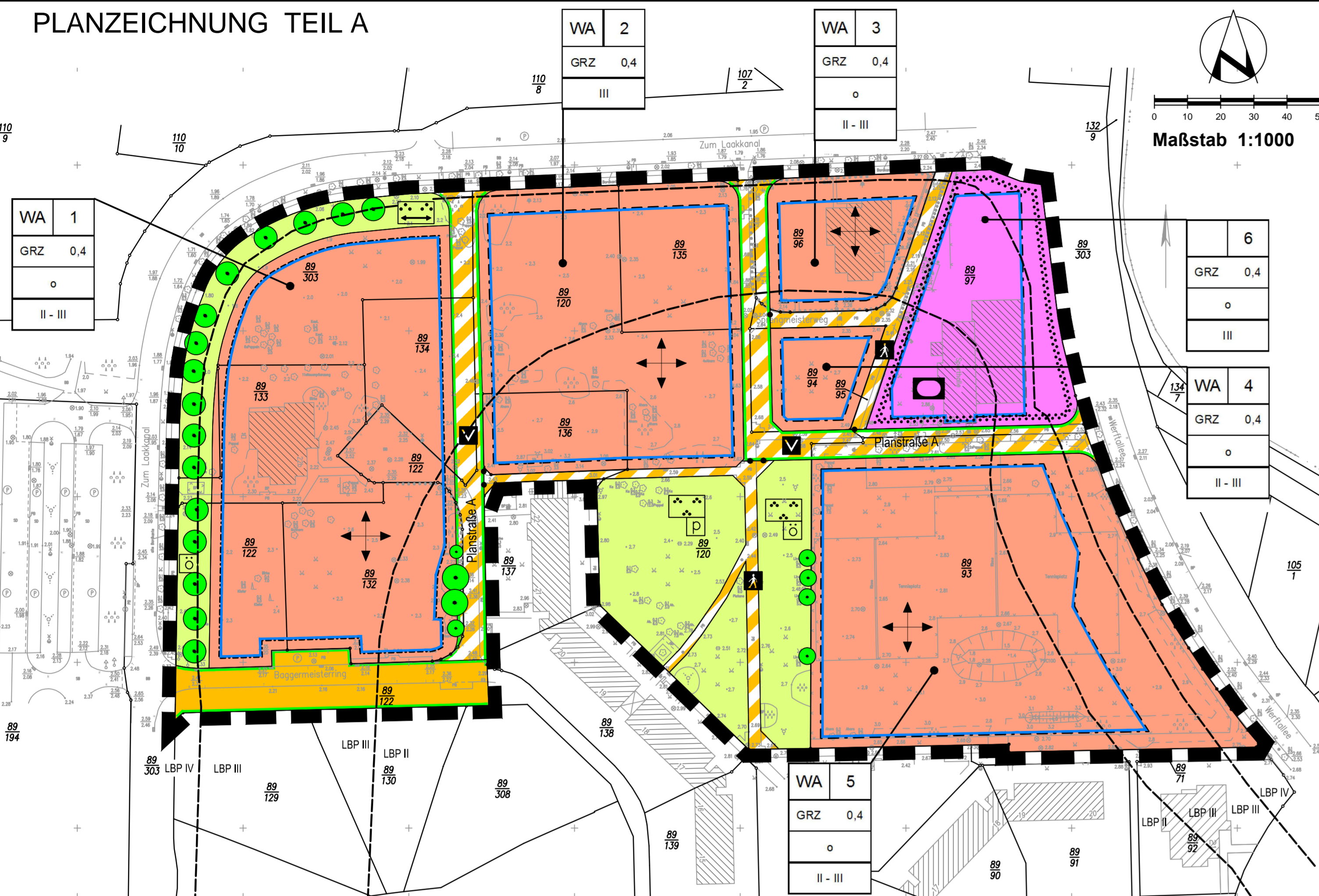


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03.W.167 für das Wohngebiet "Am Laakkanal" im Stadtteil Groß Klein



## TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-WA 5) sind die Arten der Nutzung:
    - Wohngebäude,
    - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen, **allgemein** zulässig.
  - Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Die Arten der Nutzung
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbetriebe,
    - Tankstellen
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Entlang der Straßen Zum Laakkanal und Werftallee sind in den Baugebieten 1, 2, 3 und 6 sowie in den öffentlichen Grünflächen Ein- und Ausfahrten zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig. Im Bereich des Baugebietes 5 ist nur eine Ein- und Ausfahrt zur Werftallee zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen ist die Anlage von Wege- und Platzflächen bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtfläche zulässig.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls in der gleichen Art zu ersetzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>res, f, Gf</sub>		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenbalkons- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudesetten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Für lärmabgewandte Gebäudesetten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO M-V)
  - Für die Dachdeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
  - Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von maximal 22 Grad zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
  - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
  - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
  - Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
  - Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBAuO M-V)
  - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 6.1 bis 6.5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

### Hinweise

**Bemessungshochwasser**  
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei einer Sturmflut durch Überflutung gefährdet ist. Das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang dem Küstenabschnitt Rostock-Warnemünde zuzuordnen. Hier gilt ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,95 m NHN (= 2,80 m HN).

Innerhalb des laufenden Jahrzehnts werden die vom Land Mecklenburg-Vorpommern geplanten Maßnahmen des Sturmflutschutzes für Warnemünde realisiert sein. Das Plangebiet wird hiervon profitieren. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen vollständig oberhalb des hundertjährigen Hochwassers (HW<sub>100</sub>). Dies ist für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung der Schutzanlagen tragen gemäß Wasserhaushaltsgesetz der Investor und die künftigen Eigentümer.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03.W.167 für das Gebiet "Am Laakkanal" im Stadtteil Groß Klein zwischen der Straße Zum Laakkanal, der Werftallee sowie der Tennisanlage und der mehrgeschossigen Wohnbebauung am Baggermeistering, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Fundmunition**  
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- 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.
- Baumschutzsatzung**  
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.
- Fernwärmesatzung**  
Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.
- Stellplatzsatzung**  
Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.
- Altlastenverdacht**  
Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Bodendenkmelpflege**  
Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.04.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger", Amtsblatt der Hansestadt Rostock, am 04.05.2011 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbesichtigung am 15.03.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 13.04.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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, sowie 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 04.05.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Überprüfung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 13.05.2011 die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Grundzüge der Planung wurden davon nicht berührt. Daher wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB von der davon betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 02.09.2011 die Stellungnahme dazu eingeholt.
- Der katastermäßige Bestand am 16.12.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
Rostock, 16.12.2011 (Siegelabdruck)
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Rostock, 07.12.2011 (Siegelabdruck)
- Der Bebauungsplan Nr. 03.W.167 Wohngebiet Am Laakkanal, Bereich: "zwischen der Werftallee im Osten, der Tennisanlage und der mehrgeschossigen Wohnbebauung am Baggermeistering im Süden sowie der Straße Zum Laakkanal im Westen und im Norden", wurde am 07.12.2011 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.12.2011 gebilligt.  
Rostock, 07.12.2011 (Siegelabdruck)

## 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 Plannahls (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

- |  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| Planzeichen  | Erläuterung                                       | Rechtsgrundlage          |
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>  |   |                          |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                            |   |                          |
| <b>Wohnbauflächen</b> (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)                                      |   |                          |
|  | Allgemeine Wohngebiete                            | (§ 4 BauNVO)             |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)              |   |                          |
| GRZ  | Grundflächenzahl                                  |                          |
| III  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß              |                          |
| II - III   | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß |                          |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |   |                          |
|  | Offene Bauweise                                   |                          |
|  | Baugrenze   |                          |
|  | Hauptfährichtung                                  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| <b>FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)       |   |                          |
|  | Flächen für Sport- und Spielanlagen               |                          |
|  | Sportanlagen                                      |                          |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                           |   |                          |
|  | Straßenverkehrsflächen                            |                          |
|  | Straßenbegrenzungslinie                           |                          |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung        |                          |
| Zweckbestimmung:   |   |                          |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich                        |                          |
|  | Fuß- und Radweg                                   |                          |

### GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - Parkanlage
  - Abstandsgrün

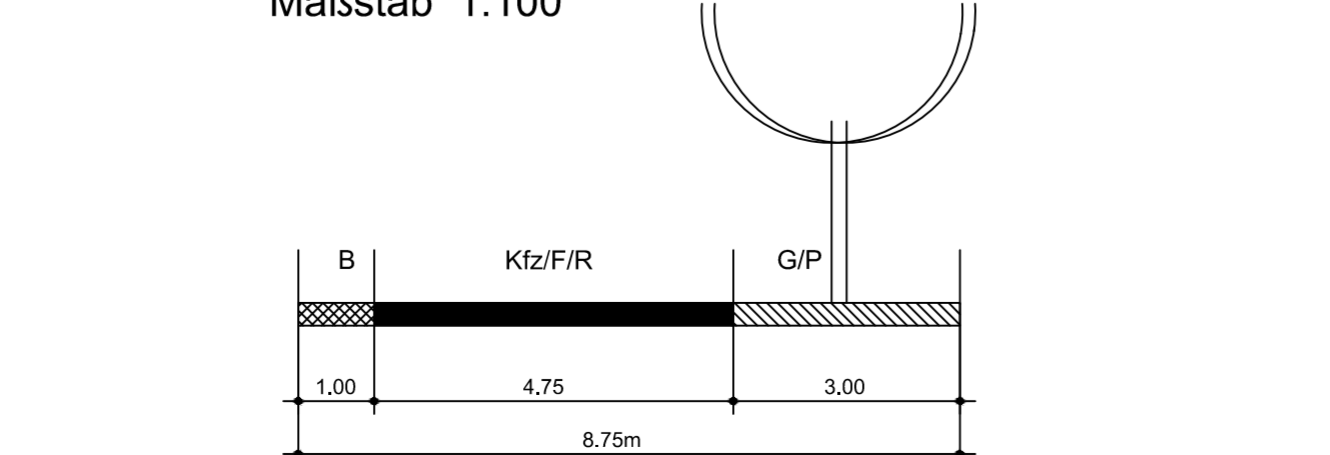
### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT

- Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Lärmpegelbereiche II bis IV
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. einer Verkehrsfläche (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Höhe nach HN
- Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage

### Straßenquerschnitt Planstraße A



12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 03.W.167 Wohngebiet Am Laakkanal, Bereich: "zwischen der Werftallee im Osten, der Tennisanlage und der mehrgeschossigen Wohnbebauung am Baggermeistering im Süden sowie der Straße Zum Laakkanal im Westen und im Norden", sowie die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Rostock, 25.09.2012

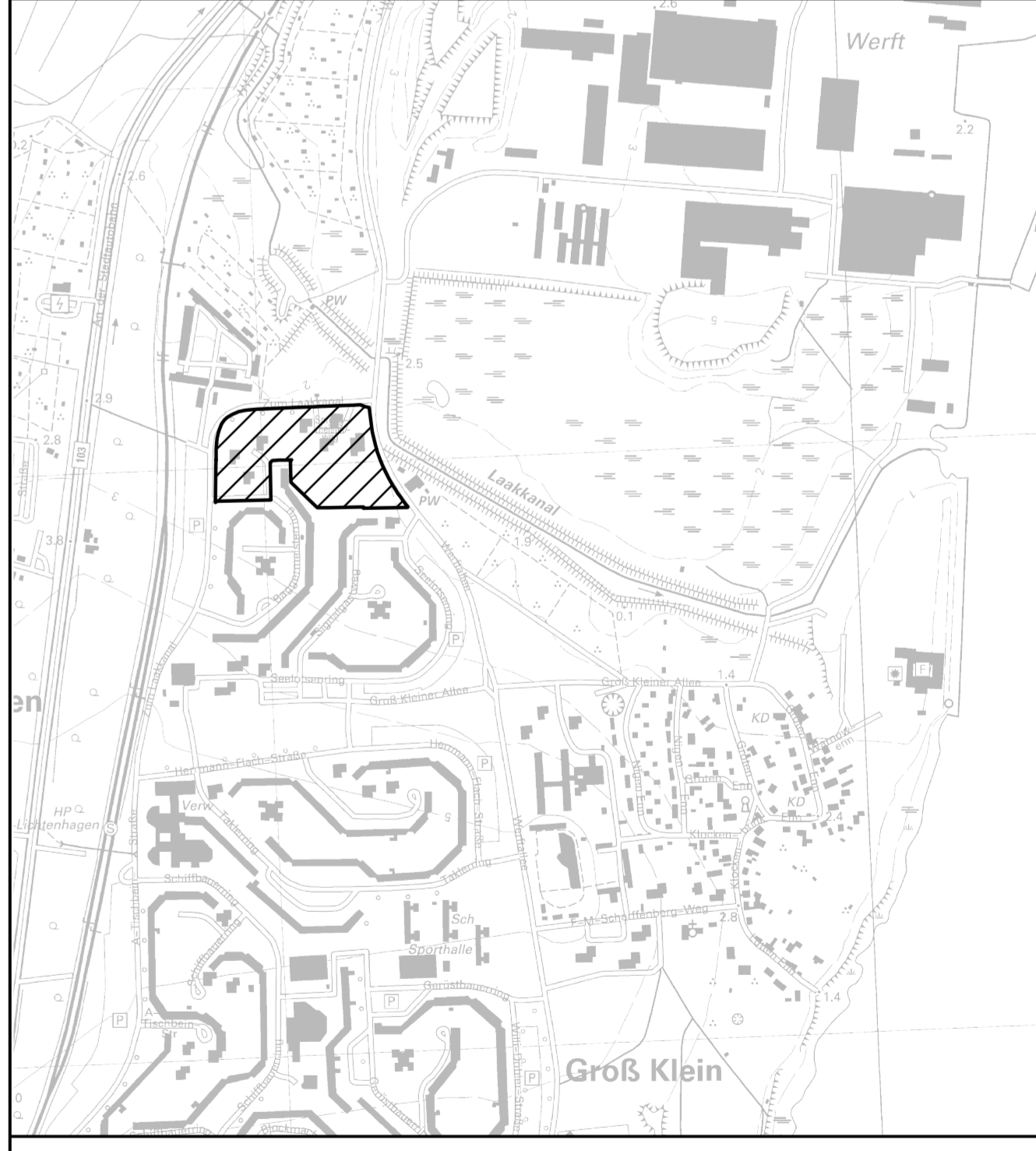
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

**Verfasser Bauleitplanung:** TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG  
Treibholzgr. Str. 15  
18107 Rostock  
Herz-Dipl.-Ing. W. Schulze  
AKW 505-91-3-0  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwärt

TEL: (0381) 7703 446  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: wschulze@tuv-nord.de  
TEL: (0381) 7703 434  
E-MAIL: ursuecker@tuv-nord.de

### Übersichtsplán



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
Bebauungsplan Nr. 03.W.167  
Wohngebiet "Am Laakkanal"

Im Stadtteil Groß Klein zwischen der Straße Zum Laakkanal, der Werftallee sowie der Tennisanlage und der mehrgeschossigen Wohnbebauung am Baggermeistering

Rostock, 21.12.2011

Oberbürgermeister