

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG DES ORTSTEILS DALWITZHOF

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 04.06.2003 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Die Satzung gilt für den bebauten Bereich Dalwitzhof innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtsfolgen

Das in § 1 bezeichnete Gebiet wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

§ 3 Festsetzungen für die Ergänzungsfläche

- Zulässig sind nur Wohnzwecken dienende Vorhaben. Die Wohngebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser auf der in der beigefügten Karte bestimmten Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Auf den in der beigefügten Karte bestimmten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zweireihige gestufte Hecken aus Bäumen und Sträuchern von mindestens vier Arten aus der Artenliste anzulegen. In der Hecke sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.
- Auf der Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind mindestens 5 Bäume der unter Abs. 4 genannten Artenliste zu pflanzen.
- Artenlisten

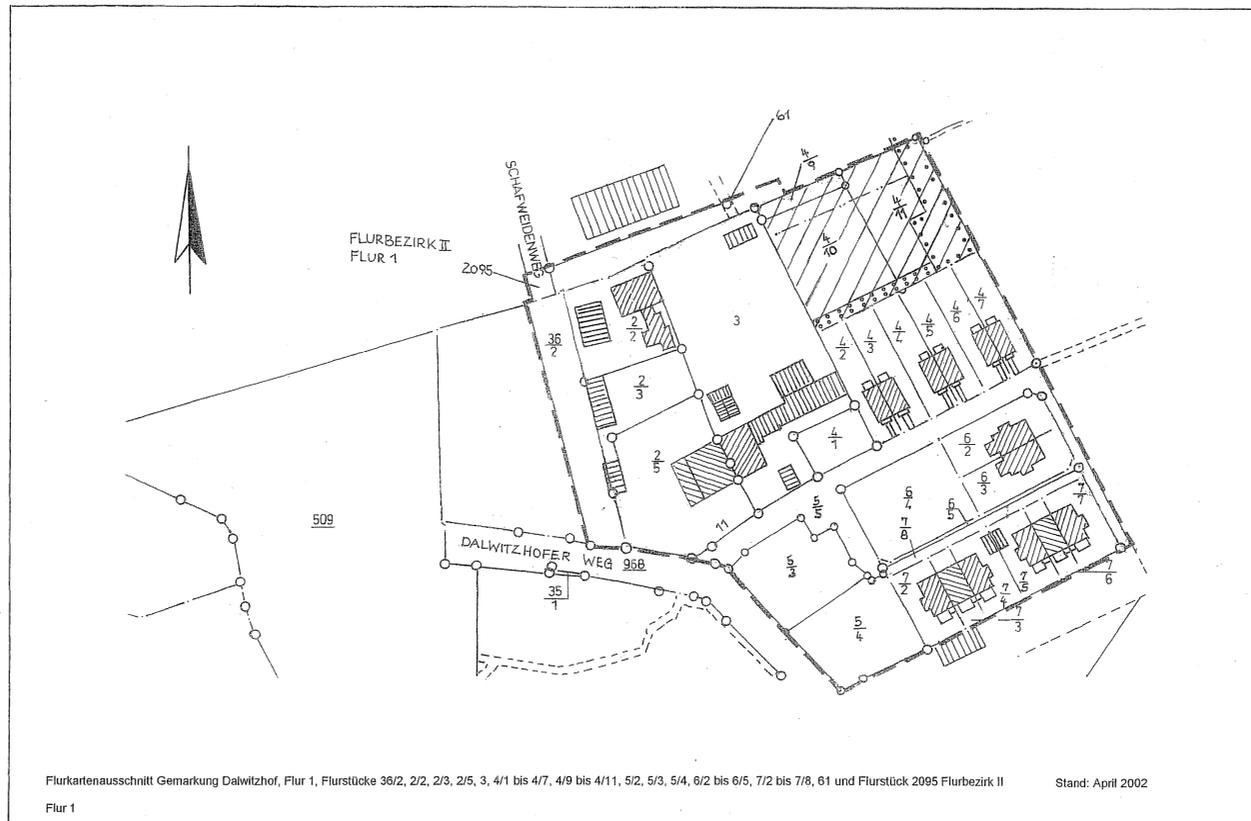
Artenliste Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eunomus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa carina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Biburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Artenliste Bäume

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuß	Juglans regia

- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind durch die vielseitige Nutzung als Zier-, Gemüse- und Obstgarten sowie durch eine artenreiche Bepflanzung mit vorzugsweise einheimischen Pflanzen zu strukturreichen Hausgärten zu entwickeln. Der Anteil der mit Nadelgehölzen begrünter Flächen darf nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche betragen.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird den Grundstücken in der Ergänzungsfläche gesammelt die Pflanzung von 27 Laubbäumen der Arten Feldahorn, Zitterpappel oder Stieleiche mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm auf dem Flurstück 61 der Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1, zugeordnet.



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches der Satzung über die Entwicklung und Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
- Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

- Den von der Satzung betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 11.07.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Rostock, 22.07.2003
 Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die von der Satzung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, 22.07.2003
 Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 22.07.2003
 Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Satzung wurde am 04.06.2003 von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 04.06.2003 gebilligt.
Rostock, 22.07.2003
 Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Genehmigung der Satzung wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15. September 2003 Az: VIII 230-1-Satzung-03 mit einer Maßgabe erteilt.
Rostock, 05.02.2008
 Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Maßgabe des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern wurde erfüllt.
Rostock, 05.02.2008
 Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, 6.2.08
 Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung 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 05.03.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.03.08 in Kraft getreten.
Rostock, 05.03.08
 Senator für Bau- und Wohnungswesen



INGENIEURBÜRO BRINKHOFF
17168 Thirkow, Todendorf 03, Telefon 039975/70350, Telefax 039975/70351

ENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS DALWITZHOF

FORMAT: MAßSTAB: 1:1000/1:120.000 DATUM: ZEICHEN-NR.:

HANSESTADT ROSTOCK

Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof

Rostock, 6.2.08
 Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG DES ORTSTEILS DALWITZHOF, SÜDLICHER TEILBEREICH

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.03.2012 folgende Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung gilt für den südlichen Teil von Dalwitzhof innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches.

2. Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtsfolgen

Das in § 1 bezeichnete Gebiet wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Südwestlich der straßenabgewandten Baugrenze auf den Flurstücken 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1 und 20/1 der Flur 1, Gemarkung Dalwitzhof dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich in einem 23 m breiten Streifen, gemessen von der straßenabgewandten Baugrenze, errichtet werden.

2. Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind folgende Maßnahmen des baulichen Schallschutzes umzusetzen:

a) Die Außenfassaden der Aufenthaltsräume sind so zu errichten, dass sie folgende resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,es}$ mindestens aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenträume in Krankenanstalten und ähnlichen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Behälter- und Bergungstätten u. ähnlichen	Büroräume
III	40	35	30

b) Übernachtungsräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sie nur in Richtung Westen eine Lüftungsmöglichkeit besitzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist unzulässig. Hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerativere Anlageformen.

Bei der Regenwasserversickerung ist zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einer Schutzbeschichtung versehen sind.

Für Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind überwiegend (mind. 50 %) standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.

Vor Baumfällungen, Gebäudesanierungen und -abrissen hat eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durch einen Fachmann/ Gutachter zu erfolgen. Damit verbundene Quartiersfälle sind durch geeignete Maßnahmen (Fledermauskasten, -platte) zu kompensieren oder die Dachgeschosse der Nebengebäude sind fledermausgerecht (z.B. Fledermaus-Dachpfannen, Zwischendecken) herzustellen. Beim Einsatz von Holzschutzmitteln ist die Verträglichkeit für Fledermäuse nachzuweisen.

Die Anlage einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen auf einer Fläche von 3.665 m² auf dem Flurstück 32 der Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1, wird den schraffiert dargestellten Flächen der Ergänzungssatzung (Flurstücke 5/2, 9/1, 13/1, 20/1, 21/3 sowie 22/3) gesammelt zugeordnet.

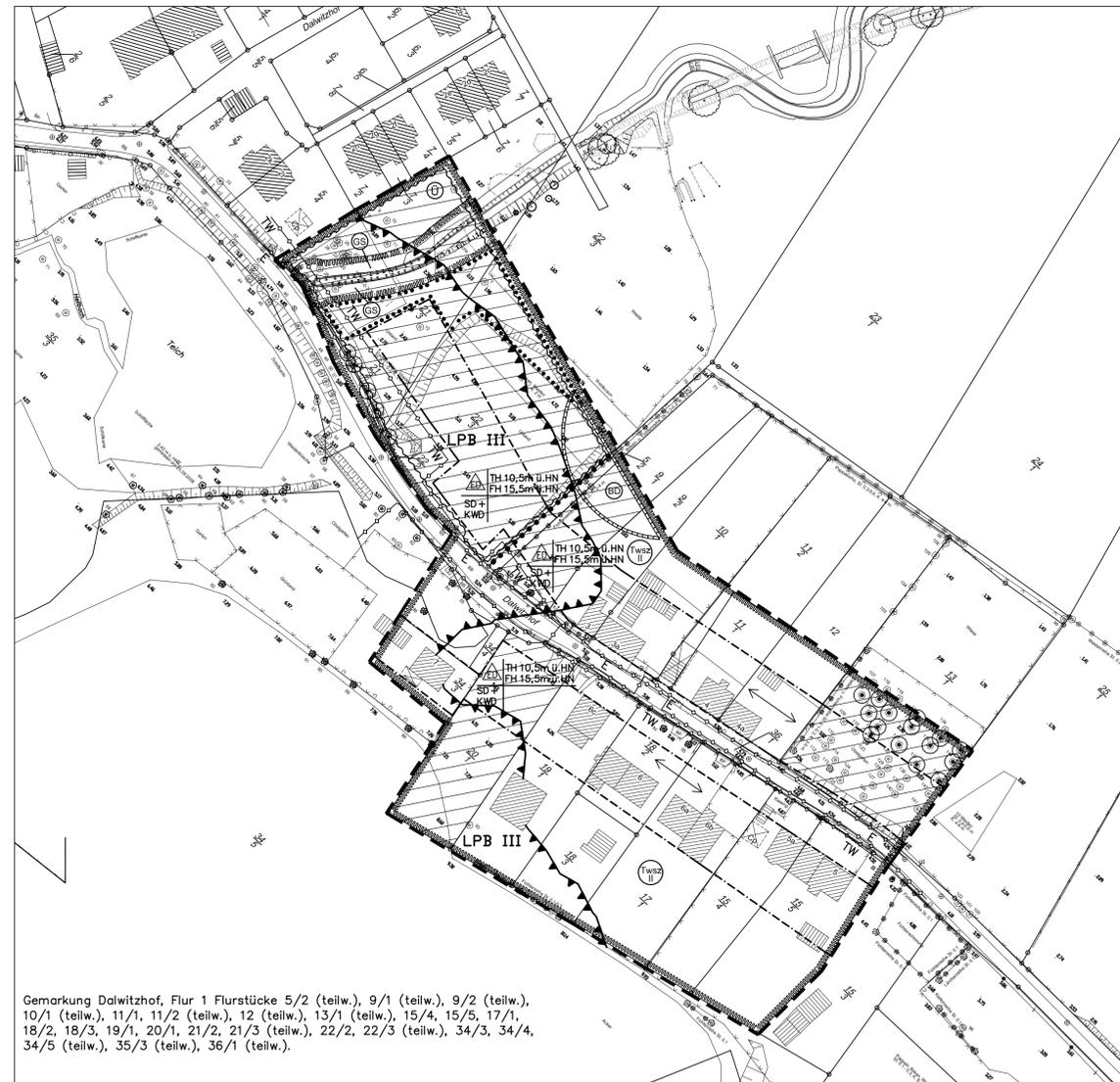
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 DSchG M-V

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Erdarbeiten ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit dem entsprechenden Planzeichen 14.2. der Planzeichenverordnung umgrenzten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.



Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1 Flurstücke 5/2 (teilw.), 9/1 (teilw.), 9/2 (teilw.), 10/1 (teilw.), 11/1, 11/2 (teilw.), 12 (teilw.), 13/1 (teilw.), 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1, 20/1, 21/2, 21/3 (teilw.), 22/2, 22/3 (teilw.), 34/3, 34/4, 34/5 (teilw.), 35/3 (teilw.), 36/1 (teilw.).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Entwürfe der Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2010 bis zum 17.05.2010 und vom 09.12.2010 bis zum 10.01.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Nomenkontrolle 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, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 08.04.2010 und am 01.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2010 und 10.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 07.03.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.03.2012 gebilligt.

5. Die Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 26.03.12



R. Müller
Oberbürgermeister

Rostock, 07.03.12



[Signature]
Leiter des Amtes
für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und
Wirtschaft

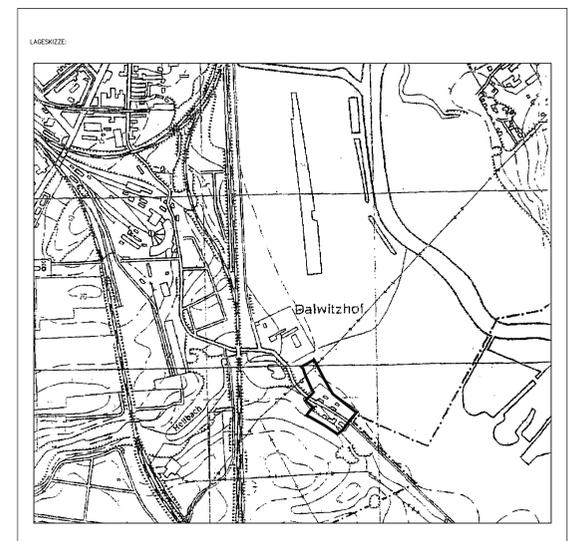
Rostock, 23.03.12



[Signature]
Leiter des Amtes
für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und
Wirtschaft

PLANZEICHENERKLÄRUNG § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung
 - TH 10,5m ü.HN Traufhöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - FH 15,5m ü.HN Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Hauptfirstrichtung
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet "Warnniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock"
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone II
 - Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - unterirdisch
 - TW Trinkwasser E Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 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 b) BauGB
 - Erhaltung: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen einer nachrichtlich übernommenen, planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme eines Eingriffs an anderer Stelle § 9 Abs. 6 BauGB
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V
 - Umgrenzung von Bodendenkmalen
- Sonstige Planzeichen
 - SD + KWD nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig § 86 Abs. 3 LBauO M-V
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - LPB III Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Flächen der Ergänzungsmaßnahme, denen eine Ausgleichsmaßnahme zuzuordnen ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen



HANSESTADT ROSTOCK

Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich

Maßstab: 1:1000

Rostock, 26.03.12



R. Müller
Oberbürgermeister

