

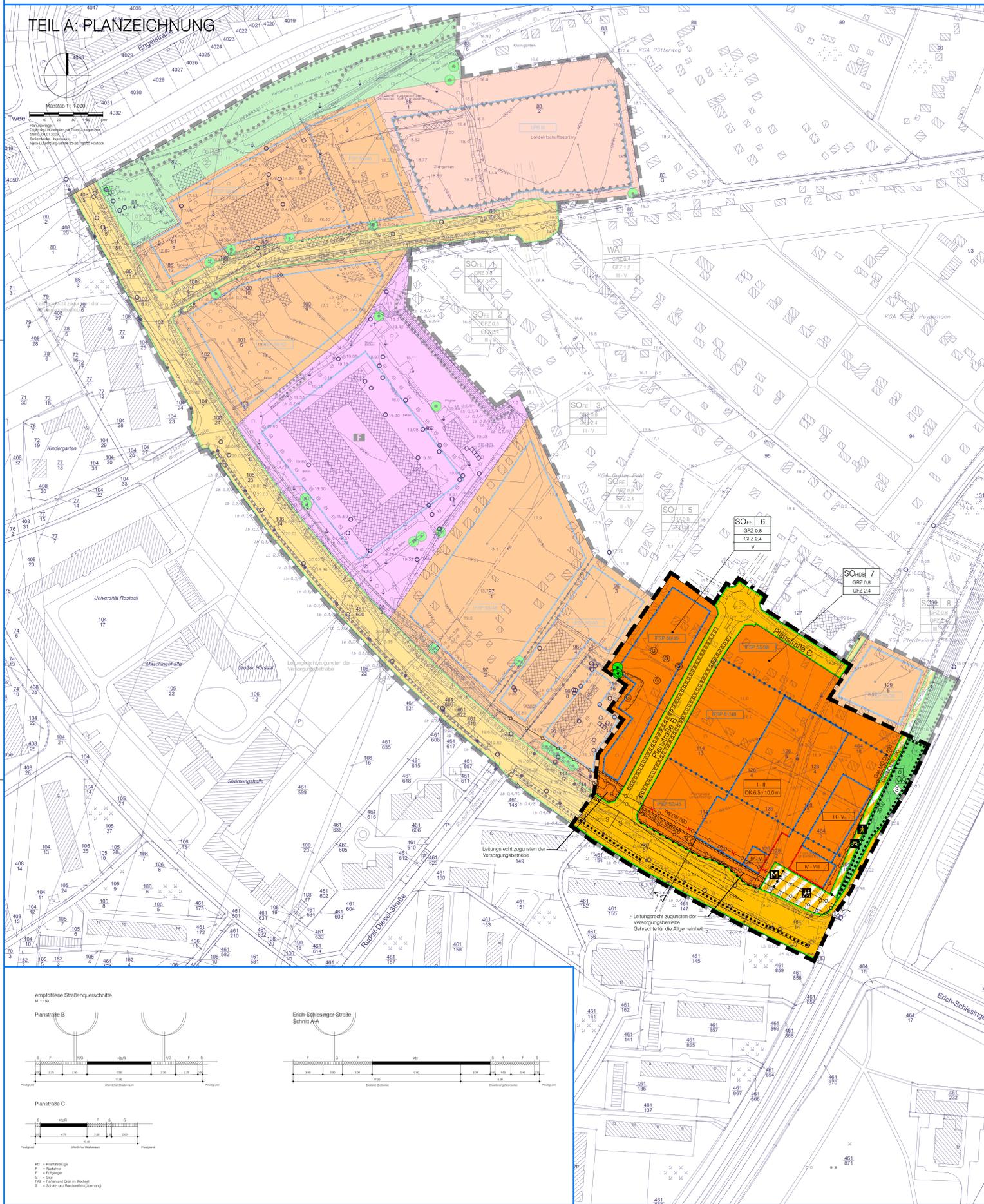
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.162 "GROTER POHL - ÖSTLICHER TEIL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) vom 18. April 2006 (GVOBl. M.V. S. 152) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M.V. S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl - östlicher Teil“, nördlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südings und südlich der Bahnstrecke Rostock-Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baualtkarten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
FE	Forschung und Entwicklung	
HO	Handel-Dienstleistungen-Beherbergung	
MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Geschossflächenzahl	
GRZ	Grundflächenzahl	
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK 6,5-10,0m	Obere bauliche Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Strassenverkehrsfläche (Mörtel)	
—	Strassenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	
F	Fußgängerbereich	
F	Fußweg	
R	Radweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
—	Grünflächen	
—	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
—	Strassenbegrenzung	
—	Bezeichnung gründerzeitlicher Maßnahmen	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
—	Erhaltung von Bäumen	
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen	
—	bei schmalen Flächen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	Mit Gen-, Falt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
—	Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
—	Schifffläche	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
—	vorhandene Höhe über NN	
—	Nummer des Baugebietes	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Flurstückszuordnung	
—	vorhandene hochbauliche Anlagen	
—	unterirdische Versorgungsleitung	
—	unterirdische Versorgungsleitung, fortfallend	
III. KENNZEICHNUNGEN		
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) (§ 15 BBodSchG)		
—	Grundmessstellen	

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete „Forschung und Entwicklung“ (SOa)** (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnen nicht wesentlich abweichend Lehr-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie der Zusammenfassung bestehender Produktionsstätten.

Im SOa6 sind zulässig:

 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Forschung, Entwicklung und Lehre
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die die Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen oder dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.
 - Gewerbetriebe zur Herstellung von Produkten aus Forschung und Entwicklung
 - Wohnungen für Gäste und zeitweilig Beschäftigte
 - Tarakanen.
 - sonstige Sondergebiet „Handel - Dienstleistungen - Beherbergung“ (SOa7)** (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Handel - Dienstleistungen - Beherbergung“ dient der Unterbringung von vertrauensvollen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Beherbergungseinrichtungen. Im SOa77 sonstigen Sondergebiet „Handel - Dienstleistungen - Beherbergung“ sind zulässig:

 - Verkaufsmärkte mit Backstube mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 3.100 m²
 - Doggenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m²
 - Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger
 - Ärztliche des medizinischen und pharmazeutischen Berufs
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Dienstleistungsbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In den sonstigen Sondergebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geschosse die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Isp) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Schallbegrenzungswerte, die im korrekten Einzelfall durch dauerhafte Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg bzw. durch erhöhte Luftabsorption- und Bodenabsorption erreicht werden, können dem jeweiligen Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden.
 - In den sonstigen Sondergebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geschosse die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Isp) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Schallbegrenzungswerte, die im korrekten Einzelfall durch dauerhafte Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg bzw. durch erhöhte Luftabsorption- und Bodenabsorption erreicht werden, können dem jeweiligen Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden.
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Innere der sonstigen Sondergebiete „Handel - Dienstleistungen - Beherbergung“ (SOa7) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 15 % überschreiten, wobei die Stellplätze in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise errichtet werden. Die Begrünung der Übergangsbereiche der Grundfläche auf 0,8 ist insoweit nicht anzuwenden.
 - Baugrund für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden und zur Grundstücksabgrenzung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstücksbreite.
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - In der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten öffentlichen Grünfläche „Strassenbegrenzung“ ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Baumreihen aus einer Baumart anzulegen. Es sind die Baumarten der Pflanzenliste in mindestens der vorgeschriebenen Anzahl zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 10 und 12 Metern betragen. Die Pflanzstellen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. An notwendigen Ein- und Ausfahrten, Grundstücksanfängen und für Straßenbegrenzung ist eine Verschiebung der Baumreihen um bis zu 3 m zulässig.
 - Je angelegene 200 m der nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen des Baugebietes SOa 6 ist ein Baum entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zu erhaltende Bäume zu erhalten. Die in Satz 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit Landschafts- oder Sträuchern entsprechend zu begrünen.
 - In der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebiet festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
 - Pflanzenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

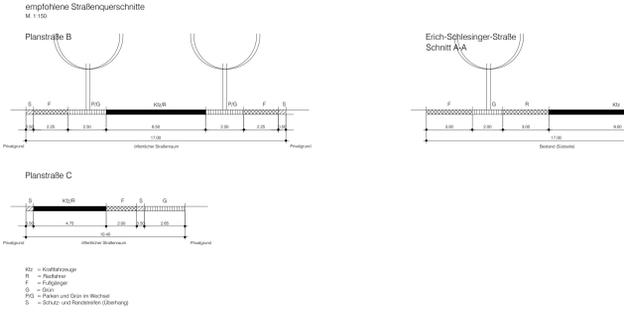
Baum (Höchstmaß 3x vergrößert, Stammläng 18-20cm)	Stärke
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
„Wiesels Glorie“	- Esche
Malus sylvestris	- Hagebutte
Prunus avia	- Vogelkirsche
Stilix (2 x vergrößert, Höhe 80-100 cm)	
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengelb
Rhus avellana	- Haselnuss
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes nigrum	- Schwarzdorn
Salix alba	- Salweide
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelmispel
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus robora	- Robine-Ulme
Ulmus glabra	- Gemeiner Schneebühl
Prunus spinosa	- Schilch
Rhus avellana	- Haselnuss
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes nigrum	- Schwarzdorn
Salix alba	- Salweide
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelmispel
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus robora	- Robine-Ulme
Ulmus glabra	- Gemeiner Schneebühl
 - örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO MV)
 - Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schwelle/Fassade/Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 20 % der zweiten Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu seitlichen Gebäudeteilen ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
 - Leuchtbewerbung mit Wechselbeleuchtung sowie Leuchtbild ist unzulässig.
 - Die Erhebung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m über Oberkante Straßenniveau oder dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
 - Für die Farbgestaltung von Fassaden dürfen nur Farbtonwerte mit Remissionswerten über 40 verwendet werden.
 - Die § 3 Abs. 1 der Grünflächenbepflanzungsverordnung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger Nr. 21/2001 vom 17.10.2001 ist nicht anzuwenden. Die übrigen Vorschriften der Satzung gelten unverändert.
 - Die sich aus § 3 Abs. 4 der Grünflächenbepflanzungsverordnung der Hansestadt Rostock ergebende Verpflichtung zu Bepflanzungen auf oberirdigen Kottelrostgestellflächen ist für das sonstige Sondergebiet Handel - Dienstleistungen - Beherbergung (SOa7) zu mindestens 30% auf dem Baugrundstück des SOa7 zu realisieren. Die Realisierung des verbleibenden Anteils ist an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.
 - Zuordnungszustellungen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Für den Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich werden folgende Flächen und Maßnahmen zugerechnet:
 - Dem Baugebiet SOa7 und SOa7a, die Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zugerechnet:
 - Im Stadtteil Brinckmansdorf ist eine Teilfläche des Feuerwehrestandortes „Herrenweide“ auf dem städtischen Flurstück 199/8 (teilweise), Flur 4, Flurstück 8 für einen Zeitraum von 10 Jahren mit jährlich zweimaliger Mähdung zu pflegen und für den Naturschutz festzusetzen. Das auf der Fläche anfallende Mähgut ist zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Während der ersten beiden Jahre sind zusätzlich Entschärfungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Der darstellende Gehölzbestand ist zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.
 - Dem Baugebiet SOa7a wird zusätzlich zugerechnet:
 - Im östlichen Stadtgebiet von Rostock ist für die sich auf den Flurstücken 5/1 und 7/145 (jeweils teilweise), Flur 2, Gemarkung Hühndorf, den Flurstücken 338/56, 338/61, 339/56, 341/8, 341/12, 341/13, 361/1 und 361/2 (jeweils teilweise), Flur 2, Gemarkung Fohrenmühlsee sowie den Flurstücken 19, 20/9, 20/10, 21/1 und 22 (jeweils teilweise), Flur 1 Gemarkung Hühndorf befindlichen Kopfweiden eine fachgerechte Mäh- und Entsorgung durchzuführen. Das anfallende Mähgut ist von den Flächen zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.06.2009 über die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 07.07.2009 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.04.2009 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.10.2009 erfolgt.
 - Die Bürgerschaft hat am 27.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.02.2010 bis zum 19.04.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit abgegeben werden können und dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensverordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, so wie mit den Erklärungen geteilt gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geteilt gemacht wurden, aber hätten geteilt gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 10.02.2010/10.03.2010 öffentlich bekannt gemacht werden.
 - Von der Planung beherrschten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der katastermäßige Bestand am 24.03.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Hansestadt Rostock, 24.03.2011
- Hansestadt Rostock, 25.02.2011
- Hansestadt Rostock, 28.02.2011
- Hansestadt Rostock, 24.03.2011

Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.162
"Groter Pohl - östlicher Teil"
nördlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südings und südlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar



empfohlene Straßenquerschnitte
M 1:100

Planstraße B

Erich-Schlesinger-Straße Schnitt AA

Planstraße C

M = Mischverkehrsfläche
 F = Fußweg
 D = Bahn
 R = Radweg und Grün- und Mischfläche
 S = Schutz- und Randstreifen (Übergang)

