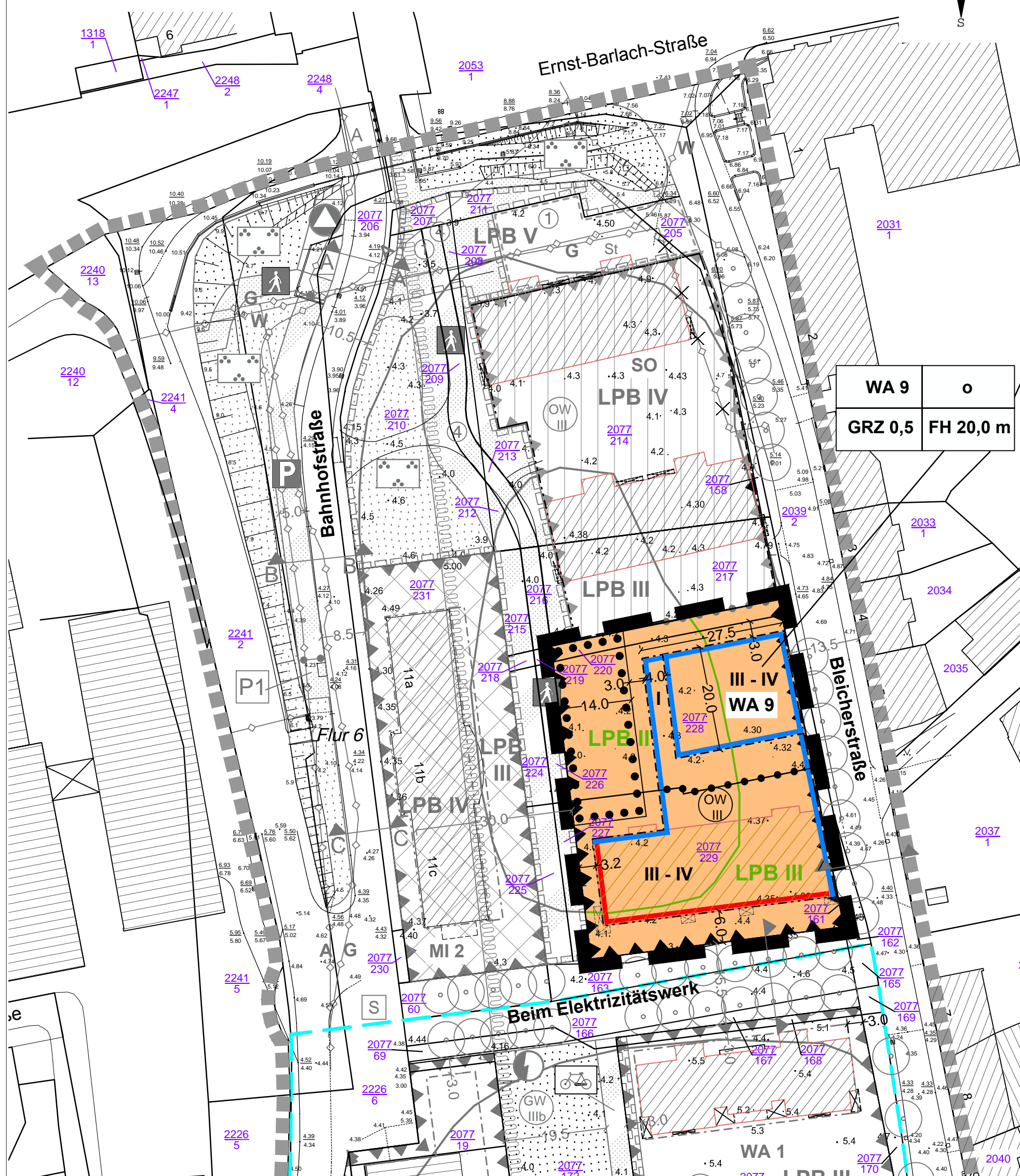


SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof", umfassend die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbzirk II der Hansestadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet WA 9,
- Erweiterung der Baugrenze in westliche Richtung,
- Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss des WA 9,
- Aufnahme des Erhaltungsgebotes für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Abweichend von den Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 die folgenden Festsetzungen. Alle weiteren Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung gelten unverändert weiter fort.

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im WA 9 sind darüber hinaus Pflegeheime (-anstellen) und Krankenhäuser unzulässig. Wohnungen sind im WA 9 gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im WA 9 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Ausgeschlossen sind alle zentralrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitung sind nur als Randsortimente zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 17 BauNVO)**
Innerhalb des WA 9 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von max. 0,5 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**
Nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzte, nach Westen ausgerichtete Baugrenze im nördlichen Teil des WA 9 um max. 3,0 m überschreiten.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)**
Der Stellplatzbedarf im WA 9 ist zu mind. 75 % durch Tiefgaragen oder Garagen geschosse zu realisieren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Versiegelung generell unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungsgrundsätze fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger"-Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" sowie im Internet am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, im "Städtischen Anzeiger"-Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" sowie im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 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.
- Der katastrmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,	Siegel des KVL - Amtes	Im Auftrag
Rostock,	(Siegelabdruck)	Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Rostock,	(Siegelabdruck)	Oberbürgermeister
Rostock,	(Siegelabdruck)	Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN

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

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

S Grenze des Sanierungsgebietes (S)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB Lärmpegelbereiche II - III

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen, aus Objektplanung

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

3.90 Höhenpunkte, bezogen auf die Bezugsgröße HN

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Fußgängerbereich / Grüner Stadtplatz, Fußweg

P Parkfläche öffentlich

P1 Parkfläche privat, mit lfd. Nummerierung

Querschnitte Straßen und Wege

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

Elektrizität

Standort Wertstoffbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser, unterirdisch

Gas, unterirdisch

Trinkwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkartige Grünfläche, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Trinkwasserschutzgebiet IIIb der Grundwasserfassung

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

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- u. Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Betreibers der Fernwärmeleitung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen, Flurkarte

künftig fortfallend

Hinweise

Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29.11.2001.

Für Spielplätze gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 07.11.2001.

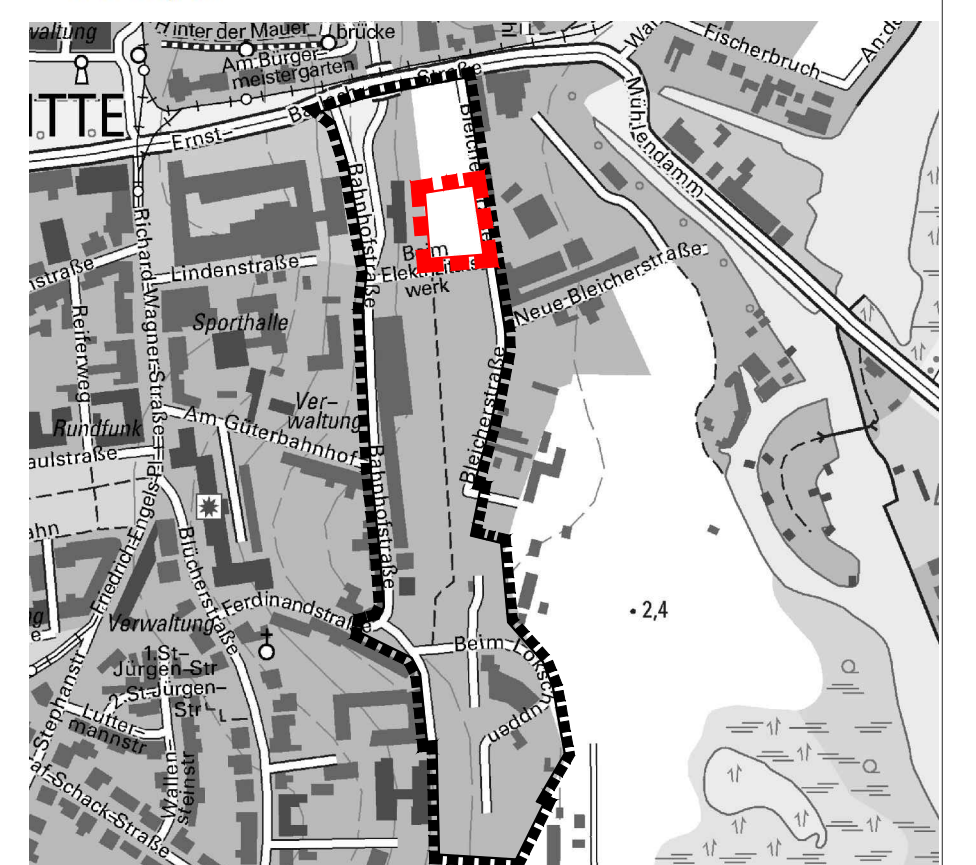
Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" gelten unverändert weiter fort.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien sowie die Rostocker Sortimentsliste können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 23.12.2008, ergänzt 14.07.2009, Mai 2013 und April 2016 sowie mit aktualisierter Flurkarte im August 2016; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 sowie eigene Erhebungen.

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V2018

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

umfassend die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbzirk II der Hansestadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk",

Entwurf, Bearbeitungsstand 31.07.2018

Rostock, Der Oberbürgermeister

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Bsp. Ing. Martin Hoffmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Rostock, Holtenauer Str. 92/96a, 18055 Rostock
Tel. 0381 470400
Fax 0381 470409
www.spr-planer.de, info@spr-planer.de