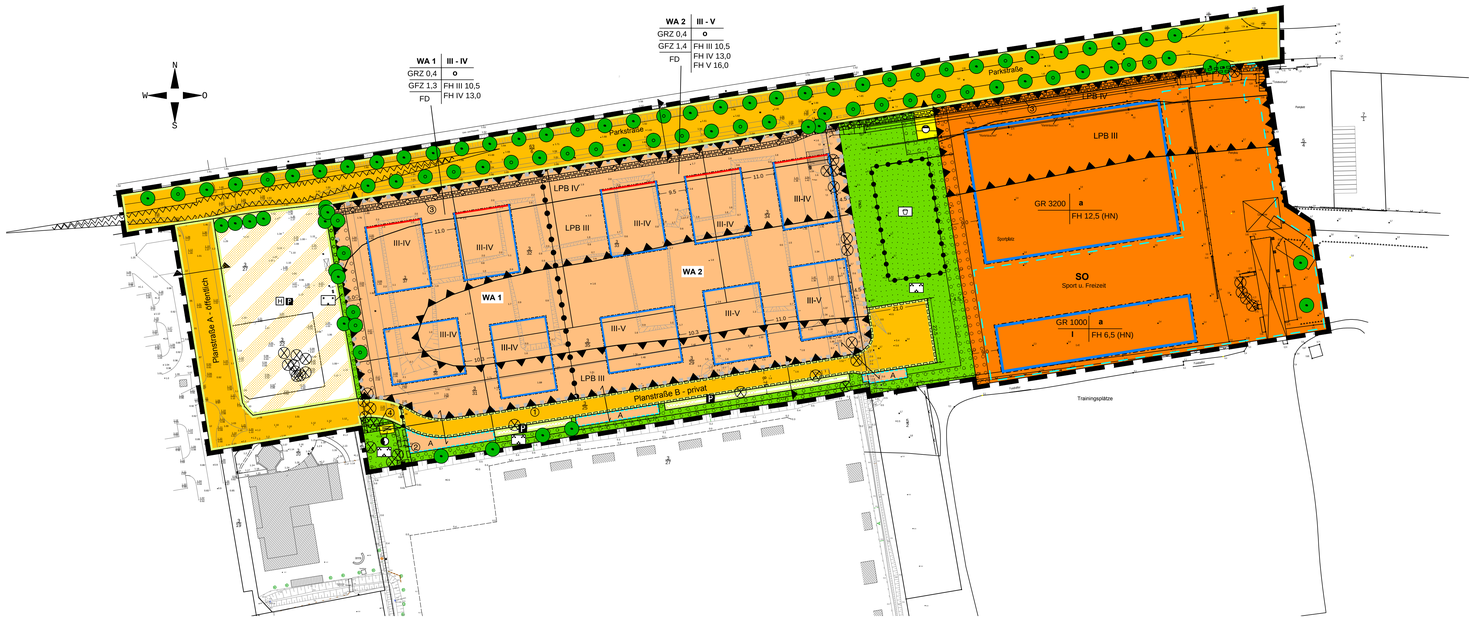
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88
"Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Planzeichenerklärung gilt nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gelten die Planzeichen der Ursprungssatzung weiterhin fort.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit fltl. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR — Grundfläche in m² als Höchstmaß
- GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- III - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH — zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt
- FH (HN) — zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m über HN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Besucherstellplätze
- H — Bushaltestelle
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonderzu- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge (WA 1) bzw. für Versorgungsfahrzeuge (Fläche für Abwasser)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Gasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Spielplatz, privat

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- entfallende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- FD — nur Flachdächer zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- A — Zweckbestimmung: Stellplatz für Abfallbehälter
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit fltl. Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ① Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung
- ② Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Kleingartenanlage "Am Meer des Friedens e.V."
- ③ Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Niederdruck-Gasleitung
- ④ Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Trafostation
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB — Lärmpegelbereiche III - IV
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

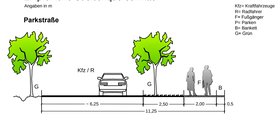
2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 9/32 — Flurstücksnummern
- 1,8 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Böschung
- 40.00 — Bemaßung
- Straßenquerschnitte
- künftig fortfallend

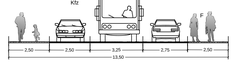
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Parkstraße



Planstraße A



Planstraße B - privat

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bepflanzung
G= Grün

Hinweise

A. Die Hinweise gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gelten die Hinweise der Ursprungssatzung weiterhin fort.

B. Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überflutungsgebietes von Warnemünde. Ostseeseitig ist der Hochwasserschutz mit der Umsetzung der Regelungen im B-Plan „Warnemünde Strandbereich" abgesichert (Rechtskraft des B-Plans wird in Kürze erwartet). Von der Warnowseite ist die Sicherheit gegen den Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,95 m NHN (= 2,80 m ü.HN) nicht gegeben. Statistisch liegt die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses bei über 100 Jahren. Der Ausbau des Sturmflutschutzsystems an der Warnowseite auf ca. 3,2 km Länge von Warnemünde bis Groß Klein befindet sich z.Zt. in Planung bzw. schon in der Durchführung. Die Komplettierung des Sturmflutschutzsystems ist grundsätzlich bis 2017 vorbehaltlich der Bereitstellung finanzieller Mittel vorgesehen. Der Schutz des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gegen das BHW ist nach dem kompletten Ausbau der Schutztrasse an der Warnowseite gegeben. Daher werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt keine zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen gefordert. Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 sind allerdings Festsetzungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes für die Allgemeinen Wohngebiete zu treffen. Auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems verbleibt ein Restrisiko, für das im Plangebiet Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Wohnbebauung muss über dem BHW von 2,95 m NHN (= 2,80 m ü.HN) liegen. Auf ein zusätzliches Freibord zum Schutz gegen Wellenschlag wird angesichts des o.g. Fertigstellungstermins der warnowseitigen Hochwasserschutzmaßnahmen verzichtet, auch um ein weiteres Anhöhen des Geländes zu vermeiden. Empfindliche Nutzungen sollten generell in höheren Gebäudeteilen untergebracht werden. Zum Schutz vor Hochwasser sind auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig.

C. Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Warnemündes im II. Weltkrieg nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

D. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

E. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

F. Hinsichtlich der Begrünung auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9.10.2001. Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001.

G. Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenpläne Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 19.03.2012, Vermessungsbüro Toplan Rostock, Oktober 2009; Höhenbezug HN; Topographische Karte Maßstab 1:5000, gaia M-V; eigene Erhebungen

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. **Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88**
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 umfasst den innerhalb der nebenstehenden Planzeichnung – Teil A – dargestellten Geltungsbereich. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung durch die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gelten die Festsetzungen der Ursprungssatzung weiterhin fort.

2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 11 BauNVO)
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Nutzung von Gebäuden als Ferienhaus oder von Wohnungen als Ferienwohnung unzulässig ist.
2.2 Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Sport und Freizeit" dient der Errichtung einer Sporthalle, eines Vereinsgebäudes sowie aller dazugehörigen Nebenanlagen wie Verkehrsflächen, Pkw- Bus- und Fahrradstellplätze, Wege und Plätze, Anlagen der Ver- und Entsorgung usw. Die Errichtung von gastronomischen Einrichtungen innerhalb der o.g. Gebäude ist zulässig.
2.3 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
3.1 Innerhalb des SO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
3.2 Im WA 1 darf die zulässige Geschossfläche gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,3 und im WA 2 bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,4 überschritten werden.
3.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche sind Garagengeschosse, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, nicht mit anzurechnen.
3.4 In den WA 1 und 2 ist das vierte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mind. 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Im WA 2 ist das fünfte Vollgeschoss abermals nur als Staffelgeschoss zulässig und muss gegenüber dem vierten Vollgeschoss nochmals an mindestens 3 Gebäudeseiten über mind. 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen über dem 3. Vollgeschoss bei 4 zulässigen Geschossen und über dem 3. und 4. Vollgeschoss bei 5 zulässigen Geschossen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
3.5 Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
3.6 Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen in den WA 1 und 2 gilt als Bezugspunkt die Höhe der herzustellenden Geländeoberfläche von 2,60 m ü.HN. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen im SO gilt die absolute Höhe über HN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe
3.7 Die zulässigen Firsthöhen dürfen für technische Aufbauten (Schornstein, Lüftung, Aufzug, Lichtkuppel, nicht aufgeständerte Solaranlagen) um max. 1,5 m überschritten werden.
3.8 Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist durch begrünte Böschungen auszugleichen. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig.

4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
4.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
4.2 Garagengeschosse, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
4.3 Festgesetzte Baulinien gelten nicht für Staffelgeschosse. Für diese Geschosse gilt statt der Baulinie eine Baugrenze. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
4.4 Erker, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um max. 1,50 m überragen. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
4.5 Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den WA1 und WA 2 unzulässig. Die Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO)
Der Stellplatzbedarf in den WA 1 und 2 ist durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Sonstige Garagen, Carports oder Stellplätze sind unzulässig. Entlang der Planstraße B ist die Errichtung von Besucherstellplätzen zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

7. **Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser und die Löschwasserversorgung** (§ 9 Abs.1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
7.1 Das innerhalb der WA-Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Staukanälen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt mit max. 5 l/sec. in den öffentlichen Regenwasserkanal westlich der Buswendeschleife einzuleiten.
7.2 Die unterirdischen Staukanäle oder Zisternen im WA sind zwecks Löschwasserversorgung der WA mit einem Stauvolumen von mind. 96 m³ auszuführen.
7.3 Das innerhalb der SO-Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist in neu anzulegende Gräben um die Trainingsplatzflächen einzuleiten und per Überlauf mit max. 5 l/sec. in die Gräben des Laak-Systems einzuleiten.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
8.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Qualität des für Vegetationsflächen zu verwendenden Bodens muss der DIN 18915 entsprechen.
8.2 An den festgesetzten Stellen innerhalb der Alleen in der Parkstraße sind insgesamt mindestens 24 Kastanien („Aesculus spec.") in der Pflanzqualität Hochstämme, 3xv, mB, 18-20 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten als Anfahrschutz vor Befahren zu schützen. Die Bäume sind 10 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der festgesetzten Bäume können zugelassen werden.
8.3 Für alle Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass je Baum eine offene Bodenfläche von mind. 9 m² freizuhalten und mit Rasen zu begrünen ist. Die Breite der Baumscheiben muss mind. 2,50 m betragen. Der Abstand der Bäume in Baumreihen und Alleen darf ein Maß von 10 m nicht unterschreiten und ein Maß von 15 m nicht überschreiten. Es gelten die DIN 18916 und 18920.
8.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung verschiedener Nutzungen Gehölzflächen aus ca. 80 % der Sträuchern und Bäumen der Pflanzenlisten aus dem Grünordnungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.5 Zwischen den Gebäuden in den WA 1 und 2 sind private Grünflächen aus vorwiegend Rasen-, Gehölz- und Pflanzflächen sowie Bäumen anzulegen. Auf mind. 25 % der Flächen sind Gehölzgruppen aus ca. 60 % der Sträuchern der Pflanzenliste 3 und aus Bäumen der Pflanzenlisten 1 oder 2 aus dem Grünordnungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.6 Innerhalb der privaten Parkanlage ist ein Spielplatz in einer Größe von mindestens 800 m² für Kleinkinder der Altersgruppe 0-6 Jahre herzurichten.
8.7 Je 4 Kfz-Besucherstellplätzen ist ein einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste aus dem Grünordnungsplan mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.8 Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind an den neu errichteten Wohngebäuden 10 Stück geeignete Nistmöglichkeiten für Mauersegler und 10 Stück Quartiersteine für Fledermäuse anzubringen.
8.9 Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampflampen (NAV/DL oder NAV/SON-T) oder LED-Technik zu verwenden.

9. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
9.2 Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
9.3 Für die von der maßgebenden Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
9.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Baukörper im SO „Sport und Freizeit". Wird durch ergänzende Schallimmissionsuntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel, z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 9.1 - 9.3 abgewichen werden.

10. **Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohnbebauung in den WA 1 und 2 muss über dem Bemessungshochwasserstand von 2,95 m NHN (entspricht 2,80 m ü.HN) liegen. Kellerräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen. Zum Schutz vor Hochwasser sind zusätzlich auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig.

11. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
11.1 Die Örtlichen Bauvorschriften gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 gelten die Örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung weiterhin fort.
11.2 Für die WA 1 und 2 gilt: Fassaden sind in hellem Glattputz auszuführen. Mittel- dunkle und dunkle Farbtöne, Holz-, Platten- und Klinkerfassaden sind bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.
11.3 Dächer und Wände von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen.
11.4 In den WA 1 und 2 sind nur Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten auch flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°. Sie können begrünt und/oder für Solaranlagen genutzt werden. In den WA 1 und 2 sind nicht aufgeständerte Flachdach-Solaranlagen zulässig.
11.5 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren Verlängerung.
11.6 Stellplätze von Abfallbehältern sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig und mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
11.7 Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Park- und der Planstraße B dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten.
11.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
11.9 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselnden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
11.10 Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer im WA vorsätzlich oder fahrlässig Fassaden nicht in hellem Glattputz ausführt, mitteldunkle und dunkle Farbtöne, Holz- Platten oder Klinkerfassaden zu mehr als 50 % verwendet, Klinkerfassaden anders als in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker ausführt, Fassadenteilen verschindelt, sichtbare Rollladenkästen anbringt, ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen über 10 m Länge nicht begrünt. Es handelt weiterhin ordnungswidrig, wer Dächer und Wände von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und begrünt, in den WA aufgeständerte Solaranlagen installiert, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze für Mülbehälter außerhalb der dafür festgesetzten Flächen anlegt oder nicht begrünt einfriedet, Einfriedungen in den WA nicht als berankte Zäune oder Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, oder entlang der Park- und der Planstraße B höher als 1,25 m ausführt, im gesamten Geltungsbereich oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m², außerhalb der Erdgeschosszone oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 "Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße" im Bereich der bisherigen Sondergebiete „Sport und Freizeit" unmittelbar südlich der Parkstraße, begrenzt im Norden durch den Geh- und Radweg nördlich der Parkstraße, im Westen durch den Strandparkplatz, im Süden durch das Gelände der Jugendherberge Warnemünde, die Kleingartenanlage „Am Meer des Friedens e.V." und die neuen Trainingsplätze der Sportanlage Warnemünde Parkstraße sowie im Osten durch die Zufahrt zu den Sportstätten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 „Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom .....2012 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" am .....2012 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Bürgerschaft hat am .....2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom .....2012 bis zum .....2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 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, im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am .....2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .....2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Rostock, Siegel des KVL – Amtes Im Auftrag

7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu wurden am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu werden hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 sowie die Satze, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2012/BV/3689