

# Satzung

## der Hansestadt Rostock

### für den Ortsteil Torfbrücke über

1. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) und
2. 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

- (1) 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.
- (2) 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.

- (1) 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)
- (2) - 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)
- (3) 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)
- (4) 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 schallgedämmte geregelte Raumlüftung zu gewährleisten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (5) Auf jedem Baugrundstück ist am festgesetzten Standort ein Laubbaum mit 18/20 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)
- (6) 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 östlichen 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 Stadtforstamtes

- (1) Gegenstand ist die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil die Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Einrichtungen unterschreiten bzw. unterschreiten werden, für den das Stadtforstamt 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 Verkehrssicherheit der Ergänzungsfläche durchgeführt werden müssen, tragen die Grundstücksbesitzer der jeweiligen Flurstücke der Ergänzungsfläche. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden durften. Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß §247 BGB zu berechnen.
- (2) Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtforstamtes und vorheriger Information an den /die Grundstücksbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstücksbesitzers durchgeführt.  
Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.