

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.156.1  
ERWEITERUNG "LANDHOTEL RITTMEISTER"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Hauptgebäude	
	auskragende Gebäudeteile	
	Balkone im Obergeschoss, Terrassen im Erdgeschoss	
	Gebäudennummer	
	Nebengebäude	
	Terrassen	
	Anzahl der zulässigen Geschosse	
	Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Geschossen	
	Firsthöhe von Gebäuden	
	Firsthöhe von Gebäuden	
	Oberkante von baulichen Anlagen	
	befahrbare Flächen einschl. Stellplatzflächen	
	herzustellende Stellplätze für Wellness und Hotel (Nr. 3) mit Angabe der Anzahl	
	herzustellende Stellplätze für Restaurant (Nr. 1) mit Angabe der Anzahl	
	herzustellende Stellplätze für Hotel/Pension (Nr. 2 und 3) und Veranstaltungen mit Angabe der Anzahl	
	Bezeichnung von Stellplatzflächen	
	Fußwege und Aufenthaltsbereiche	

	Grün- und Freiflächen
	Oberkante von Grün- und Freiflächen in m über HN 76
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Bezeichnung von Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen
	Erdwall
	Zielfeld
	Pflanzung von Einzelbäumen
	entfallende Einzelbäume
	Sichtschutzwand
	Lärmschutzwand
	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen
	Schutzstreifen mit Leitungsrechten

II. FESTSETZUNGEN AUSSERHALB DES BEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

	Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung:
	verkehrsberuhigter Bereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	vorhandene Höhe über HN
	vorhandene Flurstücksgränze
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlagen
	IV. KENNZEICHNUNGEN
	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: vermehrte Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchG M-V, Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock)
	Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalbereich „Biestow“ (§ 2 Abs. 3 DSchG M-V)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgendes Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“, westlich der Straße Biestow Damm und nördlich des Damerower Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## TEIL B: TEXT

- ### FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- Geltungsbereich**
    - Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt:
      - im Südwesten durch die vorhabenbezogene Straßenbegrenzungslinie des Damerower Weges
      - im Südosten durch die vorhabenbezogene Straßenbegrenzungslinie des Biestow Damms
      - im Nordosten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
    - Räumliche Ausdehnung von Haupt- und Nebengebäuden
    - Die festgesetzten Haupt- und Nebengebäude sowie die Balkon- und Terrassenflächen stellen das Höchstmaß der zulässigen Bebauung dar. Ein Zurückbleiben hinter die Festsetzungen ist zulässig.
    - Zulässigkeit von Nebenanlagen
    - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt sind, wenn sie dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
    - Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
    - Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten folgende untere Bezugspunkte:
      - für Höhenfestsetzungen der Nutzungen Restaurant, Hotel und Wellness: die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
      - für Höhenfestsetzungen der Lärmschutzwand und der Carportanlage: die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte OKG (Oberkante Grün- und Freiflächen) in m über HN 76. Jeweils maßgebender Höhenbezugspunkt für die Höhe der Carportanlage und der Lärmschutzwand bzw. Teile dieser Anlagen ist der auf dem gleichen Flurstück gelegene Höhenbezugspunkt.
    - Mafnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Stellplätze sind, mit Ausnahme der Zufahrten, in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Auf den mit „Pflanzung von Einzelbäumen“ festgesetzten Standorten sind Laubbäume oder Obstbäume historischer Sorten gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 1 (in einer Rate) sind vollständig Siedlungsgehölze aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Der Abstand der Pflanzung von den Rändern der Fläche darf maximal 2,50 m betragen.
    - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 2 (in einer Rate) ist eine Strauchhecke aus Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mittig ist eine Reihe mit heimischen, standortgerechten Sträuchern mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Entlang der Ränder ist die Anpflanzung niedriger, nichtheimischer Sträucher zulässig.
    - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 3 (in einer Rate) ist ein Siedlungsgehölz mit standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.
    - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
      - Bäume: verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe
      - Obstbäume: Hochstämmle mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe
      - Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 - 100 cm.
    - Pflanzenliste

Baumarten	historische Obstsorten
<i>Acer carpinifolium</i>	Apfel: Alkmene, Doberaner Borsdorfer, Gravensteiner, Mecklenburger
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Birg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Königsapfel, Pommerscher Krummstiel
<i>Prunus avium</i>	Birnen: Williams Christ, Gyllerstr Butterbirne
<i>Quercus robur</i>	Pflaumen: Große Grüne Reineckelade, Aromazwetschge, Hauszwetschge
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

- Die Oberkante der Carportanlage darf an der südwestlichen Gebäudekante das festgesetzte Maß von 3,12 m über dem Höhenbezugspunkt OKG (Oberkante Grün- und Freiflächen) nicht unterschreiten (zum Höhenbezugspunkt siehe Text 4.1). Die Carportanlage ist zum Nachbargrundstück geschlossen und schalldicht zu halten. Die an der südöstlichen Seite anschließende Lärmschutzwand ist mit einer Länge von 3,5 m und einer Höhe von 2,50 m über OKG am östlichen Ende und einer Höhe von 3,0 m über OKG am Anschluss Carportanlage herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über OKG herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Carportanlage sowie die Lärmschutzwände müssen ein Konstruktions- Schalldämm-Maß von RW=25 dB aufweisen (siehe Prüfungsergebnis nach DIN EN 1793-2 Lärmschutz an Straßen). Prüferfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften; Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung.
  - Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind nachfolgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu realisieren:
    - Fassadenbereiche, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III befinden, müssen nachfolgend aufgeführte erforderliche resultierende Schalldämm-Maße aufweisen. Die Prüfung der Schalldämmung von Außenbauteilen in Gebäuden erfolgt nach EN ISO 140-5 „Messung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen“.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
III	35	30
  - Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Zuordnung der Stellplätze zu Wellness-, Hotel-, Pension, Veranstaltungen und Restaurant ist durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen umzusetzen.
  - Im Biergarten sind höchstens 30 Außenplätze zulässig. Die Nutzung des Biergartens ist nur am Tage bis 22.00 Uhr zulässig. Der Betrieb einer Beschallungsanlage im Außenbereich ist nicht zulässig.
  - Der Frühstücks- und Seminarraum im Erdgeschoss der Pension (Gebäudenummer 2) darf für Veranstaltungen (Tagungen, Familienfeiern u. a.) nur in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr genutzt werden.
  - Eine Nutzung der an den Zierlich angrenzenden Terrasse des Hotel/Wellness Gebäudes ist nur am Tage bis 22.00 Uhr zulässig.
  - Die Geräuschemission der raumklimatischen Anlagen (RLT-Anlagen) des geplanten Wellness-Bereichs (Gebäudenummer 3) ist auf einen Schalleistungspegel von  $L_{wA} \leq 70$  dB(A) zu begrenzen. Bei einem Messabstand von 1 m zur Geräuschemission darf der Schalldruckpegel einen Wert von  $L_{pA} \leq 59$  dB(A) nicht überschreiten. Soweit dies technisch nicht realisierbar ist, muss die RLT-Anlage mit einer Abschirmung so ausgeführt werden, dass deren Immissionsanteile nicht höher sind als bei der vorgegebenen Schalleistungsbegrenzung.
  - Zuordnung von an anderer Stelle durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
  - Die Anpflanzung von 45 Laubbäumen innerhalb der Parkanlage „Rote Burg“, östlich der Nobelstraße auf den Flurstücken 320/21, 319/8 und 461/933 der Flur I Gemarkung Flurbereich III, außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahme wird den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gesammelt zugerechnet.
- Hinweise:
- Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten.
  - Während der Durchführung von Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden gesetzlich geschützten Einzelbäume zu minimieren. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
  - Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes gilt eine Entwicklungs- und Pflegezeit für die Dauer von 5 Jahren.
  - Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Fällung von Bäumen ist die Anpflanzung von 45 Laubbäumen auf den Flurstücken 319/6, 320/21 und 461/933 der Flur I Flurbereich III durchzuführen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzenliste. Für die Baumpflanzungen ist eine Entwicklungs- und Pflegezeit für die Dauer von 10 Jahren durchzuführen.
  - Die in den textlichen Festsetzungen genannten Regelwerke werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 04.06.2014 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.04.2014 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.07.2014 erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gegeben. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Aus- legungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellung- nahmen unberücksichtigt bleiben können durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel des KV Amtes) im Auftrag  
 Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock, (Siegelstadt) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Leiter  
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

## Satzung der Hansestadt Rostock über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung "Landhotel Rittmeister"

westlich der Straße Biestow Damm und nördlich des Damerower Weges

