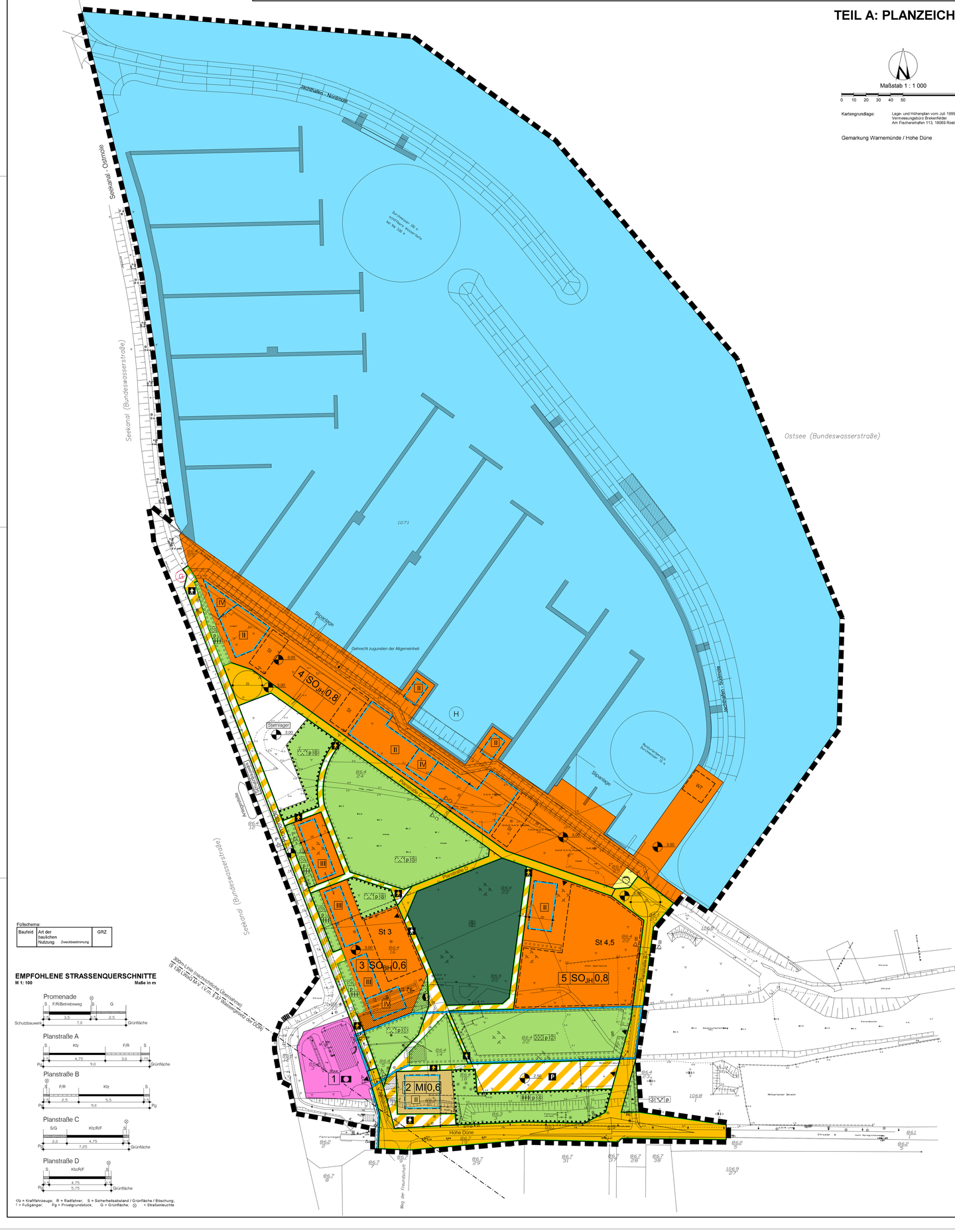
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.92
FÜR DAS MARITIM-TOURISTISCHE SONDERGEBIET „JACHTHAFEN HOHE DÜNE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl M-V, 1998, S. 468 und 612) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 19. September 2001 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 01.SO.92 für das maritim-touristische Sondergebiet „Jachthafen Hohe Düne“, östlich der Seekanal-Ostmole im Ortsteil Hohe Düne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Maßstab 1 : 1 000

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Juli 1999, Vermessungsbüro Ehrenfeuchter Am Fischerinsel 113, 18069 Rostock

Gemarkung Warnemünde / Hohe Düne

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung:
BH Beherbergung
JH Jachthafen

0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

öffentliche Verwaltungen

BESONDERER NUTZUNGSZWECK (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Steinlager — besonderer Nutzungszweck, hier Steinlager

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P öffentliche Parkfläche
Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

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

Zweckbestimmung:
Abwasser
Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

p private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Wiese
Schutzgrün
naturnahe Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (Bundeswasserstraße)

Zweckbestimmung:
H Jachthafen

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, hier Hochwasserschutzanlage

Stützmauer / Fluttor / Hochwasserschutzanlage

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Flächen für Wald

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

auf schmalen Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

S Sichtdreieck

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

St Stellplätze

St 3 Stellplätze für das Baufeld, hier Baufeld 3

WT Wassertankstelle

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

25 Bemaßung (z.B. 25,0 m)

25 Wendefläche mit 25 m Durchmesser

Slipanlagen-Rampe

Zuordnung

3,00 Geländehöhe in m über HN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

G Geotop im Sinne des Naturschutzrechts

Abstandslinie von der Mittelwasserlinie

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe über HN

vorhandene Flurstücksgrenze

664 / 12 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

geplanter Bootsstieg

5 Nummer des Baufeldes, hier 5

3 Nummer der Grünfläche bzw. Waldflächen, hier 3

Schnittführung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

	Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Im Mischgebiet (MI) – Baufeld 2 der Planzeichnung – sind zulässig: (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
   - Wohngebäude,
   - Geschäfts- und Bürogebäude,
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
   - Sonstige Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

   Wohnungen sind dabei im Erdgeschoß unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

   Im Mischgebiet sind unzulässig: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für sportliche Zwecke,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
2. Das Sondergebiet „Beherbergung“ (SO_{BH}) – Baufeld 3 der Planzeichnung – dient überwiegend der Beherbergung von Gästen des Jachthafenbetriebes.
   Im Sondergebiet „Beherbergung“ – Baufeld 3 der Planzeichnung – sind zulässig:
   a) Ferienwohnungen und Ferienhäuser als dauernd touristisch genutzte Ferienwohngelegenheit, die im Zusammenhang mit dem Jachthafen betrieben werden,
   b) Schank- und Speisewirtschaften,
   c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben der Sondergebiete „Beherbergung“ und „Jachthafen“ zugeordnet und den übrigen Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (maximal 1 Wohnung je Gewerbebetrieb).
   d) Sporthotel.

   Ausnahmsweise können in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche Dienstleistungseinrichtungen für die Sondergebiete „Beherbergung“ und „Jachthafen“ zugelassen werden. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
3. Die Sondergebiete „Jachthafen“ (SO_{JH}) – Baufelder 4 und 5 der Planzeichnung – dienen dem Betrieb des touristischen Jachthafens an der Warnemünder Ostmole.

3.1 Im Sondergebiet „Jachthafen“ (SO_{JH}) – Baufeld 4 der Planzeichnung – sind zulässig:
   a) Bauliche Anlagen zum Bootshafenbetrieb, Bootsliegeplätze und Abstellflächen für Container und Trailer, Vereinsgebäude,
   b) Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende maritim-touristische Gewerbebetriebe,
   c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Jachthafenbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (maximal 1 Wohnung je Gewerbebetrieb),
   d) nur auf der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche Beherbergungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Jachthafen betrieben werden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2 Im Sondergebiet „Jachthafen“ (SO_{JH}) - Baufeld 5 der Planzeichnung - sind zulässig:
   a) Bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Vermessung von Booten,
   b) Betriebe und Anlagen für Bootsreparaturen und Bootsservice.
4. Innerhalb der Wasserfläche sind nur Bootsstege, Moles und andere wasserseitig notwendige wassertechnische und bauliche Anlagen für den Jachthafenbetrieb, wie Anleger, Befeuerung, Slipanlagen zulässig.
5. Je festgesetzter maximal zulässiger Vollgeschossanzahl sind folgende Höhen baulicher Anlagen (Oberkanten) über der Bezugshöhe von 3,0 m über HN maximal zulässig:
   2 Vollgeschosse = 12, 0 m, 3 Vollgeschosse = 15, 0 m, 4 Vollgeschosse = allgemein 16,0 m, auf der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld 4 jedoch nur 12,0 m.

Überbaubare Grundstücksfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

6. In allen Baufeldern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen ausgeschlossen.
   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 3, 4 und 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze - außer auf den dafür vorgesehenen Flächen - unzulässig. Das gilt nicht für die unter 3.1 a) genannten Anlagen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Die 7,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ - Promenade stellt auf der Wasserseite einen 3,5 m breiten Betriebsweg des Unterhaltungspflichtigen der Ostmole bzw. des Schutzbauwerkes dar.
   Die Nutzung als Betriebsweg hat Vorrang vor der Nutzung als Spazierweg.

Hochwasserschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 2 BauGB

8. Die Mindesthöhe der Hochwasserschutzanlagen muss 3,50 m über HN betragen.
9. Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fußbodenoberkante in Ferienwohnungen und sonstigen Wohnungen mindestens 3,0 m über HN liegen.

GRÜNORDNUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Flächenbezogene grünordnerische Festsetzungen:

10. Auf der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 5 Bäume der Pflanzenliste A zu pflanzen sowie weitere Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 30 % bei einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 1,5 m². Mindestens 40 % dieser Gehölze müssen den Pflanzenlisten A, B und C entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Die Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als geschlossene Rasenfläche auszubilden. Eine Nutzung der Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen und Trailern ist maximal 4 x 8 Tage im Jahr für Großveranstaltungen im Jachthafen zulässig.
   Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist entlang des östlichen, südlichen und westlichen Randes eine dreireihige Hecke und entlang des nördlichen Randes eine zweireihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenlisten B und C anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Gehölze in den Reihen beträgt 1,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
12. Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zur Verdichtung je 3 m² Lücke ein Strauch entsprechend der Pflanzenliste C zu ergänzen. Die ehemalige Straßentrasse ist zurückzubauen und je 2 m² festgesetzter Grünfläche ein Gehölz der Pflanzenlisten B und C anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, b BauGB)
13. Auf der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu ergänzen und zur Verdichtung je 3 m² Lücke mit einem Strauch der Pflanzenliste C zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
14. Auf der Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Nutzung für sportliche und touristische Veranstaltungen des Jachthafens zulässig. Hier sind Gehölzpflanzungen mit einem Mindestflächenanteil von 10 % und dabei einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 1,5 m² vorzunehmen. Mindestens 40 % dieser Gehölze müssen den Pflanzenlisten A, B und C entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
15. Auf der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu ergänzen und zur Verdichtung je 3 m² Lücke mit einem Strauch der Pflanzenliste C zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
16. Auf den Grünflächen Nr. 7a, 7b, 7c und 7d mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist je 1,5 m² Grünfläche ein Strauch der Pflanzenliste C anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
17. Auf der Waldfläche Nr. 9 ist der vorhandene Gehölz- und Baumbestand zu ergänzen und zur Verdichtung je 3 m² Lücke mit einem Strauch der Pflanzenliste C zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
18. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Steinlager“ ist durch eine dauerhafte Barriere (z.B. niedriger Holzzaun) vor zweckentfremdenden Nutzungen zu schützen. Flächen, die nicht unmittelbar der Lagerung von Steinen dienen, sind der Natur zu überlassen. Eine sporadische Mahd ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 20 BauGB)
19. Stellplätze und Nebenflächen innerhalb der Baugebiete sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B.: Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
20. Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche im Baufeld Nr. 5 ist eine dreireihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenlisten B und C anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Gehölze in den Reihen beträgt 1,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
21. Die als zu erhalten gekennzeichneten Vegetationsbestände sind während der Bauphase durch Schutzzäune (DIN 18920) zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind hier zu unterlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzenlisten und -qualitäten:

22. Pflanzenlisten: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

A)	Großkronige Bäume	
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Betula pendula	Birke
	Fraxinus excelsior	Eberesche
	Pinus silvestris	Gemeine Kiefer
	Pinus nigra	Schwarzkiefer
B)	Klein bis mittelkronige Bäume	
	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Prunus avium	Vogelkirsche
C)	Sträucharten	
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Corylus avellana	Hasel
	Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn

23. Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheibe muss mindestens 2,5 m betragen.
   Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten anzupflanzenden Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 - 80 cm zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

24. Die Ausgleichsmaßnahmen
   - „Bepflanzung Restfläche Stuthof“ (Stuthof Flur 1, Flurstück 15) auf 0,10 ha,
   - Anlage einer Sandlieschgrasfläche“(Gemarkung Warnemünde, Flur 1, Flurstück 866/12) auf 0,20 ha
   - „Sanierung Kleingewässer und Feuchtwiese Dierkower Moorwiesen“ (Gemarkung Dierkow – Flurbezirk VI, Flurstück 705/21) auf 4,71 ha und
   - Anlage von Stein- und Holzhaufen im östlich angrenzenden Dünenbereich“ (Gemarkung Warnemünde/Hohe Düne, Flur 1, Flurstück 1068/1) auf 0,05 ha

   werden den Eingriffen auf den Baufeldern Nr. 2, 3, 4 und 5 (einschließlich der Stellplatzanlagen); der Verkehrsfläche „Hohe Düne“; den Planstraßen B, C und D; den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, dem Steinlager und den Versorgungsflächen zugeordnet.

Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

25. In den Baufeldern 3 und 4 der Planzeichnung sind Übernachtungsräume an den unmittelbar am Seekanal liegenden Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie über schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen verfügen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Dächer:

26. Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad zulässig. Dacheindeckungen mit metallisch glänzenden oder reflektierenden Dacheindeckungen sind nicht zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Fassaden:

27. Fassaden dürfen nur bis zu 30% aus Klinkern und/oder Natursteinen ausgeführt werden. Diese Baustoffe dürfen nur zur akzentuierenden Fassadengliederung verwendet werden. Putzflächen an den Außenwänden sind mit Glattputz zu versehen. Putze und Fassadenanstriche sind mit Hellbezugswerten größer 60 % auszuführen. Für Absatzflächen ist ein Unterschreiten dieses Wertes zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen:

28. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   Werbeanlagen dürfen wesentliche Baugliederungen der Architekturelemente nicht verdecken.
   Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,50 m über der Geländehöhe zulässig.
   Werbeanlagen mit Fernwirkung sind nicht zulässig, ausgenommmen ein Werbeturm zur Firmierung des Jachthafens bis zu einer Höhe von 12 m und entsprechende Fahnen bis zu einer Höhe von 6 m sowie Werbeflehnen während der vorgesehenen Großveranstaltungen bis zu einer Höhe von 6 m.
   Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Leuchtwerbung mit Wechselschaltung und Lauflichter sind nicht zulässig.
   An den Zufahrten der Planstraßen A und B sind nur zusammenfassende Hinweistafeln auf Gewerbe und Einrichtungen im Jachthafen zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Abfallbehälter und Einfriedungen:

29. Bewegliche Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten baulichen Anlagen (Mauern, Zäunen, Pergolen u.ä.) einzuhausen und zu begrünen oder mit immergrünen, standortgerechten Gehölzen abzuschirmen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
30. Einfriedungen sind unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Fahrradabstellanlagen:

31. In den Baufeldern 4 und 5 sind Fahrradabstellanlagen für Besucher des Jachthafens in einer Anzahl von mindestens 10 % der Bootsliegeplätze zu errichten.(§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: § 9 Abs. 6 BauGB

32. Der landseitige Teil des Plangebietes nördlich der Kreisstraße Hohe Düne (K 43) befindet sich gemäß § 136 Abs. 1 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) im Küstenschutzgebiet „Warnemünde“ (KKM F 148.300 bis KKM F 160.800).

IV. HINWEISE:

A Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (bei seeseitigen Erdarbeiten das Fachreferat für Unterwasserarchäologie des Landesamtes für Bodendenkmalpflege) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
   - abartiger Geruch
   - anomale Färbung
   - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
   - Ausgasungen
   - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

   angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Krw-/AbfG.

C Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den hochwasserschutztechnischen Prämissen auszuführen (z.B. doppelte Sicherung für Medienleitungen, Einbau von Sperren u.ä.).

D Einer Erlaubnis der Hafenbehörde bedarf, wer beabsichtigt Leuchtzeichen, auffallende Tafeln, Schilder oder Werbeanlagen jeder Art anzubringen, soweit dadurch der Hafenbetrieb beeinträchtigt werden kann.

E Für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen, in, über oder unter einer Bundeswasserstraße (hier Ostsee und Seekanal) oder an ihren Ufern ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Bedingungen und Auflagen berücksichtigt werden. Für die wasserbaulichen Anlagen ist die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen (§ 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. I S. 3301)).

F Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb (z.B. aktiv leuchtende oder passiv beleuchtete Anlagen sowie Anstriche in den Farben rot, grün und blau) zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung und Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen.
   Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

G Aus Gründen der elektromagnetischen Verträglichkeit müssen die Gebäude im Baufeld 3 einen Sicherheitsabstand zu den am Aufzugsturm/Antennenträger der Verkehrslenkzentrale im Baufeld 1 installierten Antennen von derzeit 55 m aufweisen. Bei der Planung der Gebäude ist der von der Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation verbindlich festgestellte Sicherheitsabstand mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 11. 05. 1999 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09. 06. 1999 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock erfolgt.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11. 05. 2000 durchgeführt worden.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. 12. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 06. 12. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08. 01. 2001 bis zum 09. 02. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. 12. 2000 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 4.10.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die zweckverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 4.10.2001 (Siegel) Der KVI-Amtes Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. 09. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. 09. 2001 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 19. 09. 2001 gebilligt.

   Rostock, 08.10.2001 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27.11.2001, AZ: VII.230-512.113.03(00 01.50.92) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Rostock, 09.01.2003 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsänderndem Beschluß der Bürgerschaft vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..... AZ: ..... bestätigt.

    Rostock, (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

    Rostock, 10.01.03 (Siegel) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 29.01.2003 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht 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 29.01.2003 in Kraft getreten.

    Rostock, 29.01.03 (Siegel) Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE o.M.
MIT GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLANGELTUNGSBEREICH

HANSESTADT ROSTOCK
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.92
für das maritim-touristische Sondergebiet „Jachthafen Hohe Düne“

Hansestadt Rostock, 10.01.03 Oberbürgermeister