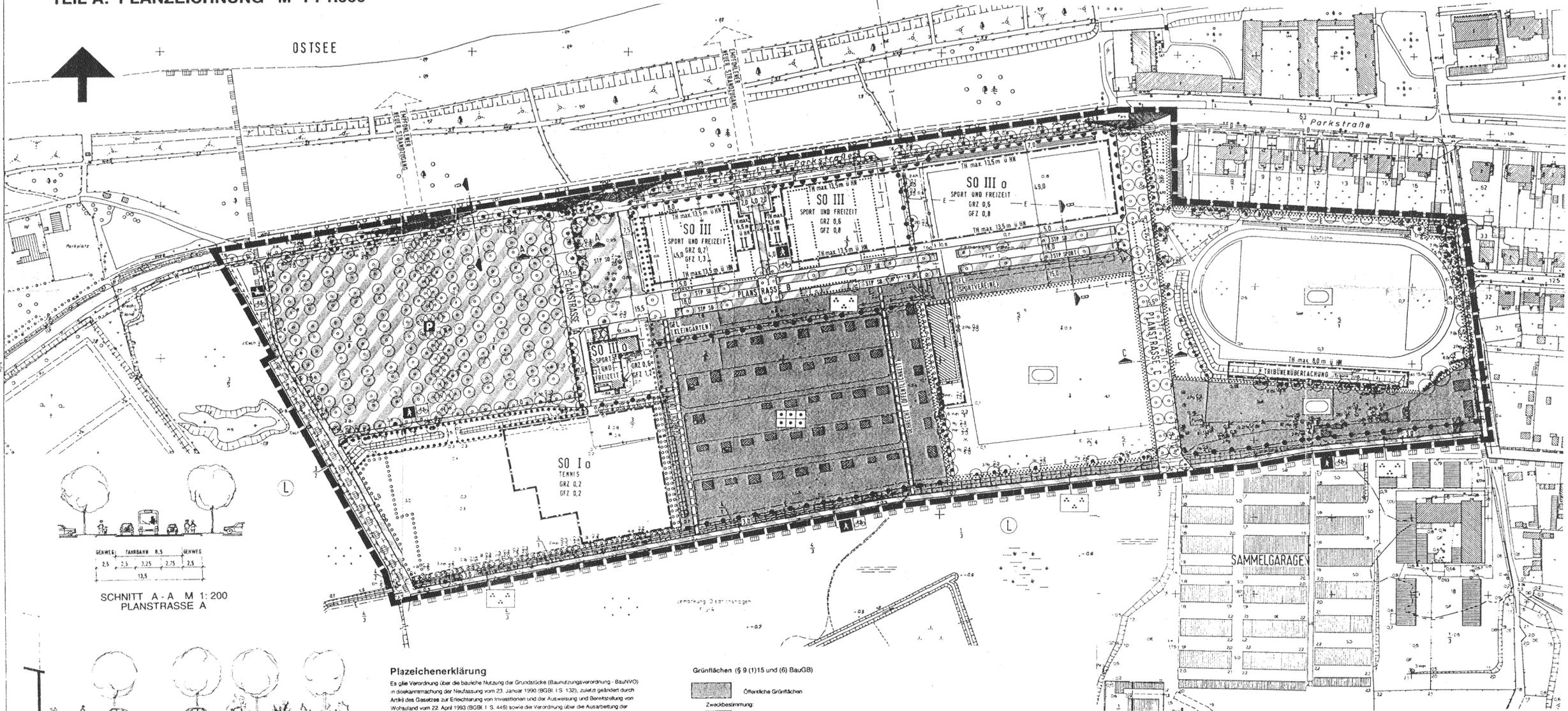




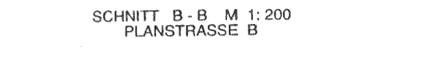
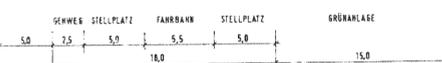


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.88 SPORT- UND FREIZEITZENTRUM WARNEMÜNDE PARKSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 241/99AB der Bürgerschaft vom 17.05.1994. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.05.1994 im "städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "städtischen Anzeiger" (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Der katastrmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung im großformatig, die das rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Abgrenzungsfragen können nicht abgeleitet werden.
  - Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom genehmigt.
  - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom mit Nebenbestimmungen bestätigt.
  - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
  - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorleistung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erköchen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 448) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Februar 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### Einsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 11 bis 11 der BauNVO)

○ Sonstige Sondergebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO) (z.B. Tennis)

Maße der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 15 der BauNVO)

○ d.B. Geschosshöhezahl GFZ z.B. 0,8

○ G.2 Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,2

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 2-geschossig

TH 13,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in m OHN als Höchstmaß z.B. 13,5 m

Baulinse, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Rechts, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 und 6 BauGB)

Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 und 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Private Parkfläche z.B. für das sonstige Sondergebiet "SO Sport- und Freizeit"

Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Fläche für Busse (ÖPNV)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 und 6 BauGB)

Zweckbestimmung

Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

### Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Parkanlage

Sportplatz

Dauerwiesengärten

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 und 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b und 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

### Sonstige Pflanzzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit (§ 9 (1) 21 BauGB)

Schneeracke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unerschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugabete (§ 9 (1) 25 a und 6 BauGB)

### II Nachrichtliche Mitteilungen

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "LSG Köhling" - (§ 9 (6) BauGB)

Landschaftsschutzgebiet "LSG Köhling"

Wasserleitung (vorhanden)

Abwasser-Druckleitung (vorhanden)

Farmfeldkabel (vorhanden)

Spreitkabel (vorhanden)

### III Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Künftig fortfallende Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücksnummer)

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

Höhenangaben in Metern 0,10N

Höhenlinien

## Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01, SO, 88 "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468), sowie des § 9 des Landesbaugesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V) vom 26.04.1994 (GYO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01, SO, 88 für das Sondergebiet "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße" (Bereich: Parkstraße bis Wohnbebauung Parkstraße 43 - Grundstücks-grenzen der Wohnbebauung Parkstraße 35-43 / Stadion - Weidenweg - Nordgrenze Sammelgaragenkomplex - Südgrenzen Sportplatz, Kleingartenanlage, Parkplatz - Westgrenze Landschaftsschutzgebiet "Wiesenoll", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Teil B: Text

#### Textliche Festsetzungen

§ 1 Die Sonstigen Sondergebiete "SO Sport- und Freizeit" dienen vorrangig der Unterbringung von öffentlichen und privaten Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie Nutzungen, die im Zusammenhang mit Anforderungen des Kurbetriebes von Warnemünde stehen. - § 1 (1) 3 BauNVO.

Zulässig sind:

- Sportplätze und Räume für Tanz, Sport und Gymnastik
- Restaurants, Gaststätten
- Einzelhandel für Sportartikel/Sportzubehör
- Jugendherberge
- Betriebe des Baherbergungsgewerbes sofern sie in Zusammenhang mit dem sportlichen Einrichtungen stehen (z.B. Sportlerhotels)
- Verwaltungseinrichtungen sofern sie mit den vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen bzw. mit dem Kurbetrieb Warnemüdes in Zusammenhang stehen;
- Tanzkafé
- Befahrtsblech

Im dem Gebäudebestand der ehemaligen Wetterstation sind darüberhinaus ausnahmsweise zulässig:

- Einrichtungen für Rettungsdienste und Katastrophenschutz, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und Büros.

unzulässig sind:

- Allgemeine Verwaltungseinrichtungen und
- Spielhallen und Vergnügungssstätten,

sofern sie nicht nach § 1 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich zulässig sind;

§ 2 Auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind nur dem Naturnum entsprechende, einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzhöhe wird mit 60 Pflanzen je 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. - § 9 (1) 25a BauGB.

§ 3 Für die festgesetzten Bäume in den Verkehrsflächen - einschließlich der privaten Parkplätze - ist eine offene Baumschnebe von mindestens 9 m<sup>2</sup> bzw. an durchgehender Pflanzstreifen von 2,5 m Breite vorzusehen. - § 9 (1) 25a BauGB.

§ 4 Die Anzahl der festgesetzten Bäume auf öffentlichen Parkflächen und auf privaten Parkflächen innerhalb von Verkehrsflächen und innerhalb von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird mit 1 Baum je 4 Stellplätze festgesetzt. - § 9 (1) 25a BauGB.

§ 5 Bei festgesetzten Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen ist mindestens eine mittlere Baumstuhkqualität bei einem Stammumfang von mindestens 14,7 cm zu verwenden. Dies gilt auch für die Neu- und Ersatzpflanzungen auf den öffentlichen Parkflächen. - § 9 (1) 25a BauGB.

§ 6 Für die mit Festsetzungen zur Erhaltung belagten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes. - § 9 (1) 25b und § 213 BauGB.

§ 7 Die Pflege des Grabens an der südlichen B-Plan-Grenze ist nach einem Pflegeplan durchzuführen, der zwischen dem Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Köster" und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. - § 9 (1) 20 BauGB.

§ 8 Der Graben an der Westseite des B-Plan-Gebietes ist wegen der angrenzenden Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen von der Grabenreinigung ausgenommen. Der Graben ist der Selbstregulierung zu überlassen. - § 9 (1) 20 BauGB.

§ 9 Auf der Westseite des Grabens westlich vom Strandparkplatz ist eine Hecke aus standorttypischen Gehölzen aufzubauen und dauerhaft zu erhalten. Danach ist diese Hecke und der vorhandene Gehölzbestand auf der angrenzenden Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen über die Dauer von mindestens 3 Jahren zu pflegen. - § 9 (1) 20 BauGB.

§ 10 Auf den privaten Grundstücken sind nur oberirdige Stellsätze als offene Anlagen sowie Tiefgaragen als geschlossene Anlagen zulässig. - § 9 (1) 4 BauGB.

§ 11 Im Sonstigen Sondergebiet "SO Tennis" ist für die Anlage von Tennisplätzen und Gehwegen aus Grund die Überschreitung der festgesetzten GFZ 0,2 - über das Maß von 50 % (gem. § 19(4) BauNVO) hinaus - bis zu einer absoluten GFZ 0,7 zulässig. Eine Überschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig. - § 19 BauNVO.

Begründung:

Im Sonstigen Sondergebiet "SO Tennis" ist die festgesetzte GFZ 0,2 auf die Bebauung und die Fläche für die erforderlichen Kleinstellplätze beschränkt. Dabei wurde die zulässige Überschreitung um 50 % gem. § 19(4) BauNVO bereits berücksichtigt.

#### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBAuM-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

§ 1 Für die Sonstigen Sondergebiete "SO Sport- und Freizeit" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche anzusehenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 10 % der Fläche betragen. Auf je 100 m<sup>2</sup> der Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbäum der Stärke 1800 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). 20 % der zu beplantenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begründung von Dachflächen und Fassadenflächen durch verteilte angebracht werden.

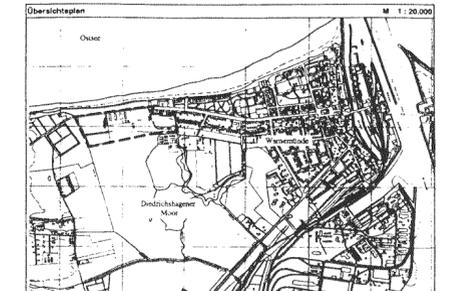
§ 2 Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzulassen und durch geeignete hochwachsende Gehölze abzusichern.

§ 3 Für das Sonstige Sondergebiet "SO Tennis" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für die im Freien befindlichen Tennisplätze sind Windschutzwälle zulässig. Ihre maximale Höhe wird mit 2,5 m festgesetzt. Sie dürfen nur unmittelbar an den Plätzen aufgestellt werden. Die Farbe ihrer Flächen ist an die natürliche Umgebung anzupassen.

§ 4 Wertung

Werteanlagen sind nur nach einer gesonderten, genehmigungspflichtigen und beständigen Wertebekanntmachung - entsprechend den Ausführungen in der Begründung (S. Kap. 10.1) - für den Geltungsbereich des B-Planes zulässig.



## HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 01. SO. 88 SPORT- UND FREIZEITZENTRUM WARNEMÜNDE PARKSTRASSE

Bereich: (Parkstraße bis Wohnbebauung Parkstraße 43 - Grundstücks-grenzen der Wohnbebauung Parkstraße 35-43 / Stadion - Weidenweg - Nordgrenze Sammelgaragenkomplex - Südgrenzen Sportplatz, Kleingartenanlage, Parkplatz - Landschaftsschutzgebiet "Wiesenoll")

Gemarkung Warnemünde Flur 1 M 1:1000  
Gemarkung Diedrichshagen Flur 4 Stand: 28.11.1995

Planverfasser:  
**Brockmüller und Partner**  
Planungsbüro für Architektur und Städtebau  
Lessestraße 21/25 - 22687 Hamburg - Tel.: 940 27 51 23 - Fax: 940 27 51 24  
(im Auftrage und im Einvernehmen mit der Hansestadt Rostock)

Rostock, (Oberbürgermeister)