SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

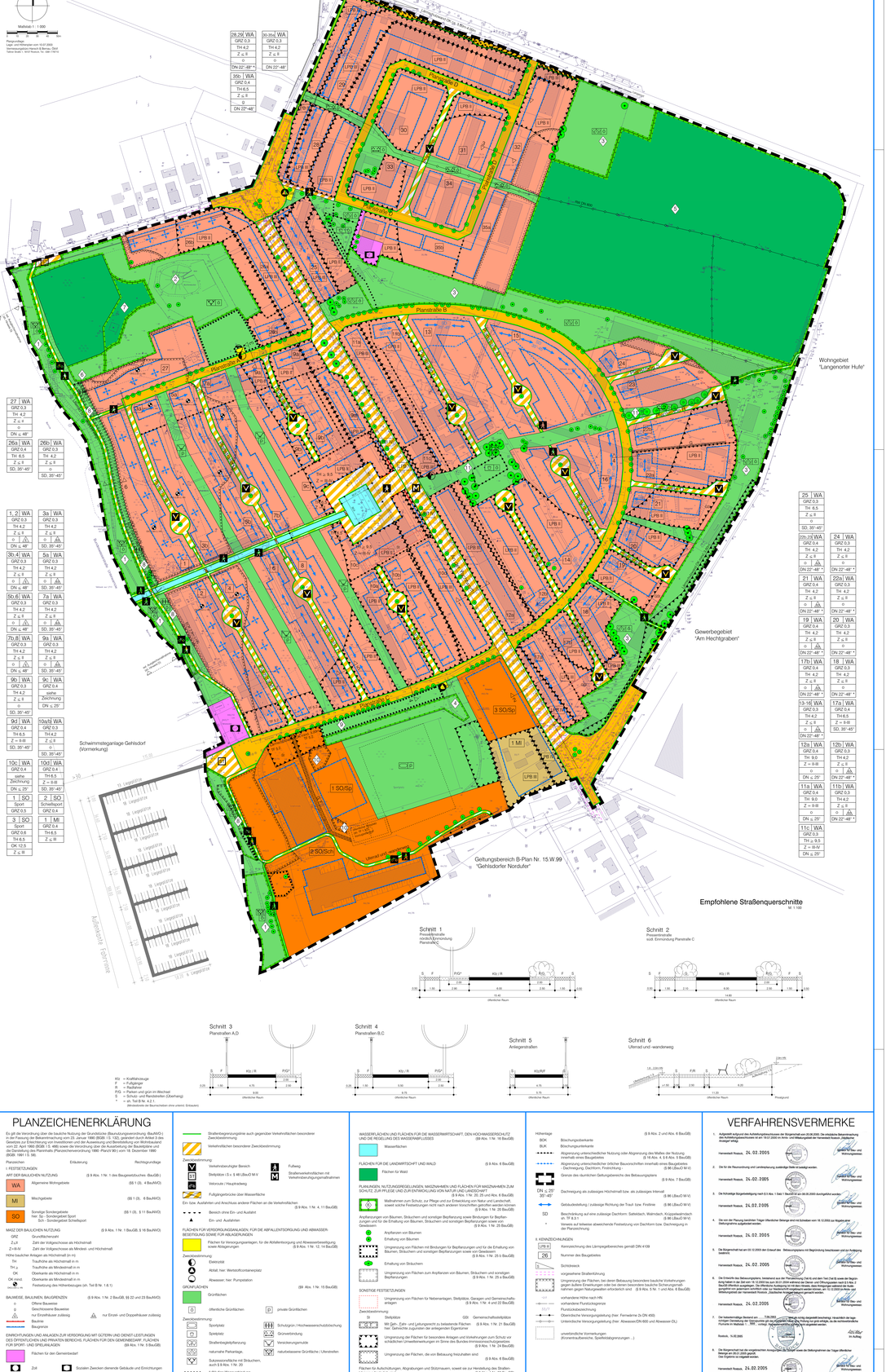
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.W.123

FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGER MARINESTÜTZPUNKT GEHLSDORF"

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 25 Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 687), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. April 2005 (GVOBl. M-V S. 202), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 09.11.2004, 26.01.2005 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf" bestehend aus Urkundenteil, der Grafik Langsnitt und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernsehinstallatung einschließlich deren gedachten Verlängerung parallel zur Fredrich-Fischer-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), erlassen:

HANSESTADT ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1968 (BGBl. 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. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)	
MI — Mischgebiete	Allgemeine Wohngebiete Mischgebiete	(§ 1 Abs. 2 BauNVO) (§ 6 BauNVO)
SO — Sonstige Sondergebiete	Sonstige Sondergebiete Ser. Sp - Sonstiges Sport Sch - Sondergebiet Schiebport	(§ 11 Abs. 3, § 11 BauNVO)
MAßZIEHER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
ZZ — Zweckbestimmung	Zweckbestimmung	
Z=0,8 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Z=II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (in m)		
TH — Traufhöhe	Traufhöhe als Mindestmaß in m	
TH = 12 — Traufhöhe	Traufhöhe als Mindestmaß in m	
OK — Oberkante	Oberkante als Mindestmaß in m	
OK = 12 — Oberkante	Oberkante als Mindestmaß in m	
DN 25° - 35° — Dachneigung	Festgesetzte Dachneigung (zh. Teil B Nr. 1.6.1)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o — Offene Bauweise		
g — Geschlossene Bauweise		
ED — nur Einzelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baulinie		
Baugrenze		
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BERECHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
Flächen für den Gemeinbedarf		
Zoll	Zusätzlich Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
V — Verkehrsberuhigter Bereich	F — Fußweg	
B — Bettplätze (Es ! § 9 ABLDvo M V	S — Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	
Velorouten / Hauptradweg		
Fußgängerzone über Wasserfläche		
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Ein- und Ausfahrten		
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR AGRARSTRUKTUR		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Regenwasser	(§ 9 Abs. 1Nr. 12, 14 BauGB)	
Zweckbestimmung:		
EL — Elektrizität		
AbW — Abwasser; hier: Pumpstation		
GRÜNFLÄCHEN	(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)	
Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
öffentliche Grünflächen	private Grünflächen	
Sportplatz	Schulgrün / Hochwasserrückhaltebecken	
Spielplatz	Grünentwicklung	
Straßenbegleitgrünung	Versickerungsanlage	
naturnahe Parkanlage	naturbetonte Grünfläche / Ulmenäthen	
Substrateinsatz mit Bituchem, auch § 9 Abs. 20		
fußläufige Wegverbindung		
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Wasserflächen		
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	(§ 9 Abs. 8 BauGB)	
Flächen für Wald		
PLANUNGEN, NUTZUNGSBEREICHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 4 BauGB)	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung wie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Anpflanzen von Bäumen		
Erhaltung von Bäumen		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
Erhaltung von Sträuchern		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung		
St — Stellplätze	GG — Gemeinschaftsstellplätze	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Ser. Gemeinde zugunsten der Allgemeinheit	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 4 BauGB)	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	
Abgrabung	Stützmauer	
Höhenlage		
BDK — Böschungsoberkante	(§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB)	
BUK — Böschungsunterkante		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung	(§ 16 Abs. 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher örtlicher Bauvorschriften innerhalb eines Baugebietes - Dachneigung, Dachform, Firstrichtung -	(§ 86 LBauO M-V)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)	
DN ≤ 20° 30°-45° — Dachneigung als zulässiges Höchstmaß bei als zulässiges Intervall	(§ 86 LBauO M-V)	
Gebäudestellung / zulässige Richtung der Traufe bzw. Firstlinie	(§ 86 LBauO M-V)	
SD — Beschränkung auf eine zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	(§ 86 LBauO M-V)	
II — Festsetzung von lediglich zwei zulässigen Vollgeschossen	(§ 86 LBauO M-V)	
II — Festsetzung von lediglich zwei zulässigen Vollgeschossen	(§ 86 LBauO M-V)	
II. KENNZEICHNUNGEN		
LP III — Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109		
26 — Nummer des Baugebietes		
Schlickseck		
vorgesehene Straßenführung		
Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	
vorhandene Höhe nach HN		
vorhandene Planstraßenlinie		
Flurstücksbezeichnung		
Oberirdische Versorgungsleitung (hier: Fernwärme (§ DN 450)		
Unterirdische Versorgungsleitung (hier: Abwasser,DN 600 und Abwasser OL)		
unverbindliche Vormerkungen (Kinderwasserbecke, Spielplatzgestaltungen ...)		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 23.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.07.2004 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Sonderdruck Anzeiger" erfolgt.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

2. Die Vor- die Planunterrichtung und Landesplanung zustimmungsfähig bzw. zustimmungsfähig wurde.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

3. Die Anhörung Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.05.2005 durchgeführt worden.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

5. Die Bürgerschaft hat am 03.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

6. Die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2004 bis einschließlich 20.02.2004 zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

7. Die Hansestadt Rostock hat mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.01.2005 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

8. Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.01.2005 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock mit Beschluss-Nr. 0506/2004 der Begründung mit Beschluss-Nr. 0507/2004 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 26.01.2005 übereinstimmt.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist mit Verfügung vom 18.04.2005 - Az: 530-110-00.15.W.123 - des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 07.07.2004 - Az: VII-230-411.113.00.00.(1.04.02) - als höhere Verwaltungsbehörde erteilt.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

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

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern sowie die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf" bestehend aus Urkundenteil, der Grafik Langsnitt der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernsehinstallatung einschließlich deren gedachten Verlängerung parallel zur Fredrich-Fischer-Straße sind am 18.04.2005 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung mit Umweltbericht vom 26.01.2005 in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, 24. 02. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15.W.123 für das Gebiet "Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf" zwischen der Ostseewerke, der Straße Langsnitt und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernsehinstallatung einschließlich deren gedachten Verlängerung parallel zur Fredrich-Fischer-Straße

Übersichtsplan M 1 : 20 000

Hansestadt Rostock

Hansestadt Rostock, 18. 07. 2005 — Oberbürgermeister — Im Auftrag

TEIL B: TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
Es sind die in allgemeinen Wohngebieten und die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 Mischgebiete
In den Mischgebieten sind die Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässig.

1.2.2 Die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Sondergebiete Sport (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet Sport dient dem Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die dem vorgenannten Sportzweck dienen.

1.3.1 Zulässig sind:
- Gebäude und Anlagen, die dem Vereins- und Freizeitsport dienen;
- die für die Nutzung des Sportplatzes und der Sporthalle erforderlichen Betriebsgebäude sowie die angrenzenden Sportanlagen und Wohnbaugebäude dienen;
- die für die Nutzung des Bootshafens und die angrenzenden Sportplätze notwendigen Stellplätze und Garagen;
- im Sondergebiet 1 der öffentliche Bootsplatz mit 28 - nicht(ro) gesichteten Anschlüssen an die öffentlichen Versorgungsleitungen - in einem Abstand von mind. 80m zu den Baugrenzen in allgemeinen Wohngebieten bzw. mind. 34 m zu den Baugrenzen in Mischgebieten.

1.4 Sondergebiete Schiebport (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Das Sondergebiet Schiebport dient dem Schiebport.

1.4.2 Zulässig sind:
- Gebäude und Anlagen, die dem Schiebport dienen, sowie Freianlagen für den Bürgerschiebport;
- sonstige Räume für den Vereinsbetrieb;
- die für die Nutzung des Bootshafens und die angrenzenden Sportplätze notwendigen Stellplätze und Garagen;
- die für die Nutzung des Bootshafens und des angrenzenden Sportplätzes notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. (§ 1 Abs 9 BauNVO)

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünflächen sind die Zweckbestimmung „Sportplatz", dient der Unterbringung von Sportanlagen, Zuläßig sind Anlagen, die dem Vereins- und Freizeitsport dienen, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen. (§ 1 § 14 BauNVO und nicht überdachter Stellplatz.
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Intensivgrünanlage" dienen der Unterbringung von parkartig gestalteten Wegeverbindungen. Die Bereich der Kronentraufen der Bestandsbäume ist zu erhalten.
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde dienen der gemeinschaftlichen Sammlung, Versickerung und Ableiten Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser, das von den angrenzenden Grundstücksflächen abfließt. In den Flächen sind Mulden mit vorgeschalteten Pfuhl anzulegen. Die Flächen sind frei von Einbauten (z. B. Einfriedungen, Leitungen).

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen
1.6.1 Höhenlage
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (zh. Teil A) ist die Höhenlage
- des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie und
- für die Flächen mit Vorkehrungen gegen Naturgewalten in den Baugebieten 1.2.3a,b,c,4,5a,5b,7,c,27 die Höhenlage des dort festgesetzten Bezugspunktes.
Die Höhenlage ist jeweils in der Mitte der Gebäudefront zu den zugewandten Verkehrsflächen. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung zu Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

1.6.2 Die Erdgeschosshöchsthöhe von Gebäuden muss mindestens 3,20 m (ohne Belagen (BHM = 2,9 m (HN)). Ab Ausnahme können geringere Erdgeschosshöchstmaßen zugelassen werden für Gebäude, die nicht dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

1.7 Grundflächenzahl (GRZ)
1.7.1 In den Baugebieten WA 1, 2, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6, 7a, 7b, 8, 27 darf die nach Teil A zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs 4S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.8.1 Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete dt. c) 10c, d) 11a, c) 12a, 17b, 25 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen
2.1.1 Baulliche Anlagen (§ a § 23 Abs. 5 BauNVO) (Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports usw.) sind in den WA-Gebieten allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (Terrassen, Gartenplätze, Kinderspielgeräte, Gartenteiche usw.) sind in den WA-Gebieten (3.x, 5.1 b) BauNVO) bleiben von der Regelung unberührt. Darüber hinaus
- dürfen oberirdische Stellplätze in den Baugebieten WA1, WA 1b, 5, d sowie 11a - 35 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bestimmten Straße und der Flucht der vorderen Baugrenze sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen angelegt werden.
- sind in den Baugebieten WA 1, 2, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6, 7a, 7b, 8, 27 (mit der Ausnahme der Baugebiete