

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.MK.113 FÜR DAS KERNGEBIET "SILOHALBINSEL"

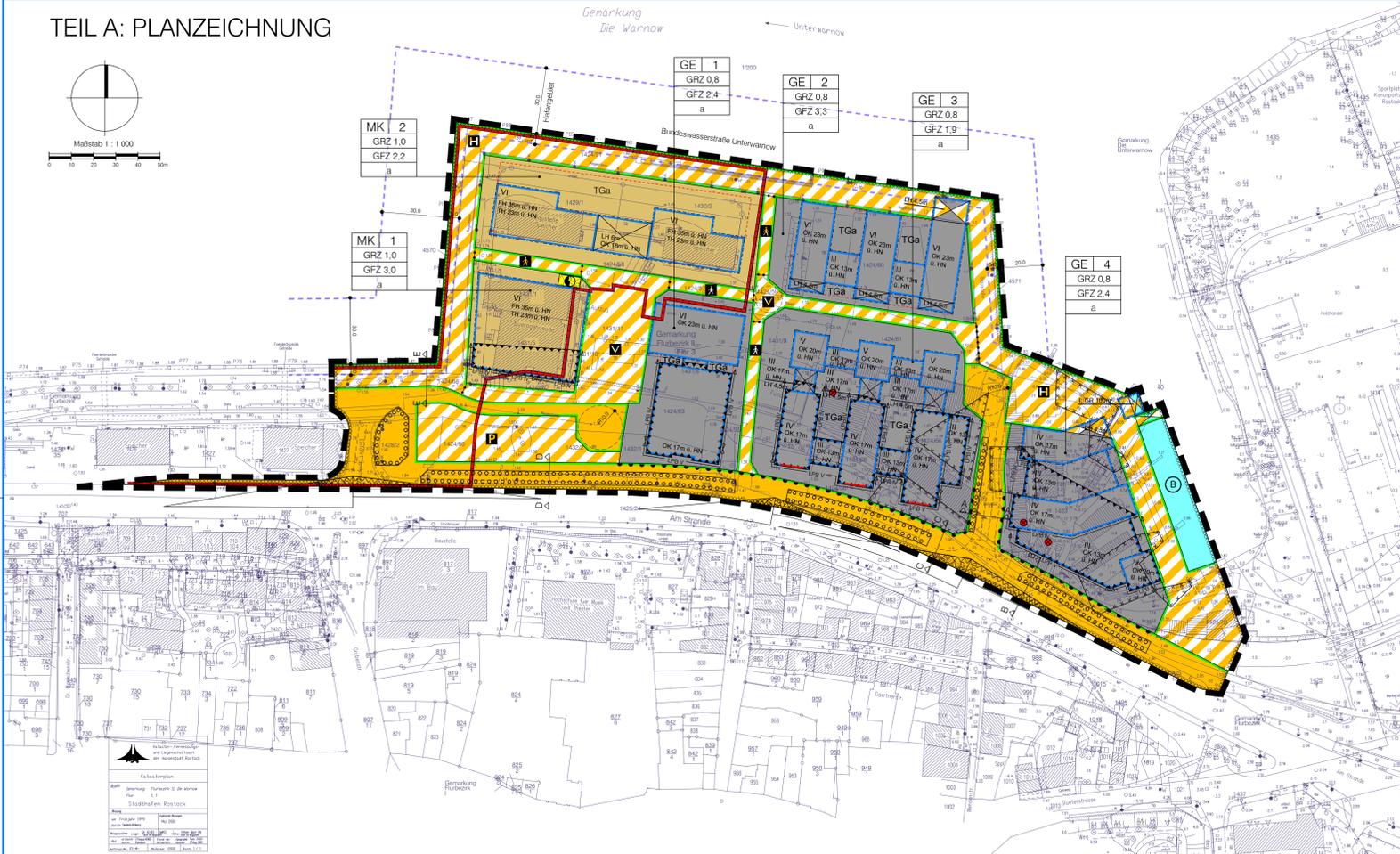
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.MK.113 für das Kerngebiet "Silohalbinsel" südlich der Unterwarnow, nördlich der Straße Am Strande und westlich der Holzhalbinsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Bürgerschaft vom 12.08.1997. Die ersetzte Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist am 25.08.1997 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Städtischer Anzeiger erfolgt.
- Hansestadt Rostock, 07.03.2006
- Hansestadt Rostock, 22.03.2006

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Kerngebieten (MK) sind Tankstellen unzulässig.
 - In den Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 750 m² in der Summe zulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind nur zulässig:
 - Schenke und Spiseneinrichtungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für spezielle Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Räume und Gebäude für freie Berufe
 - In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4:
 - Ausnahmeweise können in allen Gewerbegebieten zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundrechte und Baurechte untergeordnet sind
 - Vergnügungsstätten
 - Innere der überbaubaren Fläche der Halbinsel sind Nutzungen für touristische und maritime Zwecke zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 iVm § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Zum Schutz vor Hochwasser ist die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,10 m über HN anzurorden.
 - abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile von mehr als 50 m zulässig.
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Befestigung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Zum Schutz des Wassers sind das Lagern und der Umgang mit wasserführenden Stoffen nur dann zulässig, wenn durch technische Vorkehrungen sichergestellt wird, dass ein Schutzfallentzug in die Unterwarnow ausgeschlossen ist. Die Oberkante der Erdgeschosseflächen von Räumen, in denen wasserführende Stoffe gelagert oder in denen mit ihnen umgegangen wird, muss mindestens 3,10 m über HN liegen. Hieran kann abgesehen werden, wenn die Räume sturmfestherausgesichert werden.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innere der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raum- oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschadstoffminderung zu erfüllen:

Lärmgebereich	Mindest-Schallschutzwerte R _w des Außenbauteils für	Büro- und Dienstleistungsbauwerke	Wohnbauten
LPB IV	40dB	40dB	35dB
LPB V	45dB	45dB	40dB

 Überwachungsrumme, die Fenster ausschließlich in den LPB IV und V aufweisen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innere der mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten Teile der Verkehrsflächen parallel zur Straße Am Strande sowie zwischen den Baugebieten GE 3 und GE 4 sind Straßenbäume in gleichem Abstand von 10 m untereinander anzupflanzen. Je Pflanzstelle ist eine Art zu verwenden. Die Breite des unbesetzten Baumstammes darf entlang der Straße Am Strande 6,00 m und ansonsten 3,00 m nicht unterschreiten. Der Baumstammumfang darf durch unterirdische Einbauten im Bereich der Baumkrone nicht weiter verengt werden.
 - Innere der mit Pflanzgebieten belegten Verkehrsflächen westlich der öffentlichen Parkfläche sind standortgerechte Bäume in gleicher Art in einem Raster von höchstens 8,00 m untereinander anzupflanzen.
 - Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumstumpfabbau entsprechen. Für die Bäume sind als Mindestanforderung die Qualität H, Div. mCB, StU, StU 2/20 festgesetzt. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 9,0 m² besitzen.
 - örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBO M-V)
 - Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Leuchtfächer sind unzulässig.
 - Dachverkleidungen sind nur als Fassade für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Abbau- und die Höhe nicht mehr als 2,00 m überagen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade/Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
 - Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,80 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bodenmerkmal „Altstadtd“ (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodenmerkmals „Altstadtd“. Für Bauvorhaben ist eine Genehmigung nach § 1 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist ein fachgerechtes Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodenmerkmals „Altstadtd“ sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVÜB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12). Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenmerkmals ist das Landesamt für Bodenkundliche Kartographie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 der Satzung zur Erweiterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)	
MK	Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete über Halbinselpromenade	(§ 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: zwei Vollgeschosse	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
FH	Firsthöhe	
TH	Traufhöhe	
LH	lichte Höhe	

BAUWEISE, BAUINIEN, BAUGRENZEN	Erläuterung	Rechtsgrundlage
a	abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
—	Baulinie	
—	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung:	Erläuterung	Rechtsgrundlage
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsbekannter Bereich	
H	Fußgängerbereich	
—	Halbinselpromenade über Wasserfläche	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Zweckbestimmung:	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Wasserflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
—	Bootsliegeplätze	

SONSTIGE PLANZEICHEN	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gebläusen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
—	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
—	bei schmalen Flächen	

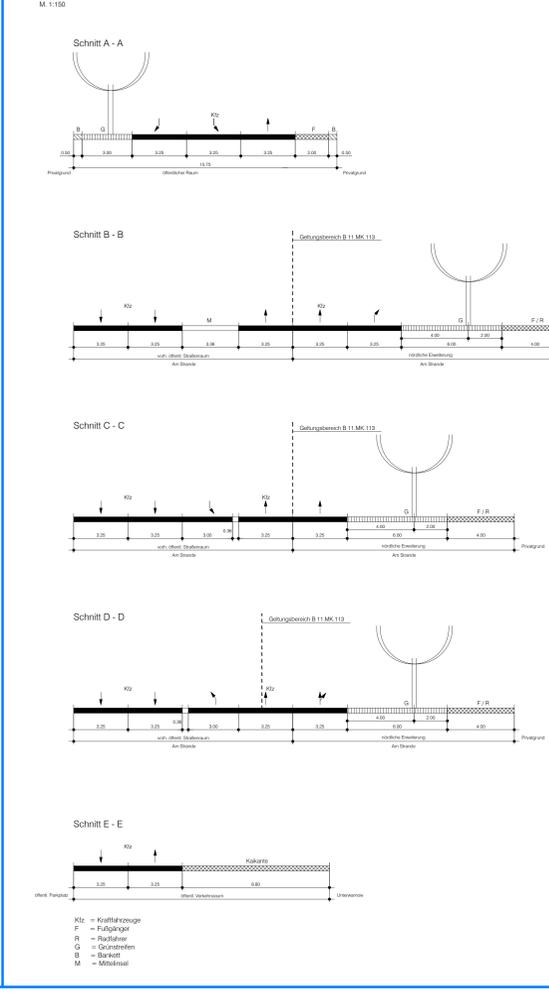
Zweckbestimmung:	Erläuterung	Rechtsgrundlage
TGa	Tiefgaragen	
—	Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
S	Sichtfläche	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

III. KENNZEICHNUNGEN	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Umgrünung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: hochwassergefährdeter Bereich	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
—	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1	vorhandene Höhe nach HN	
—	Nummer des Baugebietes	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	vorhandene hochbauliche Anlagen	
—	Friedensquartier	
—	Grenze des kommunalen Halbinselgebietes Stadtteilen	

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	REGLUNGEN FÜR DIE STADTERTREUUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
—	Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 2 Abs. 3 DSchG M-V)

empfohlener Straßenquerschnitt



Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 11.MK.113 für das Kerngebiet "Silohalbinsel" südlich der Unterwarnow, nördlich der Straße Am Strande und westlich der Holzhalbinsel

