr. 1 BauZVO folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
Aufenthaltsräume, in anderen als Vollgeschossen, sind einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Fassungenwände auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauZVO)

3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist HN.
Die Oberkante (OK) der Fußböden in den Erdgeschossen darf im Baugebiet 4 minimal 0,0 m und maximal 1,0 m ansonsten maximal 0,5 m über Straßenniveau liegen.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist ausschließlich für notwendige Dachaufbauten von Aufzügen, Kaminen und sonstigen haustechnischen Anlagen von bis zu 2,5 m zulässig, sofern deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhe erfordert.
Im Baugebiet WA 2 gilt dies auch für Dachaufbauten mit einer überbauten Grundfläche von bis zu 8 m². Für Gebäuden von Dachterrassen darf die festgesetzte Höhe bis zu 1 m überschritten werden.

3.3 Stellplätze und Garagen (§12 Abs. 6 BauZVO)
Auf den nicht überbauten Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Garagen- bzw. Tiefgaragenzufahrten sind auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind unterhalb der Erdgeschosses, im Bereich der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Nebenanlagen (§ 1 Abs. 7 und 9 i.V.m. §14 BauZVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO die Gebäude darstellen und solche mit Überdachungen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich Kleintierhaltungszucht, sind in den Baugebieten WA 1 bis 6 ausgeschlossen.
Abstell-, Hauswirtschafts- und Technikräume sind in den Baugebieten WA 1, 2 und 5 innerhalb der Baufenster sowie in Kellergeschossen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Kleinwindkraftanlagen ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig, dürfen jedoch die festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauZVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für nicht überdeckte Terrassen um maximal 3 m überschritten werden. Für die Anlagen von Tiefgaragen dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen überschritten werden.

3.6 Grünflächenspezifische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Eine Verschiebung der in der Planstraße A festgesetzten Bäume ist bis zu 3 m zulässig.

3.7 Grünflächen
Die nördlich der Planstraße A festgesetzten Grünflächen darf zwecks Anlagen von je 1 Zufahrt pro Baufenster um bis zu drei 3 m unterbrochen werden.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV

4.1 In den Baugebieten WA 1, 2 und 5 sind die Dächer der Gebäude flach oder mit Neigung bis maximal 17° auszuführen.

4.2 In dem Baugebiet WA 2 darf die Geschossfläche des vierten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des dritten Geschosses nicht überschreiten. In den Baugebieten WA 1, 4 und 5 darf die Geschossfläche des dritten Geschosses maximal 2/3 des zweiten Geschosses nicht überschreiten. In den Baugebieten WA 3 und 6 darf die Geschossfläche des zweiten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des ersten Geschosses nicht überschreiten.

4.3 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie sowie in deren gedachter seitlicher Verlängerung sind Einfriedungen nur als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege dürfen vorgenannte Einfriedungen maximal 1,50 m nicht überschreiten.

4.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Vorgärten sind der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren Verlängerung.

4.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzen oder baulicher Verkleidung vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.6 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden. Dachüberstände sind in den Baugebieten WA 3, 4 und 6 an den Giebelseiten nur bis maximal 0,30 m und an den Traufseiten nur bis maximal 0,50 m zulässig. In den Baugebieten 1, 2 und 5 sind keine Dachüberstände zulässig.

4.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung an einer Gebäudefassade zulässig, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb der Traufkante und bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Je Ladengeschäft sind je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger zu je einer öffentlichen Erschließungsstraße zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselbeschaltungen von Leuchtdrähnen und Leuchtdrähnen ist unzulässig.

4.8 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
a) entgegen Nr. 4.1 die Dächer der Gebäude nicht flach oder mit Neigung bis maximal 17° ausführt,
b) entgegen Nr. 4.2 in dem Baugebiet WA 2 die Geschossfläche des vierten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des dritten Geschosses überschreitet, wer in den Baugebieten WA 1, 4 und 5 die Geschossfläche des dritten Geschosses maximal 2/3 des zweiten Geschosses überschreitet, wer in den Baugebieten WA 3 und 6 die Geschossfläche des zweiten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des ersten Geschosses überschreitet,
c) entgegen Nr. 4.3 Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie sowie in deren gedachter seitlicher Verlängerung nicht als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ausführt, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege vorgenannter Einfriedungen maximal 1,50 m überschreitet,
d) entgegen Nr. 4.4 die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, die Vorgärten als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt,
e) entgegen Nr. 4.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzen oder baulicher Verkleidung vor direkter Sonneneinstrahlung schützt,
f) entgegen Nr. 4.6 die Dachflächen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien herstellt (ausgenommen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen), Dachziegel/Dachsteine nicht in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet, Dachüberstände in den Baugebieten WA 3, 4 und 6 an den Giebelseiten größer 0,3 m und/oder an den Traufseiten größer 0,50 m zulässig und in den Baugebieten 1, 2 und 5 überhaupt ausbildet.

Fortsetzung Örtliche Bauvorschriften

h) entgegen Nr. 4.7 Werbeanlagen nicht an der Stelle der Leistung an einer Gebäudefassade errichtet, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante oder größer 1,0 m anbringt, an Ladengeschäften mehr als je eine parallel angebrachte Werbeanlage und ein Ausleger je öffentlicher Erschließungsstraße installiert, für die Gestaltung von Werbeanlagen und von Warenautomaten Tagesleucht- und Reflexfarbe verwendet oder Wechselbeschaltungen von Leuchtdrähnen und Leuchtdrähnen installiert.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind entsprechend § 2 der Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock geschützte Bäume.
Sollen bei Vorliegen der in der Baumschutzsatzung eingeräumten Ausnahmen Fällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Stadt zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung auszuführen.

5.2 Naturschutzaußführungsgesetz NatSchAG M-V
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind entsprechend § 18 Naturschutzaußführungsgesetz NatSchAG M-V geschützte Bäume. Sollen Eingriffe nach § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß zu beantragen und entsprechend § 12 NatSchAG M-V auszuführen.

HAUPTWEISE

A Bodendenkmale: Sollen während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Hinsichtlich der Begründung auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen gilt die Grundsatzentscheidung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Sollen Baumaßnahmen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Stadt zu beantragen.

C Wenn bei Beräumung der nicht mehr erhaltenen baulichen Anlagen, bei Bauvorbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen Anzeichen bisher unbekannter Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Gerüche, anomale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Risse oder Ablagerungen angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock umgehend zu informieren. Kontaminierte Bereiche sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sichern bzw. zu sanieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr.15.WA.178 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.15.WA.178 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist, soweit mit den Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die Bürgerschaft hat die festgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr.15.WA.178, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.15.WA.178 am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der abgrenzten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Ort, Datum Siegel Obv.

10. Der Bebauungsplan Nr.15.WA.178, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

11. Der Bebauungsplan Nr.15.WA.178, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

..... Ort, Datum Siegel Oberbürgermeister

