

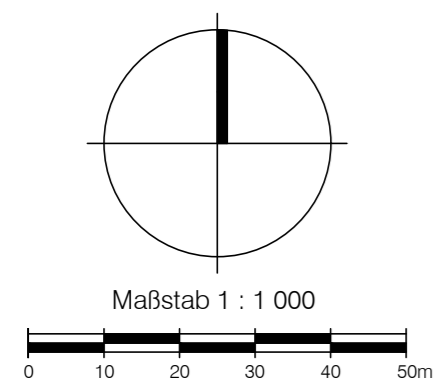
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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 (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneheide“, südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



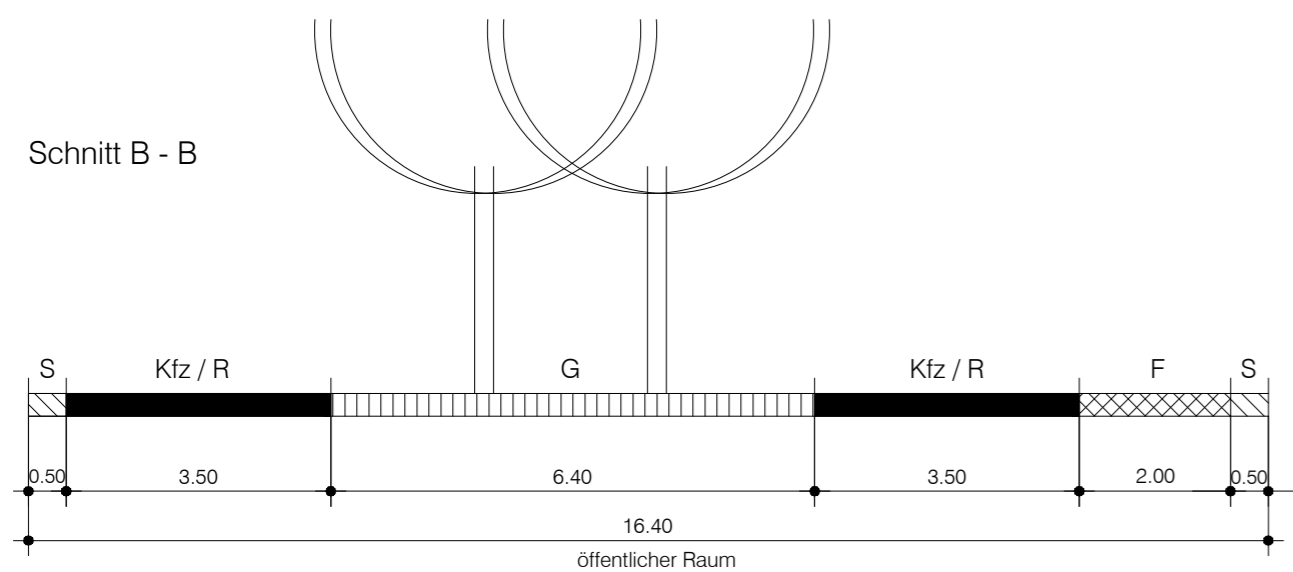
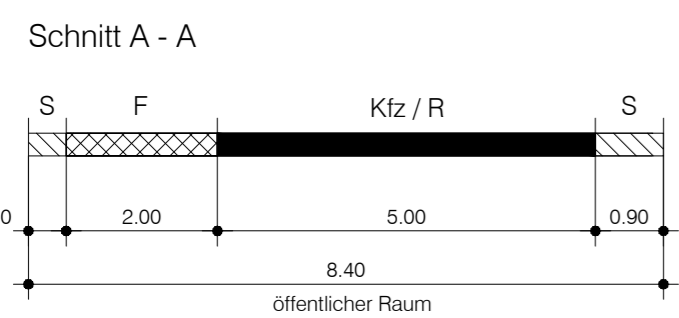
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:
Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom 02.12.2009
Rostock, Warnemünde, Flur 1, Flurstück 863/79
Bezugssysteme: Lage: 47°8', Höhe: NN76
Vermessungsbüro Hansen & Bernau, Ostv.
Talliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. (0381) 776710
mit Ergänzungen aus dem AKBIS der Hanse- und
Universitätsstadt Rostock, Stand: 22.02.2018



empfohlene Straßenquerschnitte M. 1:100



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

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung -PlanZV-) 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	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH	Trauthöhe 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)		
[Symbol]	Baugrenze	
VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	
Zweckbestimmung:		
[Symbol]	öffentliche Parkfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
[Symbol]	Ein- und Ausfahrtbereich	
[Symbol]	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, mit Ausnahme von Feuerwehr- und -ausfahrten	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
[Symbol]	Flächen für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:		
[Symbol]	Wertstoffcontainerstellplatz	

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
[Symbol]	Grünflächen	
[Symbol]	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
[Symbol]	Straßenbegleitgrün	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
[Symbol]	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)
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen	
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
[Symbol]	Stellplätze	
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
[Symbol]	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Symbol]	a, b, c	
[Symbol]	Bezeichnung von Baugebietsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)	
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
[Symbol]	vorhandene Höhe über HN	
[Symbol]	vorhandene Flurstücksgrenze	
[Symbol]	Flurstücksbezeichnung	
[Symbol]	vorhandener Gebäudebestand	
[Symbol]	unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
[Symbol]	unterirdische Hauptabwasserleitung fortfallend	

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO) (§ 4 BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
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,
- Gartenbetriebe,
- 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,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.
1.2 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, (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
2. Von Bebauung freizuhaltenen 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.
2.2 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)		
		Bettenelemente in Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroelemente und Ähnliches
II	56 bis 60	35	30	-
III	61 bis 65	40	35	30

3.2 Übernachtungsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
3.3 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.
3.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Teilflächen „a“ und „b“ des WA 1 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 in Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ sowie an den Nord- und Südfassaden der Gebäude nur zulässig, wenn durch festverglaste Fenster oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission im Sinne der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hieron kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass die Gewerbelärmbelastung an den betroffenen Fassaden aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht überschreitet.
3.5 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.
3.6 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.
4. 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 Einfüge 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)
4.4 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.
4.5 örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)
4.6 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.
4.7 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
4.8 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauchlichter sind unzulässig.
4.9 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4.10 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abbeiträge für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

Hinweise:

- Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie des § 18 NatSchAG M-V wird hingewiesen. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumaßnahmen ist ein Fallantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind entsprechende Einzahlungen in den städtischen Baumfonds zu leisten. Die Höhe richtet sich nach dem jeweiligen Stammumfang des zu fallenden Baumes.
- Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 wird hingewiesen. Danach ist für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, vom 07.11.2001 wird hingewiesen. Danach müssen Stellplätze, die gem. § 8 Abs. 1 LBO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Stellfläche 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 lexikalischen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 3.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.02.2011.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 21.06.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat am 12.07.2017 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 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 02.08.2017 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 worden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 20.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 20.07.18
[Stempel] KVL-Amt, im Auftrag

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2018 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.06.2018 gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 25.07.2018
[Stempel] Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 24.07.2018
[Stempel] Oberbürgermeister

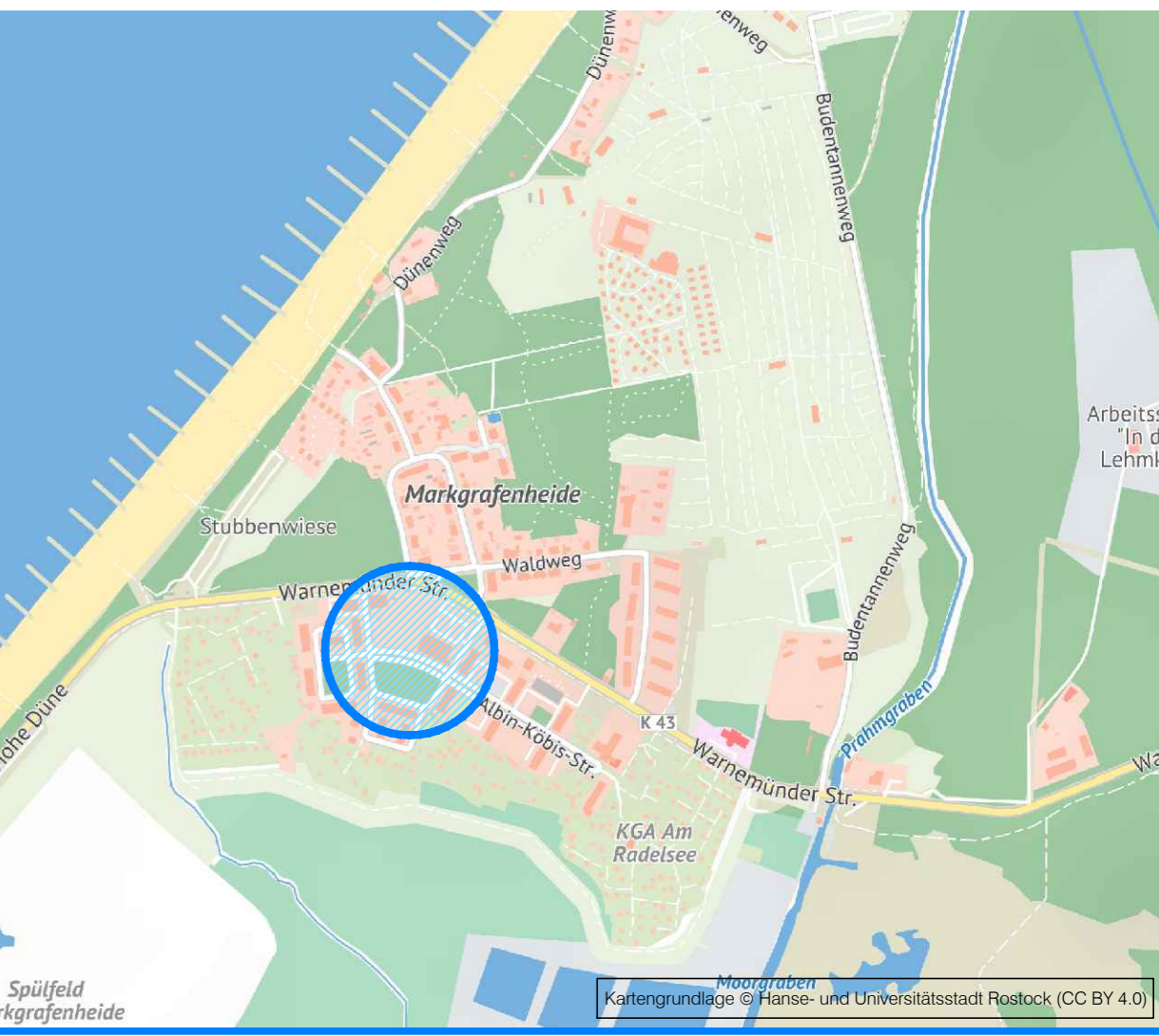
Der Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 25.07.2018 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.07.2018 in Kraft getreten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 16.07.18
[Stempel] Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169
"Ortsteilzentrum Markgrafeneheide"
südlich der Warnemünder Straße,
nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 27.06.2018
[Stempel] Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
tisd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59