

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14.W.184 für das Wohngebiet "Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee"

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 500



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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	GRZ Grundflächenzahl	
	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	III Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
	GH 8,50 m, maximale Gebäudehöhe in m über Oberkante der zugehörigen OK Straße	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	DN max. 15° Maximale Dachneigung der Hauptgebäude	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	o offene Bauweise	
	a abweichend Bauweise	
	nur Reihenhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	offentlich	
	privat	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fuß- und Radweg	
	Öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

## GRÜNLÄCHEN

Zweckbestimmung:	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
	öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegleitgrün
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereiche I bis III
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets bzw. einer Verkehrsfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Höhenlage bei Festsetzungen, hier: Oberkante Fahrbahn der Straße in m über NHN (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. KENNEICHNUNGEN

	vorhandene Höhe nach NHN
	1 Nummer des Baugebietes
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlage
	Sichtdreiecke
	Grenze, von der an der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird

## TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung:
    - Wohngebäude,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesellschaftliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen, allgemein zulässig.
  - Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Die Arten der Nutzung der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbetriebe,
    - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die vorhandene Pappelallee bzw. Oberkante der Fahrbahn (Planstraße A) und geplante Wendelage westlich der Graf-Staufenberg-Straße) der dazugehörigen Erschließungsstraße bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenbegleitenden Gebäudeteile (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund des natürlichen Höhenunterschiedes im Gelände nach Süden um maximal 1 Vollgeschosse überschritten werden.
  - Abgrenzungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis max. 0,8 m Höhe erlaubt. Die Angliederung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke oder öffentlichen Verkehrsflächen sind durch fachgerechte Böschungen mit maximaler Neigung 1 : 2 herzustellen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Carports etc.), sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Terrassen, Grillplätze, Kinderspielflächen etc.) und ebenerdig, allseitig offene Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von der Regelung nach Satz 1 unberührt.
  - Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zusätzlich im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Planstraße A zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - In den dargestellten Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,70 m gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird oder ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“, begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenaale im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Entlang der Pappelallee im Baugebiet WA 4 sowie entlang der Graf-Staufenberg-Straße im Baugebiet WA 3 sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu diesen Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BauNVO)
  - Entlang der Straße Am Fasanenholz sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 3 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1.1).
  - Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverstiegele Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils bei der Errichtung straßenbegleitender PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbögen als Anfahrtschutz zu versehen.
  - An der Straße Am Fasanenholz ist als Baumfällersatz nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock 1 Einzelbaum der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 1.2).
  - Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverstiegele Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils bei der Errichtung straßenbegleitender PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbögen als Anfahrtschutz zu versehen.
  - Am Übergang des Plangebietes zur südlichen angrenzenden Parkanlage ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort eine Baumgruppe, bestehend aus 3 Einzelbäumen der Art Silber-Linde (*Tilia tomentosa*), in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P 2).
  - Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverstiegele Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils bei der Errichtung straßenbegleitender PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbögen als Anfahrtschutz zu versehen.
  - Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
  - Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung für die Dauer von 10 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen Februar 2010)
  - Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:
    - die Bäume: Hochstamm, 3 x v.m.Db., STU 18 - 20 in 1,00 m Höhe,
    - die Sträucher: verpfl., Sträucher, 5 Trieb, 100-150
  - Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gebietschutz sowie Rotunde- bzw. Fährungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Hauptzeit der Vogel, durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BauNVO)
  - Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind für die öffentliche Beleuchtung LED-Leuchtmittel einzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BauNVO)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
  - Die Maßnahme M 1.1 (1.315 m<sup>2</sup>) sowie Anteil M 1.2 (Anteil 3.264,00 m<sup>2</sup>) wird den festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Weiterhin wird die Maßnahme P 1.2 (1 Einzelbaum) den Baugebieten WA 1 bis WA 4 als Ersatz für die Einzelbaumfällung zugeordnet.
  - Die Maßnahmen P 1.1 und P 2, M 1.2 (Anteil mit 597,80 m<sup>2</sup>) sowie M 2 werden der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die zum Aufpflanzen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung anderer Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Gebäuselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden berechneten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschallminderung von Außenbauteilen nach DIN 4109\*

Lärmpegelbereich	Mögliche Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>wa</sub> (dB)		
		Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthalten- und Wohnräume	Büro- und Ähnliches
I	bis 55	35	30	30
II	56 - 60	30	25	25
III	61 - 65	40	35	30

- Bergbauabgrenzung**
  - Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauabgrenzung „Erfahrung, Geothemiefeld Rostock“ zur Aufschüttung des bergfreien Bodenschutes Erdwürme“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG.
- Baubehrensbeschränkung**
  - Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine Baubehrensbeschränkung. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.
- Hinweis auf Starkregenereignisse**
  - Surzunfall in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überschuß von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerkschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
- Hinweis auf Windexposition**
  - Die Lage des Bebauungsgebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungsbeschränkungen und Diskomfort an Gebäudeeigenen und im Außenbereich kommen.
- Grenznehmer**
  - Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzauflage unterworfenen Gebiete – GrenzAV –). Insofern gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 Ziff. 6, das auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.
- Plangrundlage**
  - Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwanweg 16, 18190 Sarnitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der automatisch erstellten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.1 bis 9.6 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

## Hinweise

- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
    - M 1 Anlage einer Kleinbiotopstruktur auf Ackerfläche. Auf dem Flurstück 14/1 der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf ist auf einer Ackerfläche eine Kleinbiotopstruktur mit einer Fläche von insgesamt 179,20 m<sup>2</sup> anzulegen (M 1). Die einzelnen Bestandteile sind:
      - M 1.1 Anlage einer dreieckigen, freischwimmenden Laubholzhecke mit Überhältern (1315 m<sup>2</sup>).
      - Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m, Pflanzung der Überhälter alle 20 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungs- und Pflegeplanung ist Bestandteil der Maßnahme.
      - Flanzensliste 1 (Hänge-Erle, Hochstamm, 3 x v.m.Db. STU 14 – 16 (Schwarz-Erle), Hänge-Birke, Betula pendula (Trauben-Kirsche), Prunus padus (Steil-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pflanzensliste 2 Sträucher, verpfl., Strauch, 5 Tr., 100 – 150 cm (Blutroter Hartriegel), Crataegus laevigata (Zweiflügeliger Weißdorn), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus sylvestris (Schiele), Prunus spinosa (Hunds-Rose), Rosa canina (Vielblütige Rose), Salix rosmarinifolia (Rosenrin-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball).
    - M 1.2 Anlage eines 33,5 m breiten Pufferstreifens als extensive Mahdfläche mit einem Anteil von 3.864,20 m<sup>2</sup>. Im September hat eine einschürige Mahd des Pufferstreifens einschließlich der Bepflanzung und Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Die Pflege der Flächenanteile erfolgt jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel als ein auf 20 Jahre befristetes Pflegemanagement. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren.
  - M 2 Anpflanzung von 25 Einzelbäumen an der Hafenaale als Kompensation für Eingriffe im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Empfohlene Baumart: Hänge-Erle (Betula pendula), Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.
- Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m für die unverstiegele Pflanzscheibe, wobei 12,8 m bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind jeweils bei der Errichtung straßenbegleitender PKW-Stellplätze zu pflanzen und mit je zwei Schutzbögen als Anfahrtschutz zu versehen.**

## Fundament

Das Bebauungsgebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfhäuten belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvorteilhaft Kampfhautverfärbungen oder Gerüche auftreten, sind diese zu untersuchen. In jedem Fall sind die Ursachen zu ermitteln und die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen. Bei Verdacht auf Kampfhaut sind die Behörden und der Umweltschutz zu informieren. Die Behörden sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## Grünflächenfestsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächenfestsetzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

## Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

## Fernwärmesatzung

Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

## Stellplatzsatzung

Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.

## Altlastenverdacht

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

## Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zuzulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DSchG M-V)

## Bergbauabgrenzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauabgrenzung „Erfahrung, Geothemiefeld Rostock“ zur Aufschüttung des bergfreien Bodenschutes Erdwürme“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG.

## Baubehrensbeschränkung

Zur Wahrung der Belange der Bundeswehr besteht eine Baubehrensbeschränkung. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 30 m über Oberkante Erdreich nicht überschreiten.

## Hinweis auf Starkregenereignisse

Surzunfall in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überschuß von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerkschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

## Hinweis auf Windexposition

Die Lage des Bebauungsgebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungsbeschränkungen und Diskomfort an Gebäudeeigenen und im Außenbereich kommen.

## Grenznehmer

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzauflage unterworfenen Gebiete – GrenzAV –). Insofern gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 Ziff. 6, das auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

## Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwanweg 16, 18190 Sarnitz, mit Stand vom 28.05.2013. Die Flurstücksgrenzen wurden der automatisch erstellten Liegenschaftskarte entnommen. Es fand keine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V statt.

## Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

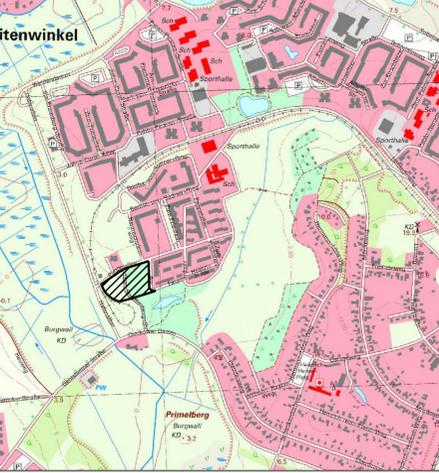
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 9.1 bis 9.6 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 13.02.2013 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Aufzeichnung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden 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 den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, das nicht fragestellerspezifische Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorgangsanordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Erweichungen geltend gemacht werden, die von Artangelegenheiten im Rahmen der Auslegung nicht oder verapart geteilt gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastraltypische Bestand am 16.05.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. (Stellplatzsatzung)
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ wurde am ... von der Bürgerschaft als Beschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... gebilligt. (Stellplatzsatzung)
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit aufgestellt. (Stellplatzsatzung)
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit aufgestellt. (Stellplatzsatzung)
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenaale im Westen, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit aufgestellt. (Stellplatzsatzung)
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14.W.184 für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten. (Stellplatzsatzung)

## Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

## Bebauungsplan Nr. 14.W.184

## für das Wohngebiet „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“

begrenzt durch die Straße Pappelallee im Norden, durch die Straße Am Fasanenholz im Osten, durch die gedachte westliche Verlängerung des südlichen Abschnitts der Straße Am Fasanenholz sowie durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenaale im Westen

- Entwurf -