

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 17. April 2024 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 "Erweiterung Landhotel Rittmeister", westlich der Straße Bestower Damm und nördlich des Damerower Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|-----------------|
| I. FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS | | |
| | Hauptgebäude | |
| | auskragende Gebäudeteile | |
| | Balkone im Obergeschoss, Terrassen im Erdgeschoss | |
| | Gebäudemitter | |
| | Nebengebäude | |
| | Terrassen | |
| | II Anzahl der zulässigen Geschosse | |
| | Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Geschossen | |
| | Traufhöhe von Gebäuden als Höchstmaß | |
| | Firsthöhe von Gebäuden als Höchstmaß | |
| | Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß | |
| | befahrbare Flächen einsch. Stellplatzflächen | |
| | herzustellende Stellplätze für Wellness und Hotel (Nr. 3) mit Angabe der Anzahl | |
| | herzustellende Stellplätze für Restaurant (Nr. 1) mit Angabe der Anzahl, davon ein Stellplatz für Inhaberwohnung | |
| | herzustellende Stellplätze für Pension (Nr. 2) 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 | |
| | Zierritz | |
| | Pflanzung von Einzelbäumen | |
| | erfallende Einzelbäume | |
| | Sichtschutzwand | |
| | Lärmschutzwand | |
| | Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5, hier: Lärmpegelbereich III vorhandener unterirdische Hauptversorgungsleitungen | |
| | II. FESTSETZUNGEN AUSSERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS | |
| | Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung "BauNutzV") 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 (Planzeichnungsverordnung "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. | |
| | VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| | Straßenverkehrsflächen | |

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 Straßengrenzungslinie des Damerower Weges
 - im Südosten durch die vorhabenbezogene Straßengrenzungslinie des Bestower 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, zulässig, 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, Pension und Hotel/Wellness: die Höhefläche des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßengrenzungslinie 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
 - Maßnahmen 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). Gleiches gilt für den festgesetzten Fußweg zwischen den Stellplatzflächen P 3 und P 2.
 - Anpflanzungen 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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 1 (in einer Raute) sind vorläufige Siedlungsgehölze aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 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 Raute) ist eine Strauchhecke aus Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mäßig 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 Raute) ist ein Siedlungsgehölz mit standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.
 - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe Obstbäume: Hochstämme 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 campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Holzäpfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Süß-Eiche |
| <i>Salix intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |
| Sträucher | Pflanzliche Obstsorten |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Plattenföhren |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> | Sanddorn |
| <i>Empetrum nigrum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Rosa laurina</i> | Wein-Rose |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

| Lärmpegelbereich | Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterkünfte und ähnliches | Büro- und ähnliche |
|------------------|--|--------------------|
| III | 35 | 30 |

- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Zuordnung der Stellplätze zu Restaurant, Pension und Hotel/Wellness ist durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen umzusetzen.
 - Im Biergarten sind höchstens 30 Außensitze zulässig. Die Nutzung des Biergartens ist nur werktags in der Zeit zwischen 07:00 Uhr und 22:00 Uhr und sonntags in der Zeit zwischen 09:00 Uhr und 22:00 Uhr für die Dauer von jeweils 12 Stunden zulässig. Der Betrieb einer Beschallungsanlage im Außenbereich ist nicht zulässig.
 - Die Frühstück- und Seminarraum im Erdgeschoss der Pension (Gebäude Nummer 2) darf für Veranstaltungen (Tagungen, Familienfeiern u. ä.) nur in der Zeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr genutzt werden.
 - Eine Nutzung der an den Zierritz angrenzenden Terrasse des Hotel/Wellness Gebäudes ist nur in der Zeit zwischen 09:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.
 - Die Geräuschemission der raumakustischen Anlagen (RL-Anlagen) des geplanten Wellness-Bereiches (Gebäude Nummer 3) ist auf einen Schallleistungspegel von $L_{w,eq} = 70$ dB(A) zu begrenzen. Bei einem Messabstand von 1 m zur Geräuschemission darf der Schalldruckpegel einen Wert von $L_{p,eq} = 59$ dB(A) nicht überschreiten. Soweit dies technisch nicht realisierbar ist, muss die RL-Anlage mit einer Abschirmung ausgestattet werden, die den Inzissionswert nicht höher ist als bei der vorgegebenen Schallschleissbegrenzung.
- 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 Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Leitungen sind mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zu den gepflanzten Baumstandorten zu verlegen. Gehölzpflanzungen sind jeweils nach Schattungsbedingungen nach DIN 18915 herzustellen.
 - Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes gilt eine Entwicklungsstufe 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 mit der Qualität 18/20 innerhalb der Parkanlage „Rote Burg“ östlich der Nebelstraße auf den Flurstücken 3198, 320/21 und 4619/3 der Flur 1 Flurbzirk III durchzuführen. Die Anbauverfahren erfolgt gemäß der Pflanzenliste. Für die Baumpflanzungen ist eine Entwicklungsstufe für die Dauer von 10 Jahren durchzuführen.
 - Die in den textlichen Festsetzungen genannten Regenröhrer werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft gemeinsam mit dem Bauaufsichtsanwalt für die Einreichung während der Dienststunden bereitgehalten.
 - Teile des Plangebietes mit Restaurant und Pension liegen im Denkmalschutzgebiet Bestow. Nach § 4 der „Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalschutzgebietes Bestow“ vom 27. April 2011 bedürfen Maßnahmen, die in dem Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss- und Erschließungsplan) eingetragenen, der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 1 DSchG M-V. Dies gilt auch für Veränderungen von Materialien im Außenbereich (Verseigerungen, Entwürfungen, Entwürfungen).

VERFAHRENSVERMERKE ursprüngliches Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.05.2014. Die ursprüngliche 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 LPfG 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 25.03.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 27.03.2014 bis zum 04.06.2014, während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ am 04.06.2014, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung 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 04.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.2014 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.07.2014 gebilligt.
 - Der katastermäßige Bestand am 25.11.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Hansestadt Rostock, 12.05.2016
- [Signature]*
Oberbürgermeister
- Hansestadt Rostock, 07.04.2016 (beglaubigt)
- [Signature]*
Leiter
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
- Hansestadt Rostock, 07.04.2016 (beglaubigt)
- [Signature]*
Leiter
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

VERFAHRENSVERMERKE ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB

- Nach gerichtlicher Unwirksamkeitsurteilung der Satzung hat die Bürgerschaft in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB die fristgemäß im Ursprungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.04.2024 erneut geprüft. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
 - Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 17.04.2024 wurde der ergänzte vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), von der Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 17.04.2024 gebilligt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit erneut ausgefertigt.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 13.09.2024 (begl.)
- [Signature]*
Oberbürgermeister
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 13.09.2024 (begl.)
- [Signature]*
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

