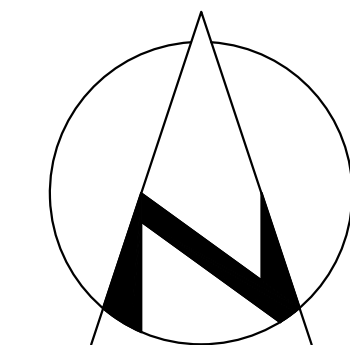


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11.MI.114 MISCHGEBIET "HOLZHALBINSEL"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Maßstab 1:1000

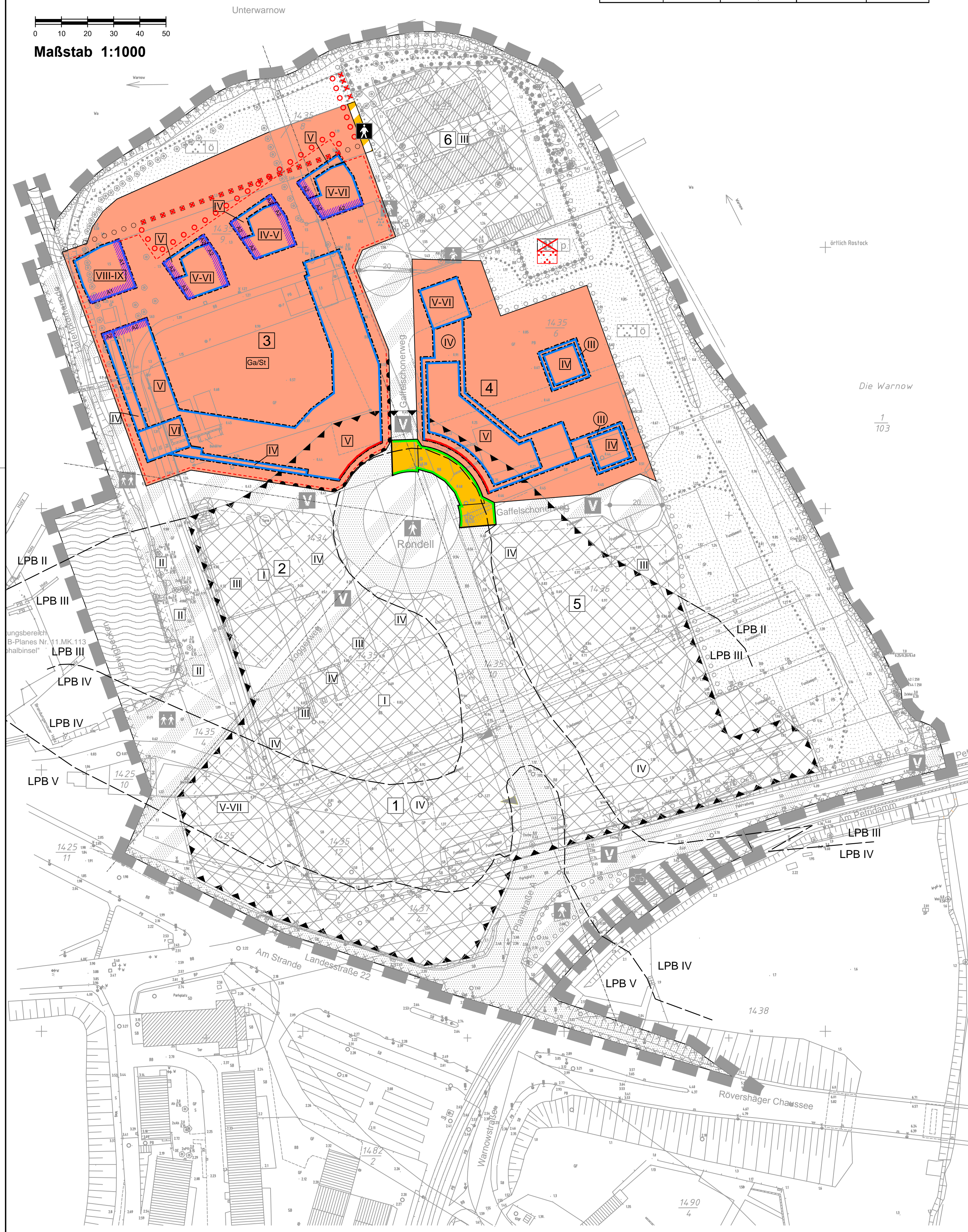


Tabelle: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
1	MK	0,9		a
2 und 5	MI	0,8		a
3	WA	0,4	1,6	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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

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 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier IV
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baugrenze, an denen abweichende Abstandsflächen gemäß der textlichen Festsetzung 2.3 sowie der örtlichen Bauvorschrift 12.5 dieses Bebauungsplans nachzuweisen sind
 - Baulinie
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- fortfallende Zweckbestimmung „Bolzplatz“
 - Zweckbestimmung: „Parkanlage“
- ANPFLANZEN UND ERHALTUNG 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
 - 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 Lärmpegelbereiche II bis V nach DIN 4109
 - LPB IV
- 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 Abs. 6 BauNVO

1.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets im Baugebiet 3 sind entlang der zur Hafenterrasse orientierten Gebäudeseiten in den Erdgeschoss des nordwestlichen Baukörpers, und im Bereich des Eckgebäudes Loggenweg/Hafenpromenade sowie unmittelbar am „Rondell“ ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe,
 - 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 Obergrenzen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der höchstzulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

Zahl der VG	Obergrenze der baulichen Anlagen
IV	19 m über HN
V	22 m über HN
VI	25 m über HN
IX	34 m über HN*

Ausnahmen sind für einzelne, technisch notwendige Aufbauten bis maximal 3 m möglich.

- 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
- Hinter der Festsetzung 2.3 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

2.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Baugebiets 3 sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, die an Baugrenzen errichtet werden, die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans mit einer violetten Schraffur angelegt und mit der Bezeichnung „A1“ markiert sind, Abstandsflächen mit einer Tiefe von einheitlich 7,0 m nachzuweisen. Vor Außenwänden entlang von mit einer violetten Schraffur angelegten Baugrenzen, die mit der Bezeichnung „A2“ markiert sind, sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m nachzuweisen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 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 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind ausschließlich unterirdisch, d. h. mit einer Deckenplatte, die im Mittel maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, zuzulassen. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielfläche und die Baufläche MI 6. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Stellplätze für Behinderte, Krankentransporte 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 Fußbodenebene von Aufenthaltsräumen für Menschen mindestens 3,05 m über NHN (2,90 m über HN) und die Straßenebenen mindestens 2,65 m über NHN (2,50 m über HN) liegen.*
- Die Überschrift zu Festsetzung 7 wird wie folgt neu gefasst:

„Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.“ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Hinter der Festsetzung 7.1 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

7.2 Die Mahd bzw. das Beseitigen von Röhricht darf aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.*
- 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 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _w , [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume 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 den“. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Hinter der Festsetzung Nr. 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
- Die textliche Festsetzung Nr. 12.4 wird ergänzt. Vor den Worten „Misch- und Kerngebiete“ wird eingefügt: „die allgemeinen Wohngebiete und“.
- Hinter der Festsetzung Nr. 12.4 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

*12.5 In den Baugebieten sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, welche der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 dieses Bebauungsplans unterliegen, ausschließlich die in diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Abstandsflächen nachzuweisen. Von der Anwendung der ansonsten vor diesen Außenwänden gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V regelmäßig einzuhaltenden Abstandshöhe von 0,4 der maßgeblichen Gebäudehöhe h wird abgesehen. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 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 Bebauungsgebietes 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.

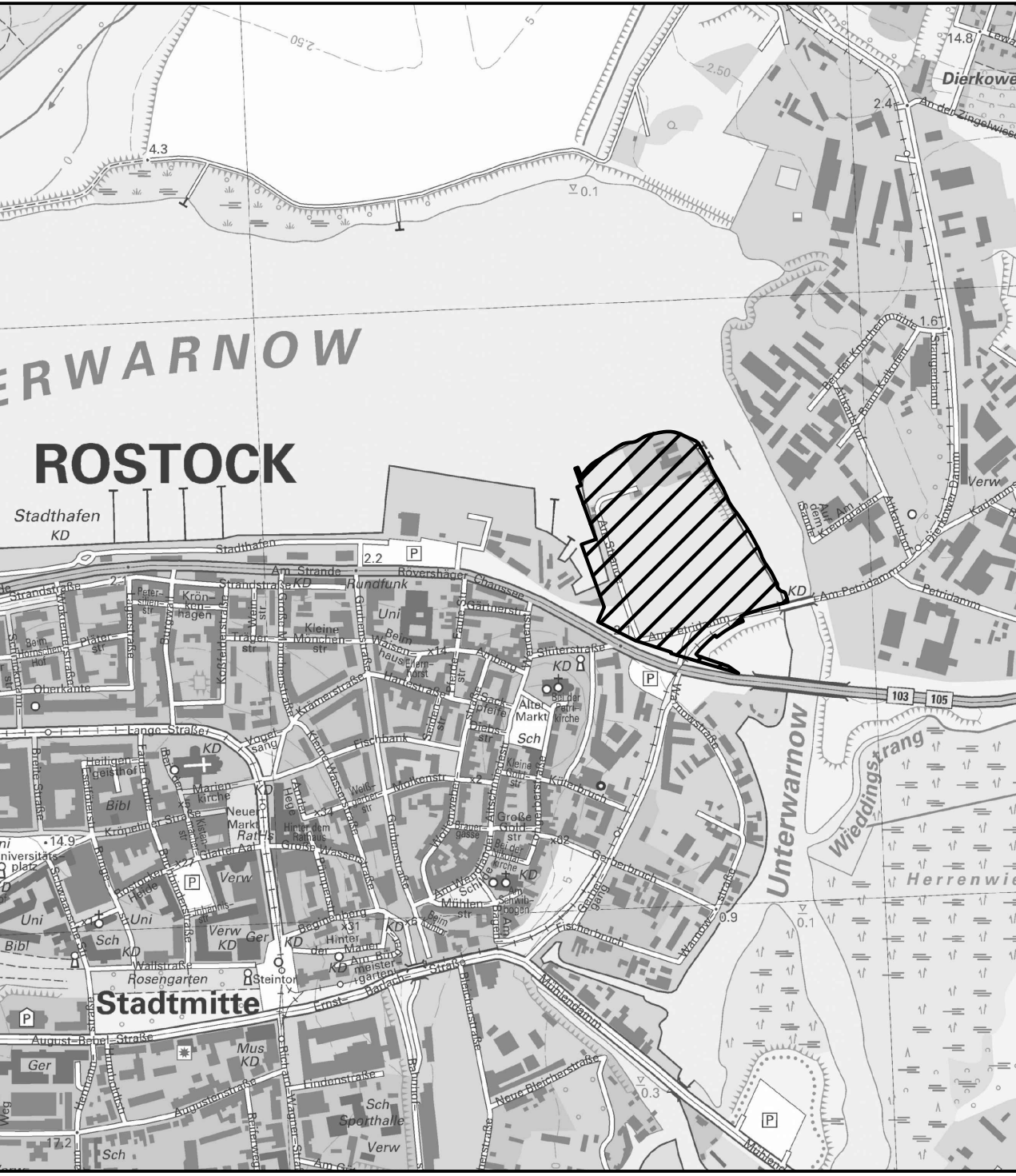
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock, einsehbar.*

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.09.2012 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 Ortsbeiratsitzung am 15.08.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 05.09.2012 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 29.09.2012 bis zum 29.10.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 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 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 19.09.2012 ortsüblich 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 28.09.2012 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.
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Der (geänderte) 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde angemessen verkürzt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf berührt werden kann, wurden erneut eingeholt. 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 18.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 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 ausgefertigt.
- 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 Auskünfte 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 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“
zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105

2. Entwurf

Rostock, Oberbürgermeister

Arbeitsstand 30.11.2013