

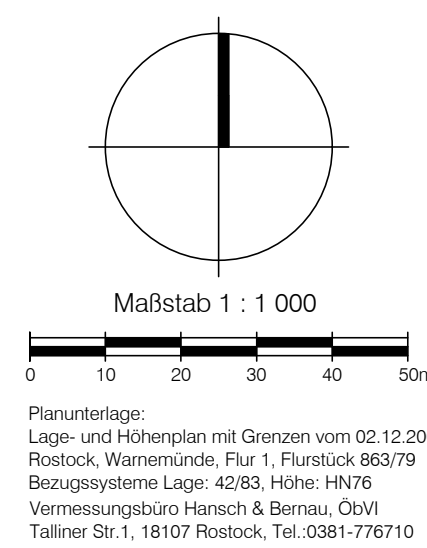
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.169 "ORTSTEILZENTRUM MARKGRAFENHEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenhede", südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



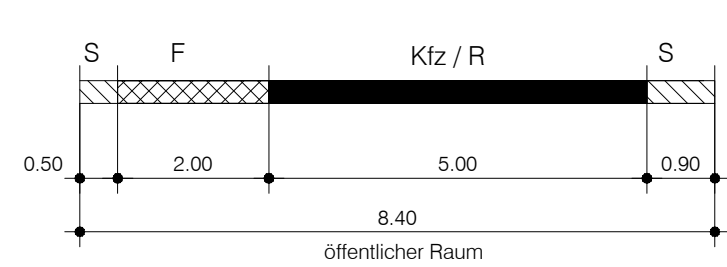
TEIL A: PLANZEICHNUNG



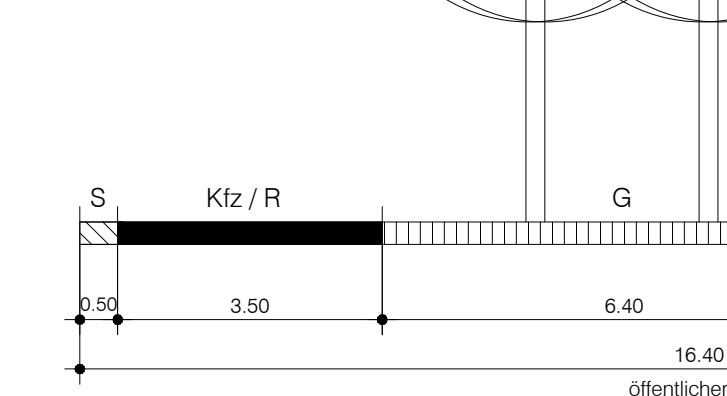
empfohlene Straßenquerschnitte

M 1:100

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:
- Wohngebäude.
Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
 - Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO)** (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbrauchernahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.
Zulässig sind:
- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
2.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig, Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
- Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (R_{w,red}) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,red} (dB)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro Räume und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

- Übernachtungsräume (Schlafzimmer)** sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.
- In Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 nur zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubgänge, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission gewährleistet werden kann. Dies gilt auch für die in Richtung Warnemünder Straße ausgerichtete Fassade bis zu einer Entfernung von 20 m vom sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 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 unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluftfreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.
4.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
4.3 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
4.3.1 Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächengestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.
- örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
6.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
6.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
6.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.
6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist, entsprechend der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 11. November 2006, je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Entgegen der Satzung ist auch für Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Hinweise:

- Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sowie des § 18 NatSchAG M-V hingewiesen. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:1 bis 1:3 genaue Erfassung des Baumbestandes vom 15.11.2010 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Alternativ ist eine Einzelpflanzung in den Baumfällzonen zulässig.
- Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 hingewiesen. Danach ist für je vier ebenerdige Kraftfahrzugstellplätze mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 hingewiesen. Danach müssen Stellplätze, die gem. § 8 Abs. 1 LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².
- Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.
- Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 3.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen 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, 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.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 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 Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen (zu den geänderten und ergänzten Teilen) während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen 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, 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.
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

- Der Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ 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 Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

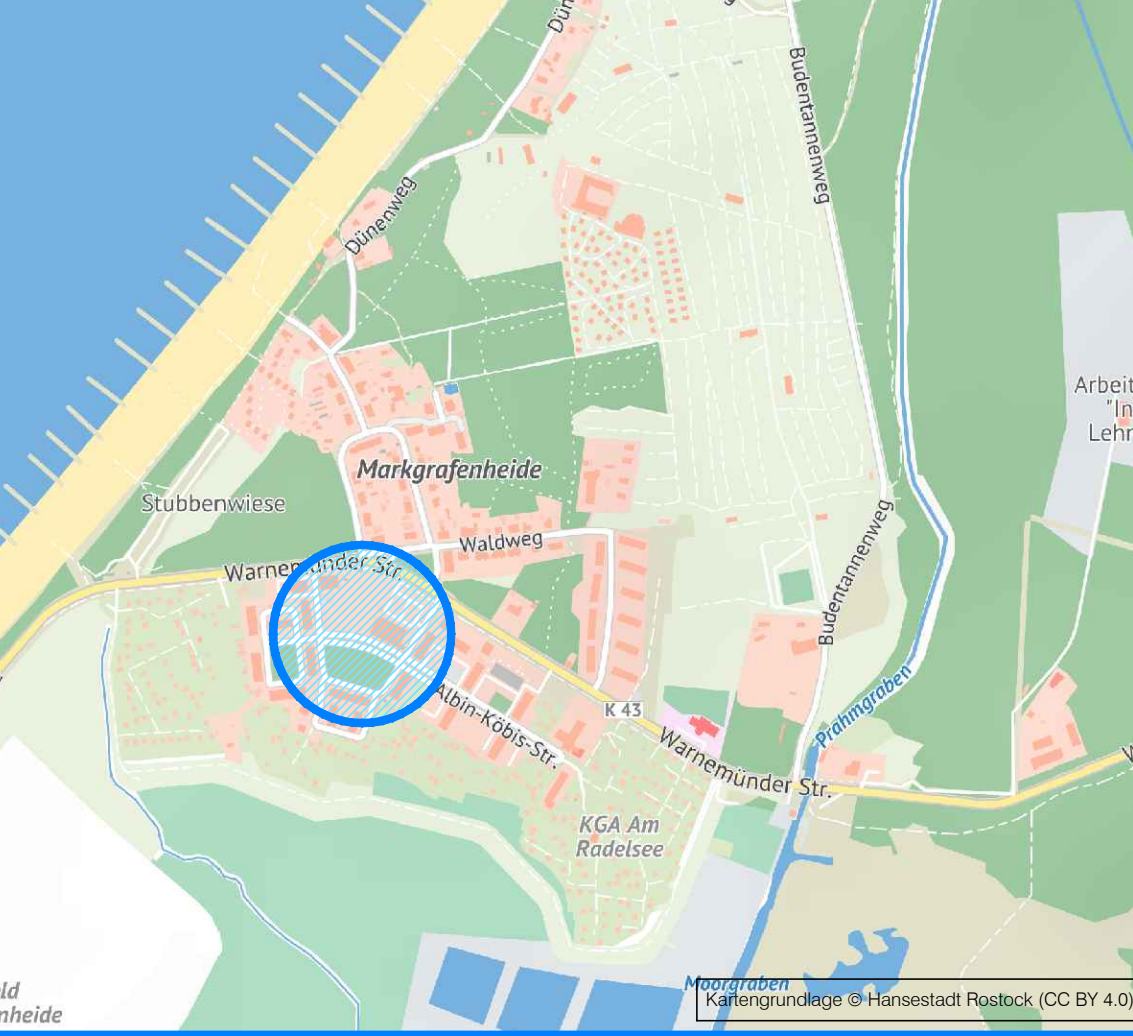
Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenhede"

südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

2. ENTWURF

Übersichtsplan M 1 : 10 000 Bearbeitungsstand: 21. Juli 2017



Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung -PlanZ-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|---|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| SO | Sonstiges Sondergebiet | (§ 11 BauNVO) |
| L | Lebensmittelmarkt | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) |
| III | Traufhöhe als Höchstmaß über HN | (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über HN | (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| Baugrenze | | |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| | Straßenverkehrsflächen (öffentlich) | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) | |
| Zweckbestimmung: | | |
| M | Mischverkehrsfläche | |
| P | öffentliche Parkfläche | |
| Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB) | | |
| | Ein- und Ausfahrtbereich | |
| | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | |
| FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) | | |
| | Flächen für die Abfallentsorgung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| | Wertstoffcontainerstellplatz | |

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
 - Straßenbegleitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
 - Stellplätze
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - a, b, c Bezeichnung von Baugebietsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe über HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandener Gebäudebestand
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen