

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.MK.113 FÜR DAS KERNGEBIET "SILOHALBINSEL"

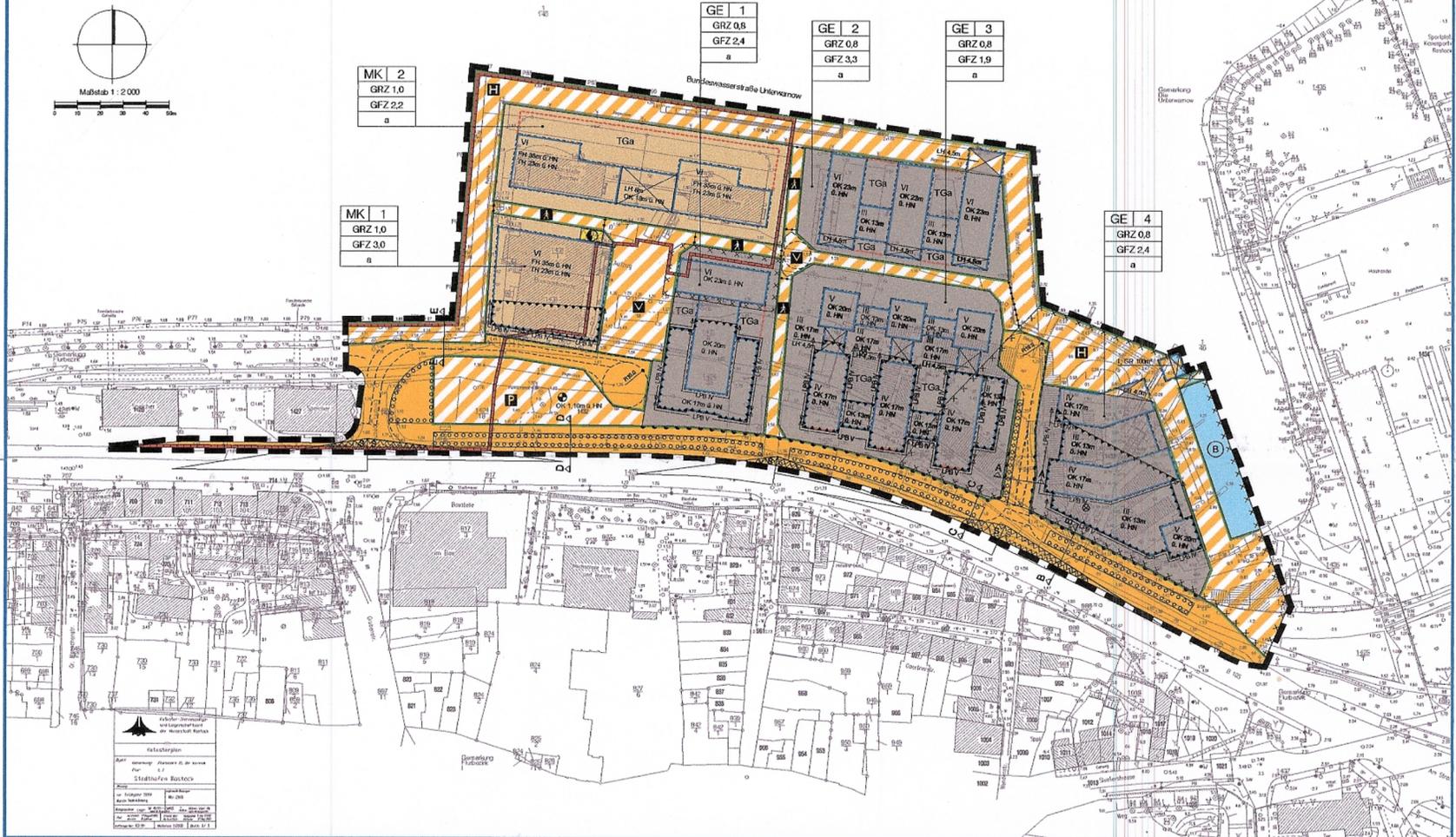
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2652) sowie nach § 95 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 603), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerversammlung der Hansestadt Rostock vom ... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.MK.113 des Kerngebietes "Silohalbinsel" südlich der Unterwarnow, nördlich der B 103/105 und westlich der Holzhalbinsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der in der Aufstellungssatzung des Bebauungsplans ... Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungssatzung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock "Städtischer Anzeiger" erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Regelung der Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerbeteiligung ist am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung besprochen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit von ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder mündlich entgegengebracht werden können, am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZfB) gewichtet worden. Dabei haben die Erörterungen der Bürgerbeteiligung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit von ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgestellt. Das Ergebnis ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der öffentlichen Auslegung von jedem schriftlich oder mündlich entgegengebracht werden können, am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist am ... im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, "Städtischer Anzeiger" bekannt gemacht worden.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Kerngebieten (MK) sind nur bauliche Nutzungen zulässig.
 - In den Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 1.000 m² in der Summe zulässig.
 - In den Kerngebieten GE 1 bis GE 4 sind nur bauliche Nutzungen zulässig:
 - Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m², Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgelände
 - Anlagen für spezielle Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Räume und Gebäude für freie Berufe
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsleiter und Belegschaft, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber Grundflächen und Baureise untergeordnet sind
 - Vergügungsstätten
 In der überbauenen Fläche der Hofpromenade sind Nutzungen für touristische und maritime Zwecke zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Zum Schutz vor Hochwasser ist die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,10 m über HN anzusetzen.
- abweichende Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudungen von mehr als 50 m zulässig.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Schallschutzwälle sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufsichtung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Zum Schutz des Wassers ist das Lagern und die Umgang mit wasserführenden Stoffen nur dann zulässig, wenn durch technische Vorkehrungen sichergestellt wird, dass ein Schadstoffeintrag in die Unterwarnow ausgeschlossen ist. Die Oberkante der Erdgeschossoberkante von Räumen, in denen wasserführende Stoffe gelagert oder in denen mit ihnen umgegangen wird, muss mindestens 3,10 m über HN liegen. Hieron kann abgesehen werden, wenn die Räume sturmsicherheitsmäßig ausgeführt werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innere der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes wird festgelegt:

Lärmpegelbereich	Mindest-Schallschutzwälle R'w,ext. der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnlichen Räumen	Mindest-Schallschutzwälle R'w,ext. der Außenbauteile für Büroräume und ähnliche Räume
LPB IV	40dB	35dB
LPB V	45dB	40dB

 Übernachtungsräume, die Fenster ausschließlich in den LPB IV und V aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innere der mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten Teile der Verkehrsflächen parallel zur B 103/105 sowie zwischen den Baugebieten GE 3 und GE 4 sind Straßenbäume in gleichmäßigen Abständen von 10 m untereinander anzupflanzen. Je Straßenseite ist eine Art zu verwenden. Die Breite des unterirdischen Baumkranzes darf entlang der B 103/105 0,80 m und sonstorts 0,60 m nicht unterschreiten. Der Baumkranz darf durch unterirdische Einbauten im Bereich der Baumkrone nicht weiter verengt werden.
 - Die Erhaltung der Pflanzungen ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind bei Bedarf zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen den Höhenbestimmungen für Baumkranzflächen entsprechen. Für die Bäume wird als Mindestanforderung die Qualität H, bzw. mB, mS, mS, mS, mS festgesetzt. Die Baumkranzflächen müssen eine Größe von mindestens 0,60 m² betragen.
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBO-MV)
 - Luftschuttwälle mit Wechsellüftungen sowie Luftschirmlinien sind unzulässig.
 - Dachverkleidungen sind nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Höhe nicht mehr als 2,00 m überragen. Alle sonstigen Werbemaßnahmen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schattlinie Fassade-Dachstuhl) zulässig. Die Länge einer Werbemaßnahme darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu seitlichen Gebäudeteilen ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
 - Die Erhaltung von Dachverkleidungen ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbauenen Grundstücksfläche zulässig.
 - In öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbemaßnahmen unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baugruben und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)	(§ 7 BauNutzV)
MK	Kerngebiete	(§ 7 BauNutzV)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNutzV)
GE	Gewerbegebiete über Hafenspranade	(§ 8 BauNutzV)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNutzV)	
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: zwei Vollgeschosse	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
FK	Finische	
TH	Traufhöhe	
LH	lichte Höhe	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNutzV)	
a	abweichende Bauweise	
Baulinie	Baulinie	
Baugrenze	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsruhiger Bereich	
F	Fußgängerbereich	
H	Hafenspranade mit Wirtschaftsverkehr für Liegeplätze	
H	Hafenspranade über Wasserfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
-----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:		
⚡	Elektrizität	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Zweckbestimmung:	
B	Bootsliegeplätze

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNutzV)
bei schmalen Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNutzV)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1	
Durchgang	
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

TGa	Tiefgarage	
Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	
S	Schifffläche	(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Höhenlage	Oberkante in m über HN	(§ 9 Abs. 2 BauGB)
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II. KENNZEICHENUNGEN

Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
---	--------------------------

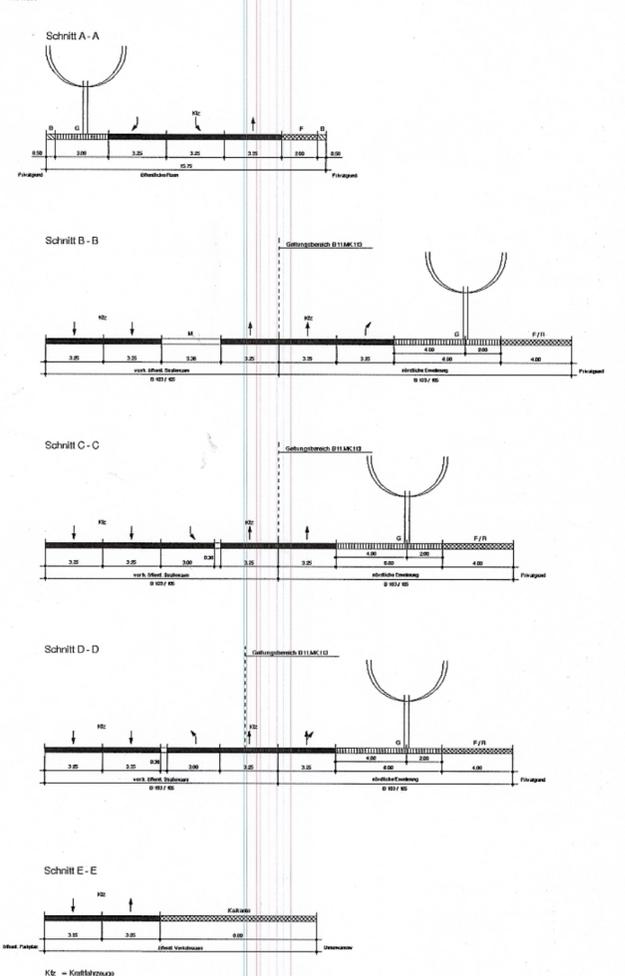
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN	
Nummer des Baugrabens	
vorhandene Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
vorhandene hochbauliche Anlagen	
Flächenausweisung	

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 2 Abs. 3 DSchGMV)
--	----------------------

empfohlener Straßenquerschnitt



Hinweise

- Die Bestimmungen der Bauvorschriften der Hansestadt Rostock (Städtischer Anzeiger Nr. 21 v. 17.10.2001) sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallantrag beim Amt für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock, einzureichen.
- Es gilt die Grundfächeneinstellung der Hansestadt Rostock vom 09. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 21 v. 17.10.2001).
- Das Hanggebiet liegt in einem Fernwärmevermögensgebiet der Hansestadt Rostock und wird von Fernwärmeeinheiten bedient. Aus diesem Grunde ist gemäß „Wärmesatzung der Hansestadt Rostock“ vom 01.07.1992 der Niederdruckbereich für Heizung und Warmwasser durch Fernwärme abzugeben.
- Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Tiefbauarbeiten sind mit schallschuttbildenden Böden zu rechnen. Tiefbauarbeiten haben aus diesem Grunde baubegleitend durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung bei der Altlastbearbeitung zu erfolgen. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend Abfallrecht zu verwerten.
- Innere der Baugruben GE 3 und GE 4 befinden sich aktive Fließwasserquartiere. Die Fließwasserquartiere sind im Bebauungsplan dargestellt. Fließwasser unterliegen den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Sollen Quartiergebäude abgerissen werden, ist eine Detektion von den Vorschriften des § 42 BNatSchG erforderlich. Der Abriss von Quartiergebäuden muss auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Notwendiger Abriss von Fließwasserquartieren darf nur in den Wintermonaten, nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrschichtiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fließwasser sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachtrauf bzw. Dampfschichten an den Quartierflächen erfolgen. Das Hinsetzen eines Sackdammes zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgeladener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quarterersatz in quarterfacher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine geeigneten Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollte zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 11.MK.113 für das Kerngebiet "Silohalbinsel" südlich der Unterwarnow, nördlich der B 103/105 und westlich der Holzhalbinsel

