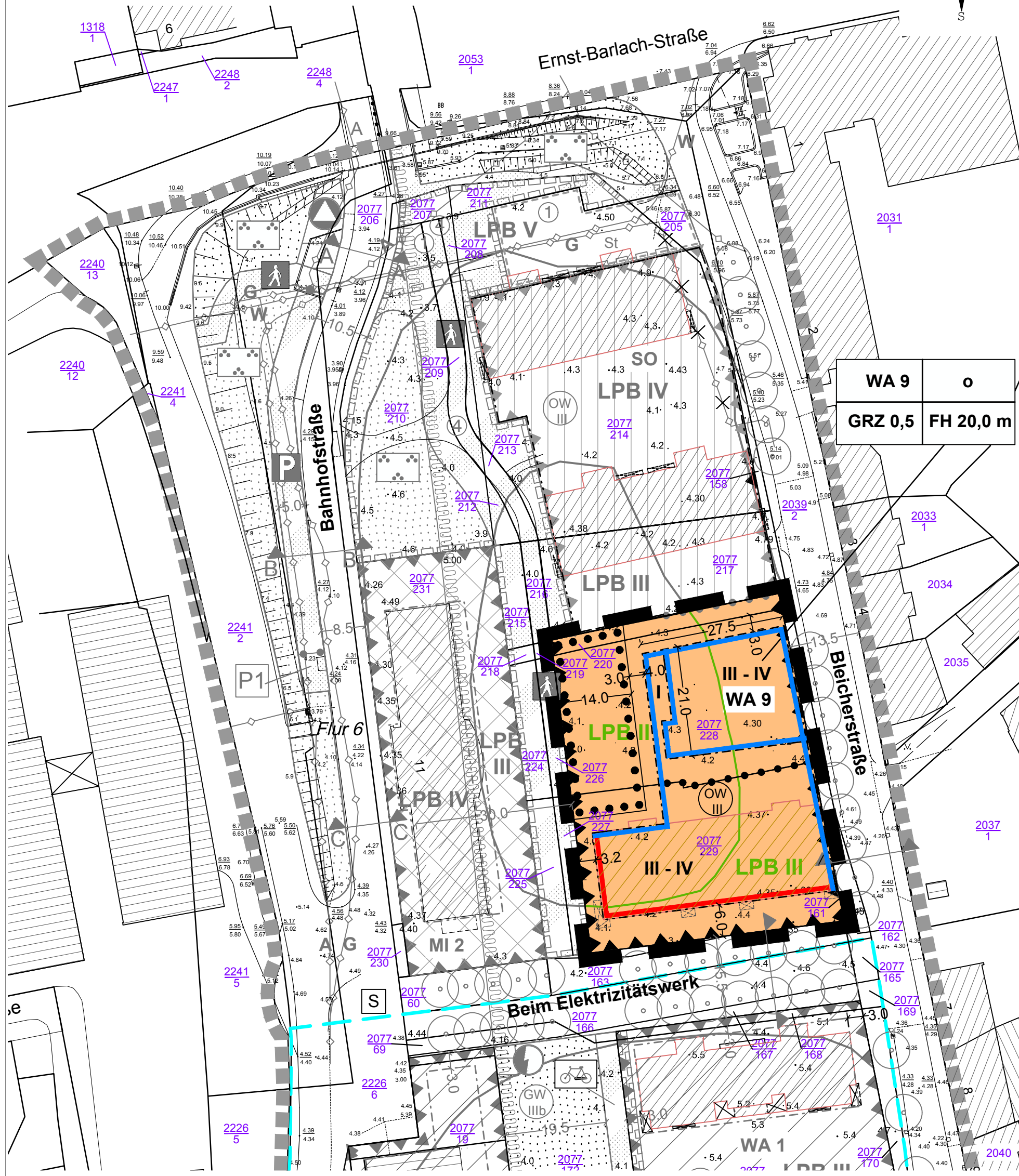


SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

S Grenze des Sanierungsgebietes (S)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB Lärmpegelbereiche II - III
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen, aus Objektplanung
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
3,90 Höhenpunkte, bezogen auf die Bezugsgröße HN

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet - Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Fußgängerbereich / Grüner Stadtplatz, Fußweg
P Parkfläche öffentlich
P1 Parkfläche privat, mit lfd. Nummerierung
Querschnitte Straßen und Wege

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
Elektrizität
Standort Wertstoffbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser, unterirdisch
Gas, unterirdisch
Trinkwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Parkartige Grünfläche, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Trinkwasserschutzgebiet IIIb der Grundwasserfassung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- u. Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Betreibers der Fernwärmeleitung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorhandene bauliche Anlagen, Flurkarte
künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 06.03.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof", umfassend die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbezirk II der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet WA 9,
- Erweiterung der Baugrenze in westliche Richtung,
- Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss des WA 9,
- Aufnahme des Erhaltungsbotes für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Abweichend von den Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 die folgenden Festsetzungen. Die Nummerierung orientiert sich an der Ursprungsplanung. Alle weiteren Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung gelten unverändert weiter fort.

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. Im WA 9 sind darüber hinaus Pflegeheime (-anstanen) und Krankenhäuser unzulässig. Wohnungen sind im WA 9 gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im WA 9 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Ausgeschlossen sind alle zentralrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitung sind nur als Randsortimente zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 17 BauNVO)
 Innerhalb des WA 9 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von max. 0,5 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
 Nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzte, nach Westen ausgerichtete Baugrenze im nördlichen Teil des WA 9 um max. 3,0 m überschreiten.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)
 Der Stellplatzbedarf im WA 9 ist zu mind. 75 % durch Tiefgaragen oder Garagegeschosse zu realisieren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Versiegelung generell unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen. Befestigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,50 m sind unzulässig. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig, nahe dem entfallenden Standort zu ersetzen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungsspiegel für die Fassaden oder Außenwände infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder durch geänderte Verkehrsverhältnisse bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Verkehrswegen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann können die Maßnahmen entsprechend angepasst werden.

Hinweise

Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29.11.2001.

Für Spielplätze gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 07.11.2001.

Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017.

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" gelten unverändert weiter fort.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien sowie die Rostocker Sortimentsliste können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

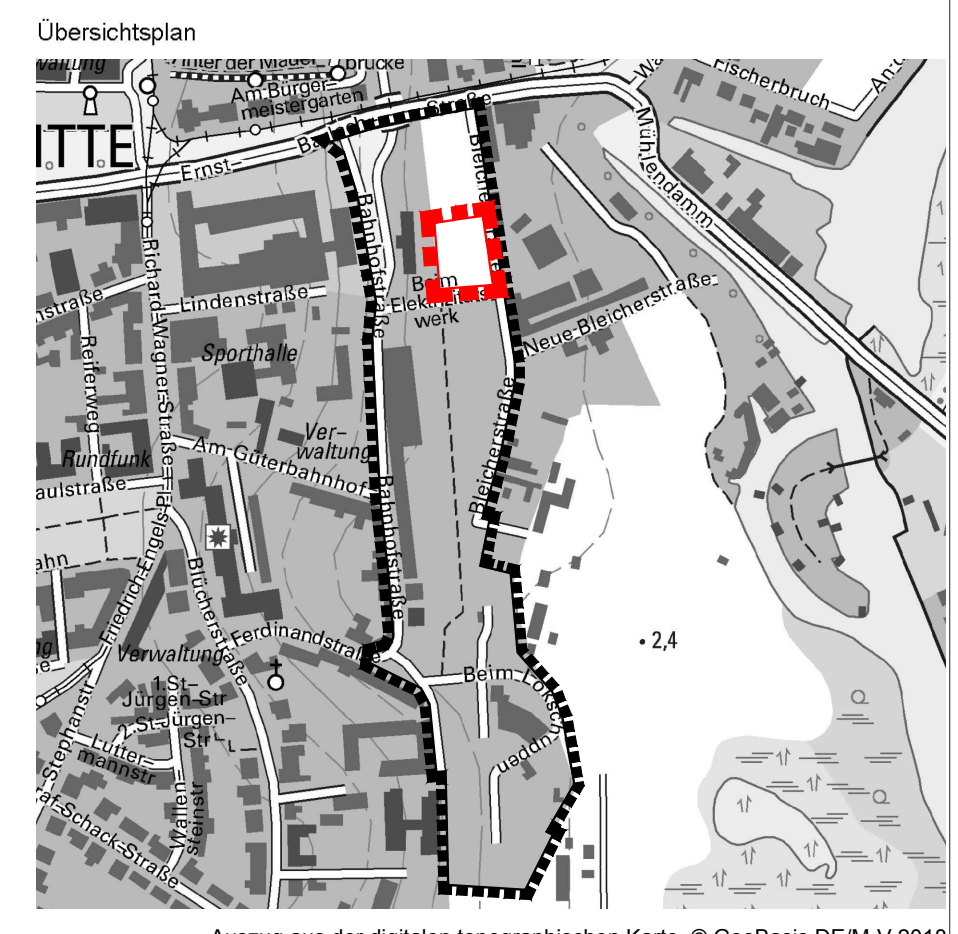
Die in der Satzung genannte DIN 18920 kann im Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
 Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Berman, Rostock, 23.12.2008, ergänzt 14.07.2009, Mai 2013 und April 2016 sowie mit aktualisierter Flurkarte im August 2016; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 sowie eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" sowie im Internet am 04.10.2018 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Bürgerschaft hat am 05.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 23.11.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" sowie im Internet am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.10.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 06.03.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.03.2019 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.03.2019 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" sowie im Internet am 03.04.2019 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 03.04.2019 in Kraft getreten.

Rostock, 13.04.19
 Rostock, 09.04.19
 Rostock, 12.07.2019
 Rostock, 03.04.2019



SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

umfassend die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbezirk II der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk"

Rostock, 12.07.2019



Stadt- und Regionalplanung
 Dipl. Geogr. Lars Fricke
 Lübsche Straße 25
 23966 Ullensrode
 Tel. 0381 9240700
 info@stsp-rostock.de www.stsp-rostock.de

Der Oberbürgermeister