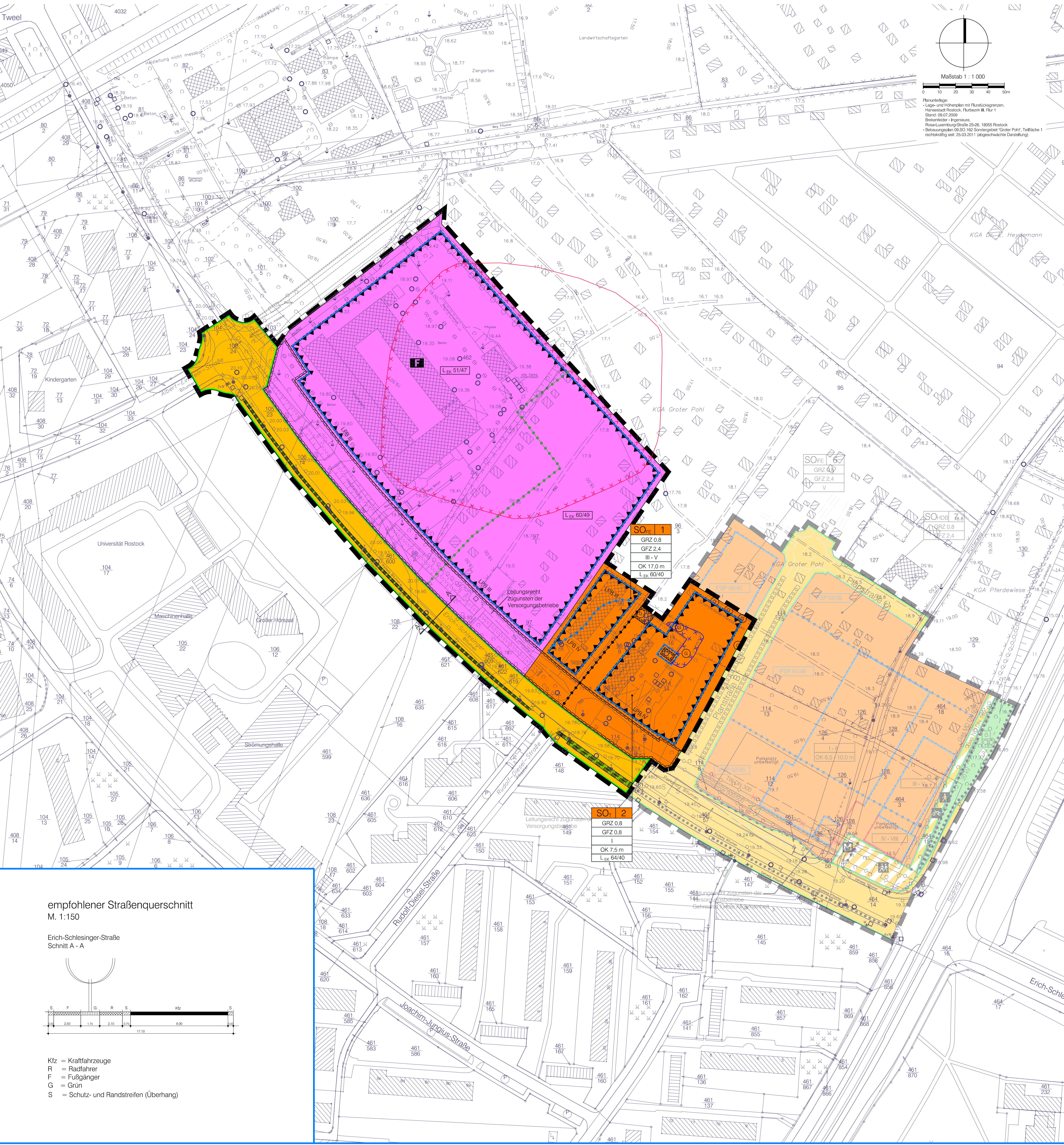


SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.162 "GROTER POHL - WESTLICHER TEIL"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 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 Plansinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2011) und die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599) geänderte Fassung.

- I. FESTSETZUNGEN**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - F** Feuerwehrrang und Rettungsdienst
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - OK 7,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmemissionskontingente
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Kampfmittelverunreinigte Flächen
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Boden- und Grundwasserbelastung
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Höhe über NN
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermarkt
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt unvermarkt
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlagen
- IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grundwasseressensstellen (§ 15 BBodSchG)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 19 NaturschutzMG-NV)

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete „Forschung und Entwicklung“ (SO-1) (§ 11 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete „Forschung und Entwicklung“ (SO-1) sind zulässig:
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Forschung, Entwicklung und Lehre, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten aus Forschung und Entwicklung.
 - Sonstige Sondergebiete „Taststübchen“ (SO-2) (§ 11 BauNVO)
 - Im sonstigen Sondergebiet „Taststübchen“ sind zulässig:
 - Taststübchen mit Kassensystem und Ladungsmittelverkauf.
 - Selbst- und Partyselbstverpflegung.
 - Häbe für Kleintierpräparaten und Wärmegartenarbeiten.
 - notwendigen Hilfs- und Serviceeinrichtungen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage des zum Gebäude nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der abzuhängigen und zu Grundstücke erschließenden dienenden Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen „Grundwasseressensstellen“ sind von jeglichen Hochbauten freizuhalten. Die Nutzung für Stallplätze und deren Zuzug ist zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Böden, Bäumen und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Als Ersatz für den Verlust eines Sommerackers der Zweigeldbaum im Falle der Sanierung des Feuerwehrgeländes sind auf der Gemeindefläche „Feuerwehr und Rettungsdienst“ an neuen Gebäuden oder an Gebäuden, die nicht von der Sanierung betroffen sind, vor Sanierungsbeginn zwei Flurbaugarten in Form handeltüblicher langjähriger Fleckensauswärtstriebe mit Erläuterung von Arten und Aufhängung mit Dübeln und Schrauben anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wandstärken sind in mindestens 4,5 m Höhe mit einer freien Anfröhmöglichkeit aufzuhängen. Die Wandstärken sind nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichten. Eine Belichtung der Quartiere bei Nacht ist zu vermeiden.
 - Als Ersatz für den Verlust von vier Brustästen des Hausparings im Falle der Sanierung des Feuerwehrgeländes sind auf der Gemeindefläche „Feuerwehr und Rettungsdienst“ an neuen Gebäuden oder an Gebäuden, die nicht von der Sanierung betroffen sind, die Spriegelknoten mit je drei Brustästen in Form handeltüblicher langjähriger Holzbockensystemen mit Aufhängung, bestehend aus Dübeln und Schrauben anzulegen. Die Brustästen sind in einer Höhe von mindestens 3,50 m und Fluglochausrichtung nach Ost oder Südost anzubringen.
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die Bäume und Sträucher innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Werkstätte „Erich-Schlesinger-Str.“ sind dauerhaft zu erhalten. Notwendige Baumfällungen sind zu ersetzen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafkammer, Wohnräume, etc.) entsprechend ihrer Nutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszurichten, dass die erforderten resultierenden bewerteten Schallschutzwerte gem. Tab. 9 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden Schallschutzwerte aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Einfüge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein möglicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser für den Nachweis zugrunde zu legen.
 - Lärmpegelbereich**

Lärmpegelbereich (dB(A))	erfordertes resultierendes Schallschutzwert R _{tr,w} (dB)		
	Bettenräume in Korridoren und Sanitärräumen	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ateliers
I	55 bis 60	35	30
II	60 bis 65	40	35
III	65 bis 70	45	38
 - Für lüftungsfähige Gebäudeteile der mit maßgeblichem Außenlärmpegel entsprechenden Abschirmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die lüftungsfähigen Gebäudeteile sind für die Höhe der Traufe (Schrittlinie) (§ 9 Abs. 4 BauGB I V, Nr. 86 BImSchM-NV) so zu gestalten, dass 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.
 - Freistehende Wohnanlagen** dürfen eine Höhe von 10 m über Oberkante Straßennachse der abzugehngenen Einzelverkehrsstraße nicht überschreiten.
 - Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen** sowie Leuchtschilder sind unzulässig.
 - Die Erhaltung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
 - Für die Farbgestaltung von Fassaden dürfen nur Farbtöne mit Remissionswerten über 40 verwendet werden.
 - Der § 3 Abs. 1 der Grünflächenordnungsverordnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 08.10.2001, veröffentlicht im Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ist nicht anzuwenden. Die übrigen Vorschriften der Satzung gelten unverändert.
 - Zuordnungsvorschriften** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Die Ertragsflächen innerhalb der Gemeindefläche „Feuerwehr und Rettungsdienst“ werden lediglich im Sinne des § 1a Satz 2 BauGB zugeworfen:
 - die im Text Nr. 4.1 und 4.2 genannten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
 - die in den Heften unter Buchstabe A genannten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFPG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten am Ort der öffentlichen Auslegung (§ 2f) geändert worden. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsgelände abgegeben werden können und dass nicht freigelegene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung 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 Aushang im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 2f) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsgelände abgegeben werden können und dass nicht freigelegene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung 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 Aushang im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bezeichnet.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) KV-Ämt. im Auftrag
- Die Bürgerschaft hat die Inhaltlich abgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgestellt.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 Aushang im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Mitteilung von Verfehlungen und Formschuldsachen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 43 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einwendungen (§§ 44 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 "Groter Pohl - westlicher Teil"

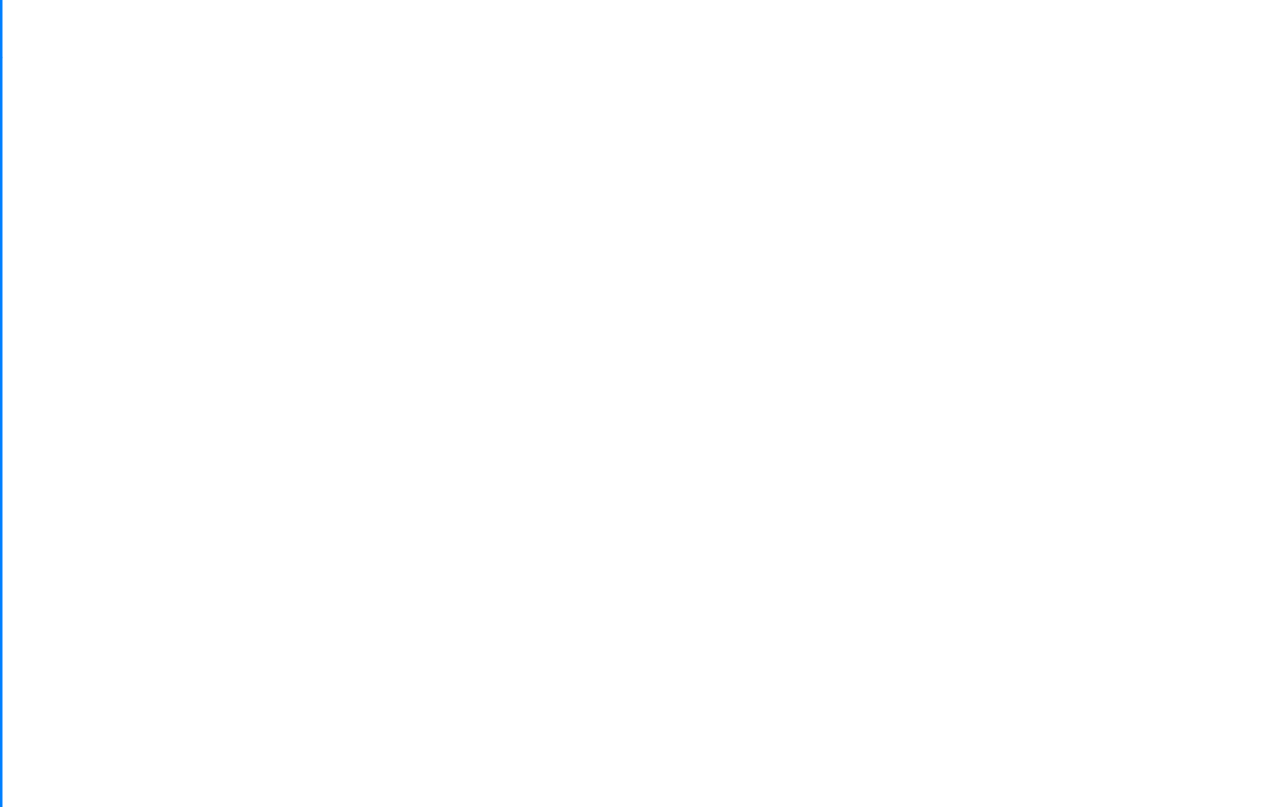
nördlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstraße Rostock-Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ENTWURF

Übersichtsplan M 1:1000
Bereitstellungsdatum: 24.07.2017

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch



Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Architekt für Stadtplanung, ARKM 2014-05-1 d

5501 • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59