SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.W.150

begrenzt im Norden durch die Straße "Am Strande" (L 22) und den Petridamm, im Westen durch die Stadtmauer der historischen Altstadt und die Straßenbahntrasse, im Süden durch den Mühlendamm und den Fischerbruch und im Osten durch die Unterwarnow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.01.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.150 für das Gebiet "Östlich der Stadtmauer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

Die Kartengrundlage basiert auf der Vermessung des Vermessungsbüros Andreas Golnik, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, vom 08.08.2005 und wurde durch die Angaben des Automatisierten Liegenschaftskatasters vom 30.04.2010 ergänzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet, Universität / Wassersport (§ 11 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — II — hier: 2 Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse zwingend — III — hier: 3 Vollgeschosse

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN
- • 5,5 m
- •• 9,5 m
- ••• 12,5 m

Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über HN
- 11,5 m bis 12,5 m
- 14,5 m bis 15,5 m
- 17,5 m bis 18,5 m
- 10,0 m bis 11,0 m
- 13,0 m bis 14,0 m
- 16,0 m bis 17,0 m

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkfläche
- Hauptfuß- und Radweg (Veloroute)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
- Standort für ein Sammelsystem für Glas und Papier

- 3 — Grünflächen mit Nummer (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Parkanlage
- Schulsportanlage
- Motorwassersport
- Grabenböschung

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
- BH — Bootshafen
- BG — Bruchgraben

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Überlagerungen
- Verkehrsfläche / Wasserfläche
- Verkehrsfläche / Grünfläche
- Höhengleiche Kreuzung Straße / Straßenbahn
- LH2,5 — Durchgang mit Mindesthöhenangabe — hier: lichte Höhe 2,5 m (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sonstige Abgrenzungslinie (zwischen den Grünflächen Nr. 5.7 und 5.8)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen des Denkmalbereichs "Fischerbruch", die vom Geltungsbereich der Planfeststellung vom 24.06.2009 und des Bebauungsplans erfasst werden
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorgesehene Wegeführung
- vorhandene Höhe nach HN
- WA 093 Mitte — Nummer des Baugebietes — hier: WA 093 Mitte
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorgesehene Straßenführung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet "Holzhalbinsel",

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 090 Mitte s, WA 090 Mitte n, WA 090 Nord, WA 093 Süd und WA 093 Mitte) die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
- sonstige Gewerbebetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Allgemein zulässig sind in den Mischgebieten (MI 092 Süd und MI 093 Nord) die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig ist die Art der Nutzung:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet Universität / Wassersport

Dieses sonstige Sondergebiet wird als Universität / Wassersport nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und dient zu Zwecken der Forschung und Lehre des Instituts für Sportwissenschaften der Universität Rostock, der Ausübung des Wassersports und der Unterbringung dazugehöriger Anlagen bzw. Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.
Zulässig sind:
- Anlagen für die Forschung und Lehre des Instituts für Sportwissenschaften der Universität Rostock,
- Anlagen für die Ausübung des Wassersports durch das Institut für Sportwissenschaften der Universität Rostock sowie der universitären Sportgemeinschaft,
- Anlagen für die Geräte- und Bootslagerung sowie deren Reparatur,
- Anlagen für die Vereins- und Versammlungstätigkeit,
- Anlagen für die Sicherstellung der Versorgung sowie der kulturellen, gesundheitlichen und gastronomischen Betreuung der Nutzer und Gäste,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 In dem bebauten Gebiet (WA 090 Mitte n) sind für vorhandene Nutzungen, die nach den oben getroffenen Festsetzungen unzulässig wären, die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung der zulässigerweise errichteten oder betriebenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.5 In allen allgemeinen Wohngebieten ist in den Teilflächen östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fläche, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,6) nur bis zu 17 vom Hundert zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen als Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 3 LVm. § 9 Abs. 5 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die Höhenlagen der Planstraßen B, C, D, und E, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-, zwischen dem Baugebiet im WA 090 Mitte n und WA 090 Mitte s, sowie die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende von Ost nach West verlaufende Fläche im Baugebiet WA 090 Mitte n mit Ausnahme der Wendeanlagen an den Planstraßen B und C bei mindestens 2,50 m über HN liegen.

In allen Baugebieten muss die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,10 m über HN liegen.

Die festgesetzten Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen darf in bestehenden Gebäuden in den Baugebieten WA 090 Mitte n und WA 090 Mitte s ausnahmsweise unterschritten werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,10 über HN sturmflutsicher auszuführen.

1.7 Die als Höchstmaß über HN festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen auch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht überschritten werden. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2. Bauweise. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In allen Baugebieten sind die Gebäude entlang der Planstraße "Neue Warnowstraße", im Baugebiet MI 093 Nord in nördliche Richtung und im Baugebiet MI 092 Süd entlang des Körperbruchs in der geschlossenen Bauweise zu errichten.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der Nord- und Südseite der Planstraßen D und E sind je 3 Grundstückszufahrten zulässig. Im Gerberbruch sind auf der Nordseite 3 und auf der Südseite 9 Grundstückszufahrten zulässig.

4. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Alle in Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen (GL) sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsunternehmen und der Rettungsdienste der Hansestadt Rostock zu belasten.
Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der Wege und Leitungen behindern oder beeinträchtigen können, unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

-passiver Schallschutz:

5.1 In allen Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büros bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe in Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

5.2 Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II befinden, dürfen keine Übernachtungsräume angeordnet werden.
Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übernachtungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

5.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Von den Festsetzungen unter Punkt 5.1 bis 5.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

6. Öffentliche Grünflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 ist als naturnahe Parkanlagen zu gestalten und zu entwickeln. Bestehende Verkehrsgrünen sind zu belassen. Vollversiegelte Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig. Die neben den Anpflanzungen verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Mindestens 50 % der Rasenflächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen maximal 2-mal pro Jahr zu mähen.

Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3, 4 und 5 sind als naturnahe Parkanlagen zu gestalten und zu entwickeln. Bestehende Verkehrsgrünen sind zu belassen. Vollversiegelte Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 5 % der Gesamtfläche zulässig. Hauptwege sind so auszuführen, dass eine Beströmung bei Hochwasser gewährleistet ist und diese sich in die Uferlandschaft einfügen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Mindestens 50 % der Rasenflächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen maximal 2-mal pro Jahr zu mähen.

7. Private Grünflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Auf der Grünfläche Nr. 10 mit der Zweckbestimmung -Motorwassersport- sind sportliche Nutzungen und Veranstaltungen eines gemeinnützigen Sportvereins zulässig.
Eine Nutzung der Fläche zum Abstellen von Booten des gemeinnützigen Sportvereins ist im Zeitraum von Oktober bis Mai als Winterlager zulässig. Flächenbefestigungen außerhalb der Baugrenze sind nur auf 5 % der Gesamtfläche zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Uferbereiche der Grünfläche Nr. 3 und 5 sind naturnah zu gestalten bzw. zu erhalten. Vorhandene Uferbefestigungen sind zurückzubauen.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Bei öffentlichen Parkflächen sind je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Öffentliche Parkfläche- sind kleinkronige Bäume zu verwenden.

9.2 Innerhalb der mit einem linearen Anpflanzungsgebot festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen sind Laubbäume gemäß Pflanzliste in geschnittenen Reihen mit einem Abstand von 10 m in den Reihen anzupflanzen. Je Straßenzug ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Die Verwendung von Sorten der benannten Arten ist zulässig.

9.3 Innerhalb der Planstraße D sind mindestens 10 und in der Planstraße E mindestens 11 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Je Straßenzug ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Die Verwendung von Sorten der benannten Arten ist zulässig.

9.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 2 und 4 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Gehölze sind im 1,50 x 1,50 m Raster zu setzen. Je 300 m² Grünfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 50 % der Gesamtstückzahl müssen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste sein.

9.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Gehölze sind im 1,50 x 1,50 m Raster zu setzen. Je 300 m² Grünfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind 16 heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 7 sind 3 Bäume entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses zur "Neuen Warnowstraße" vom 24.06.2009 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10. Pflanzenliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume in Parkanlagen: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Bäume in linearen Pflanzgebieten sowie auf öffentlichen und privaten Stellplätzen: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Eine Reduzierung der offenen Baumscheibe um maximal 3 m² ist zulässig, wenn in diesem Bereich versickerungsfähige Materialien für den Oberbau verwendet werden. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,5 m betragen.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

11.1 Die in der Planzeichnung durch eine Einhaltungsgebot festgesetzten Bäume innerhalb der Baugebiete, der Verkehrsflächen und in Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

11.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

12.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden den entstehenden Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff durch:	Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:
Baugebiet MI 092 Süd	Grünfläche Nr. 5.5
Baugebiet WA 093 Mitte	Grünfläche Nr. 5.4
Baugebiet WA 093 Süd	Grünfläche Nr. 5.7
Baugebiet WA 090 Nord	Grünflächen Nr. 5.2 und 5.6
Verkehrsfläche "Neue Warnowstraße"	Grünflächen Nr. 2 und die Anlage des neuen Gewässers am Fischerbruch
Sonstige Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen	Grünflächen Nr. 4, 5.1, 5.3, 5.8, 6, Baumpflanzungen auf dem Parkplatz, und dem Radweg und die Gräben

Die Baumpflanzungen auf den linearen Anpflanzgebieten E1 - Verkehrs- und Grünflächen und die Baumpflanzungen in der Grünfläche Nr. 3 werden den Baugebieten und den Verkehrsflächen mit der sich aus dem Baumschutzkompensationsverlust ergebenden Stückzahl zugeordnet.

13. Entwicklungsziel für grünordnerische Maßnahmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

13.1 Für Anpflanzungen auf den Verkehrsflächen wird eine Entwicklungsfrage für die Dauer von 4 Jahren festgesetzt. Für alle weiteren Maßnahmen innerhalb der Grünflächen wird eine Entwicklungsfrage von 3 Jahren festgesetzt.

14. Örtliche Bauvorschriften. (§ 9 Abs. 4 LBauO M-V, § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V,

14.1 In allen Baugebieten sind die Dächer der Gebäude flach oder mit Neigungen bis maximal 17° auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

14.2 Die Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen ist das sonstige Sondergebiet Universität / Wassersport. Dort dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Verwendung ganzflächig blickdichter Bauprodukte für Einfriedungen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise

Artenschutz

Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausbestände geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiergebäude ist eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich.
Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Ausleichtung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.
Abriessarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufhebung der Dachhaut bzw. Dreipelbleche an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist raisam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz im ausreichenden Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgefundenen Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter 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 sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Grünflächengestaltungssetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 8. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Bodendenkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebiets sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DschG M -V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff, geändert durch das 1. Gesetz zur Deregulierung und zum Bürokratiebaus-GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 201-2). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- M-V in Schwerin zu erhalten.

Bundeswasserstraße

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Unterwarnow.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine einem- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Bebauungsplangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Grenze der Planfeststellung zur "Neuen Warnowstraße" sind die mit Beschluss vom 24.06.2009 getroffenen weitergehenden Festsetzungen rechtswirksam.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 29.03.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.10.2007 durchgeführt worden.

4. Die Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Die Bürgerschaft hat am 08.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 23.05.2009 bis zum 23.06.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 13.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.05.2009 die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans eingefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 30.04.2010 wird als richtig dargestellt bezeichnet.

Rostock, 05.05.2010 (Siegelabdruck) Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer" wurde am 17.03.2010 von der Bürgerschaft mit Änderungen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.01.2010 mit Änderungen gebilligt.

Rostock, 25.05.2010 (Siegelabdruck) Kommissarischer Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung

11. Dieser Satzungsbeschluss ist mit Beschluss vom 27.01.2010 geänderte Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.03.2010 bis zum 23.03.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 4a Abs. 4 LVm. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich und angemessen verkürzt ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 24.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Auf

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.W.150

begrenzt im Norden durch die Straße "Am Strande" (L 22) und den Petridamm, im Westen durch die Stadtmauer der historischen Altstadt und die Straßenbahntrasse, im Süden durch den Mühlendamm und den Fischerbruch und im Osten durch die Unterwarnow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuche (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... 2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.150 für das Gebiet "Östlich der Stadtmauer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

Die Kartengrundlage basiert auf der Vermessung des Vermessungsbüros Andreas Gollnik, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, vom 08.08.2005 und wurde durch die Angaben des Automatisierten Liegenschaftskatasters vom 19.03.2008 ergänzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet, Universität / Wassersport	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III		hier: 2 Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse zwingend (III)		hier: 3 Vollgeschosse
Oberkante als Höchstmaß über HN • 5,5 m	•• 9,5 m	
Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über HN		
11,5 m bis 12,5 m	14,5 m bis 15,5 m	
17,5 m bis 18,5 m		
10,0 m bis 11,0 m	13,0 m bis 14,0 m	
16,0 m bis 17,0 m		
BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie	(§ 1 Abs. 10 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: P	Öffentliche Parkfläche	
Zweckbestimmung: (P)	private Parkflächen	
Zweckbestimmung:	Parkanlage	
Zweckbestimmung:	Schulsportanlage	
Zweckbestimmung:	Motorwassersport	
Zweckbestimmung:	Grabenböschung	
	Wasserflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: BH	Bootshafen	
Zweckbestimmung: BG	Bruchgraben	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Überlagerungen		
	Verkehrsfläche / Wasserfläche	
	Verkehrsfläche / Grünfläche	
	Höhengliedre Kreuzung Straße / Straßenbahn	
LH2,5	Durchgang mit Mindesthöhenangabe	hier: lichte Höhe 2,5 m (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Sonstige Abgrenzungslinie (zwischen den Grünflächen Nr. 5.7 und 5.8)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN		(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Flächen des Denkmalbereichs "Fischerbruch", die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für die Straßenbahn	
	Vorhandene Bäume ohne Erhaltungsgebot	
	Trinkwasserschutzzone	
QW III	Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III	
LPB II LPB III	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorgesehene Wegeführung	
	vorhandene Höhe nach HN	
WA 093 Mitte	Nummer des Baugebietes	hier: WA 093 Mitte
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorgesehene Straßenführung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11.Mi.114 Mischgebiet "Holzhalbinsel",	

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 090 Mitte s, WA 090 Mitte n, WA 093 Nord, WA 093 Süd und WA 093 Mitte) die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schänk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Allgemein zulässig sind in den Mischgebieten (MI 092 Süd und MI 093 Nord) die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schänk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig ist die Art der Nutzung:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet Universität / Wassersport

Dieses sonstige Sondergebiet wird als Universität / Wassersport nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und dient zu Zwecken der Forschung und Lehre des Instituts für Sportwissenschaften der Universität Rostock, der Ausübung des Wassersports und der Unterbringung dazugehöriger Anlagen bzw. Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.

Zulässig sind:
- Anlagen für die Forschung und Lehre des Instituts für Sportwissenschaften der Universität Rostock;
- Anlagen für die Ausübung des Wassersports durch das Institut für Sportwissenschaften der Universität Rostock sowie der universitären Sportgemeinschaft,
- Anlagen für die Geräte- und Bootslagerung sowie deren Reparatur,
- Anlagen für die Vereins- und Vereinsmitgliedtätigkeit,
- Anlagen für die Sicherstellung der Versorgung sowie der kulturellen, gesundheitlichen und gastronomischen Betreuung der Nutzer und Gäste,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 In dem bebauten Gebiet (WA 090 Mitte n) sind für vorhandene Nutzungen, die nach den oben getroffenen Festsetzungen unzulässig wären, die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung der zulässigerweise errichteten oder betriebenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.5 In allen allgemeinen Wohngebieten ist in den Teilflächen östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,6) nur bis zu 1/1 vom Hundert zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen als Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
§ 9 Abs. 3 V.m. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO

Die Höhenlagen der Planstraßen B, C, D, und E, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-, zwischen den Baugebieten WA 090 Mitte n und WA 090 Mitte s, sowie die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende von Ost nach West verlaufende Fläche im Baugebiet WA 090 Nord muss bei mindestens 2,50 m über HN liegen.

In allen Baugebieten muss die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,10 m über HN liegen.

Die festgesetzte Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen darf in bestehenden Gebäuden in den Baugebieten WA 090 Mitte n und WA 090 Mitte s ausnahmsweise unterschritten werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,10 über HN sturmflutsicher auszuführen.

1.7 Die als Höchstmaß über HN festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen auch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht überschritten werden. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In allen Baugebieten sind die Gebäude entlang der Planstraße "Neue Warnowstraße" und im Baugebiet MI 093 Nord in nördlicher Richtung nur in der geschlossenen Bauweise zu errichten.

3. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen (GL) sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsunternehmen zu belasten.

Die in Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen (GL) im Baugebiet WA 090 Nord sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsunternehmen und der Rettungsdienste der Hansestadt Rostock zu belasten.

Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der Wege und ihre dauernde Nutzbarkeit beeinträchtigen können, unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

-passiver Schallschutz-

4.1 In allen Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büros bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

4.2 Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II befinden, dürfen keine Überschlafungsräume angeordnet werden.
Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übenschlafungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer activen schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Von den Festsetzungen unter Punkt 4.1 bis 4.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung prüfbar nachgewiesen wird, dass aloh durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

5. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 ist als naturnahe Parkanlagen zu gestalten und zu entwickeln. Bestehende Verkehrsgrünen sind zu beseitigen. Vollversiegelte Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig. Die neben den Anpflanzungen verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Mindestens 50 % der Rasenflächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen maximal 2-mal pro Jahr zu mähen.

Die öffentlichen Grünflächen Nr. 4 und 5 sind als naturnahe Parkanlagen zu gestalten und zu entwickeln. Bestehende Verkehrsgrünen sind zu beseitigen. Vollversiegelte Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 5 % der Gesamtfläche zulässig. Hauptwege sind so auszuführen, dass eine Bestnötigung bei Hochwasser gewährleistet ist und diese sich in die Uferlandschaft einfügen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Mindestens 50 % der Rasenflächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen maximal 2-mal pro Jahr zu mähen.

6. Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Auf der Grünfläche Nr. 10 mit der Zweckbestimmung -Motorwassersport- sind sportliche Nutzungen und Veranstaltungen eines gemeinnützigen Sportvereins zulässig.
Eine Nutzung der Fläche zum Abstellen von Booten des gemeinnützigen Sportvereins ist im Zeitraum von Oktober bis April als Winterlager zulässig. Flächenbefestigungen außerhalb der Baugrenze sind nur auf 5 % der Gesamtfläche zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Uferbereiche der Grünfläche Nr. 5 sind naturnah zu gestalten bzw. zu erhalten. Vorhandene Uferbefestigungen sind zurückzubauen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Bei öffentlichen Parkflächen sind je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Öffentliche Parkfläche- sind klein/mittlere Bäume zu verwenden.

8.2 Innerhalb der mit einem linearen Anpflanzungsgebot festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste in gleichmäßigen Reihen mit einem Abstand von 10 m in den Reihen anzupflanzen. Je Straßenzug ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Die Verwendung von Sorten der benannten Arten ist zulässig.

8.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 2 und 4 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Gehölze sind im 1,50 x 1,50 m Raster zu setzen. Je 300 m² Grünfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 50 % der Gesamtstückzahl müssen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste sein.

8.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Gehölze sind im 1,50 x 1,50 m Raster zu setzen. Je 300 m² Grünfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sind 16 heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Pflanzenliste § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Crataegus laevigata	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Straucharten	
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume in Parkanlagen: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Bäume in linearen Pflanzgeboten sowie auf öffentlichen und privaten Stellplätzen: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe,
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Eine Reduzierung der offenen Baumscheibe um maximal 3 m² ist zulässig, wenn in diesem Bereich versickerungsfähige Materialien für den Oberbau verwendet werden. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,5 m betragen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

10.1 Die in der Planzeichnung durch ein Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume innerhalb der Baugebiete, der Verkehrsflächen und in Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

10.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

11.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden den entstehenden Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff durch:	Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:
Baugebiet MI 092 Süd	Grünfläche Nr. 5.5
Baugebiet WA 093 Mitte	Grünfläche Nr. 5.4
Baugebiet WA 093 Süd	Grünfläche Nr. 5.7
Baugebiet WA 090 Nord	Grünflächen Nr. 5.2 und 5.6
Verkehrsfläche Neue Warnowstraße	Grünfläche Nr. 2 und die Anlage des neuen Gewässers am Fischerbruch
Sonstige Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen	Grünflächen Nr. 4, 5.1, 5.3, 5.8, 6, Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und dem Radweg und die Gräben

Die Baumpflanzungen auf den linearen Anpflanzgebieten in Verkehrs- und Grünflächen und die Baumpflanzungen in der Grünfläche Nr. 3 werden den Baugebieten und den Verkehrsflächen mit der sich aus dem Baumschutzkompensationserlass ergebenden Stückzahl zugeordnet.

12. Entwicklungspflege für grünordnerische Maßnahmen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M.-V.

12.1 Für Anpflanzungen auf den Verkehrsflächen wird eine Entwicklungspflege für die Dauer von 4 Jahren festgesetzt. Für alle weiteren Maßnahmen innerhalb der Grünflächen wird eine Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.

13. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

13.1 In allen Baugebieten sind die Dächer der Gebäude flach oder mit Neigungen bis maximal 10° auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

13.2 Die Höhe von Einfriedungen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1,20 m nicht überschreiten. Die Verwendung ganzflächig blickdichter Baustoffe für Einfriedungen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise

Artenschutz

Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausbestände geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiergebäude ist eine Beteiligung von den Vorsitzführen des § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich.
Nohwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Ausskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.
Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Dremplebleche an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglichenweise aufgefundener Tiere ist raisam. Vor dem Abriss ist Quartiersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgefertigten Quartiersersatzmöglichkeiten geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter 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 sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Grünflächengestaltungssatzung

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 29.12.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.10.2007 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Die Bürgerschaft hat am 06.06.2009 den Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. 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 Montag- bis Freitag- Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... 2009 die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer" wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

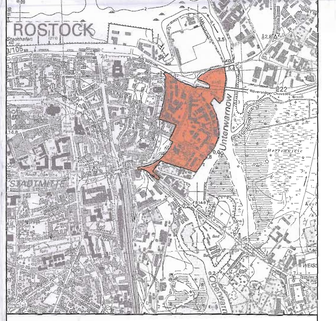
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer" 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 durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensfehlern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf fälligwill und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 11.W.150

"Östlich der Stadtmauer"

-Entwurf-