

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11.MI.114 MISCHGEBIET "HOLZHALBINSEL"

PLANZEICHNUNG TEIL A

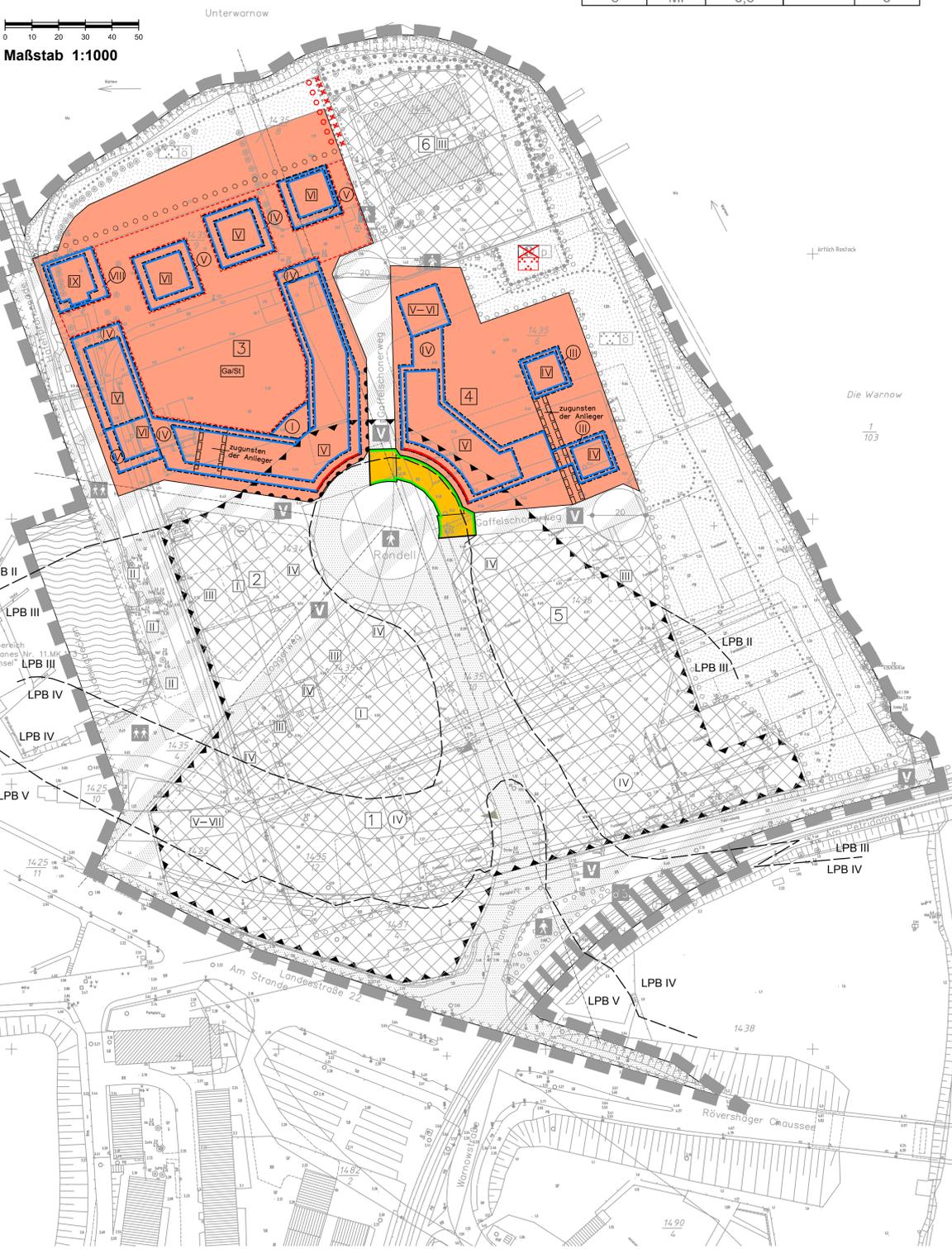


Tabelle: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
1	MK	0,9		a
2 und 5	MI	0,8		a
3	WA	0,4	1,9	a
4	WA	0,4	1,7	a
6	MI	0,6		o

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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 15 10).

- Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der mit Ablauf des 23.11.2005 rechtswirksam gewordenen Planfassung.
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ 1,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - V Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: V
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- fortfallende Zweckbestimmung „Bolzplatz“
 - Zweckbestimmung: „Parkanlage“
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 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)
 - fortfallende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- Ga / St Garagen / Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - LPB III, LPB IV Lärmpegelbereiche II bis V nach DIN 4109
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 3 Nummer des Baugebietes

TEIL B TEXT

- Die Rechtsgrundlage für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird ergänzt und erhält folgende Fassung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 6, 7, 16 und 23 BauNVO
- Im Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen Nr. 1.0, 1.8, 1.9 und 1.10 eingefügt.

1.0 In den allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets im Baugebiet 3 sind entlang der zur Hafepromenade orientierten Gebäudeseiten in den Erdgeschossen ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO

1.9 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 3 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.10 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in den Baugebieten 3 und 4 gelten folgende Oberkanten baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse:

Zahl der VG	Oberkante der baulichen Anlagen
IV	18 m über HN
V	21 m über HN
VI	24 m über HN
IX	33 m über HN
- Die Festsetzung 2.2 wird wie folgt ergänzt und erhält folgende Fassung:

2.2 Ausnahmsweise kann hinter den Baulinien am „Rondell“ in den Baugebieten MK 1, MI 2, WA 3, WA 4 und MI 5 im Erdgeschoss bis 3 m zurückgeblieben werden.“ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“, zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Die Festsetzung 3.1 wird wie folgt ergänzt und erhält folgende Fassung:

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind ausschließlich unterirdisch, d. h. mit einer Deckenoberkante, die im Mittel maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen und die Baufäche MI 6. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Stellplätze für Behinderte, Krankenfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und oberirdisch zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Festsetzung 6.1 wird redaktionell ergänzt und erhält folgende Fassung:

6.1 Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fußbodenoberkante von Außenbausträumen für Menschen mindestens 3,25 m über NNH (3,10 m über HN) und die Straßenoberkanten mindestens 2,65 m über NNH (2,50 m über HN) liegen.“
- Die Überschrift zu Festsetzung 8 wird wie folgt neu gefasst:

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die Festsetzung 8.1 wird wie folgt neu gefasst:

8.1 Gebäudeseiten 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 5 der DIN 4109 eingehalten werden.
 Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w,ext}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
- Die textliche Festsetzung 8.3 wird gestrichen.
- Hinter der Festsetzung 8.4 werden die folgenden Festsetzungen eingefügt:

8.5 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten 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.

8.6 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 8.1 und 8.2 abgewichen werden.
- Die Festsetzung Nr. 9.3 wird ergänzt. Vor dem Wort „Mischgebieten“ wird eingefügt: „allgemeinen Wohngebieten und dort.“ § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Hinter der Festsetzung 9.8 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

9.9 Die Dächer der Garagen/Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 3 sind dauerhaft mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Wege, Zufahrten, Flächen für Rettungsfahrzeuge und Belüftungsanlagen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Die textliche Festsetzung Nr. 12.1 wird wie folgt ergänzt:

12.1 Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet (Baugebiet 3). § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- In den HINWEISEN erhält der Punkt C folgende Fassung:

C Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.“
- Die HINWEISE werden wie folgt ergänzt:

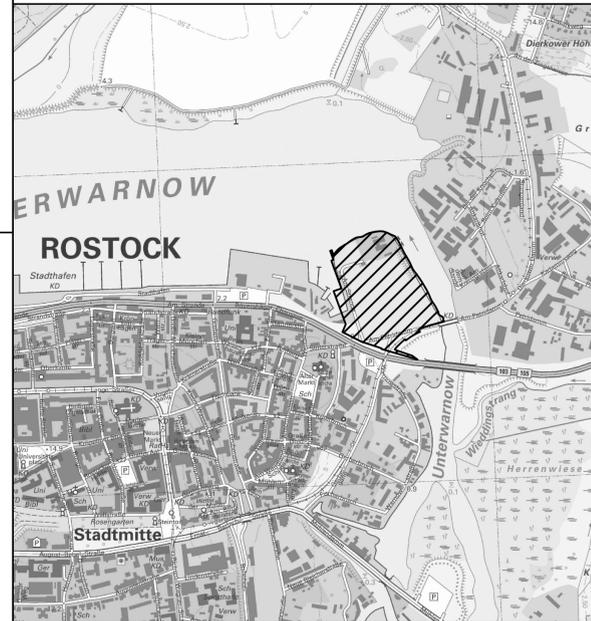
F Beeinträchtigungen durch Wind: Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es, insbesondere an der im Nordwesten, Westen und Südwesten befindlichen Bebauung zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 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 Ortsbeiratssitzung am über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Übersichtsplan Maßstab 10.000 zu 2012/BV/3707



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“

zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105

- Entwurf -

Rostock, Oberbürgermeister