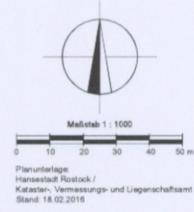


# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK FÜR DEN ORTSTEIL TORFBRÜCKE



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)	
	Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
	Baugrenze	
	Einfahrtbereich	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Anpflanzen von Bäumen	
	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 b BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen nach § 27 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz	
	Waldgrenze	
<b>KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>		
	Flurgrenze / Grenze der Hansestadt Rostock	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlagen	

### Satzung der Hansestadt Rostock für den Ortsteil Torfbrücke über

- Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) und
- Die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung der Hansestadt Rostock für den Ortsteil Torfbrücke erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf der Ergänzungsfläche getroffen.

- Zulässig sind in der Ergänzungsfläche:
  - nur Wohngebäude (dauerhaftes Wohnen)
  - Unzulässig sind:
    - Ferienhäuser oder Ferienwohnungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Ergänzungsfläche 0,4. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist sinngemäß § 19 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert 11.06.2013) anzuwenden.
  - Die max. Höhe für Wohngebäude beträgt 2 Vollgeschosse, max. Traufhöhe 4,50 m, max. Firsthöhe 10,00 m.
  - Dachneigung beträgt mindestens 35°, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind ausschließlich in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze (straßenseitig L 22) zulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In der Ergänzungsfläche muss bei der Errichtung von Wohngebäuden an der lärmzugewandten Baugrenze (straßenseitig L22) nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden. In den Schlafräumen und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Baugrenze (straßenseitig L22) ist eine ausreichende schalldämmte geregelte Raumlüftung zu gewährleisten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Auf jedem Baugrundstück ist am festgesetzten Standort ein Laubbaum mit 8/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Die Kastanien der Baumreihe auf Flurstück 74 sind nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützt. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Verstöße werden nach § 43 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 Satz 1 NatSchAG M-V als Ordnungswidrigkeit verfolgt und können mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 € geahndet werden. Auf dem Flurstück 75/21 ist ein Laubbaum (Ahorn) im Mindeststammumfang 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Kosten hierfür sind auf alle Eigentümer der Ergänzungsfläche anteilig zuzuordnen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Grundlage des § 20 LWaldG M-V und der WAbstVO M-V hat die Landesforst Mecklenburg Vorpommern das Forstamt Billenhagen die Ausnahme zur Bebauung der Ergänzungsfläche unter Einhaltung der südlichen Baugrenze erteilt. Die Baugrenze ergibt sich aus der Verlängerung der Rückseite (Ostseite) der vorhandenen Bebauung des Straßenzuges (speziell Haus Nr. 7) (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

#### § 3 Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadforstamtes

- Gegenstand ist die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadforstamtes notwendig sind oder werden können, weil die Grundstückbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Einrichtungen unterschreiten bzw. unterschreiten werden, für den das Stadforstamt verkehrssicherungspflichtig ist. Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf den Grundstücken Gemarkung Rostocker Heide, Flur 2, Flurstücke 75/1 und 77/17 anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherung der Ergänzungsfläche durchgeführt werden müssen, tragen die Grundstückbesitzer der jeweiligen Flurstücke der Ergänzungsfläche. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden dürfen. Bei Zahlungsverzug ist das Stadforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß § 247 BGB zu berechnen.
- Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadforstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstückbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstückbesitzers durchgeführt. Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die betroffene Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird.
- Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Torfbrücke der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Hansestadt Rostock, (Siegel) Methling Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

### Übersichtsplan



## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Torfbrücke

- Entwurf -

ROK: 2-090116

Rostock, (Siegel) Methling Oberbürgermeister