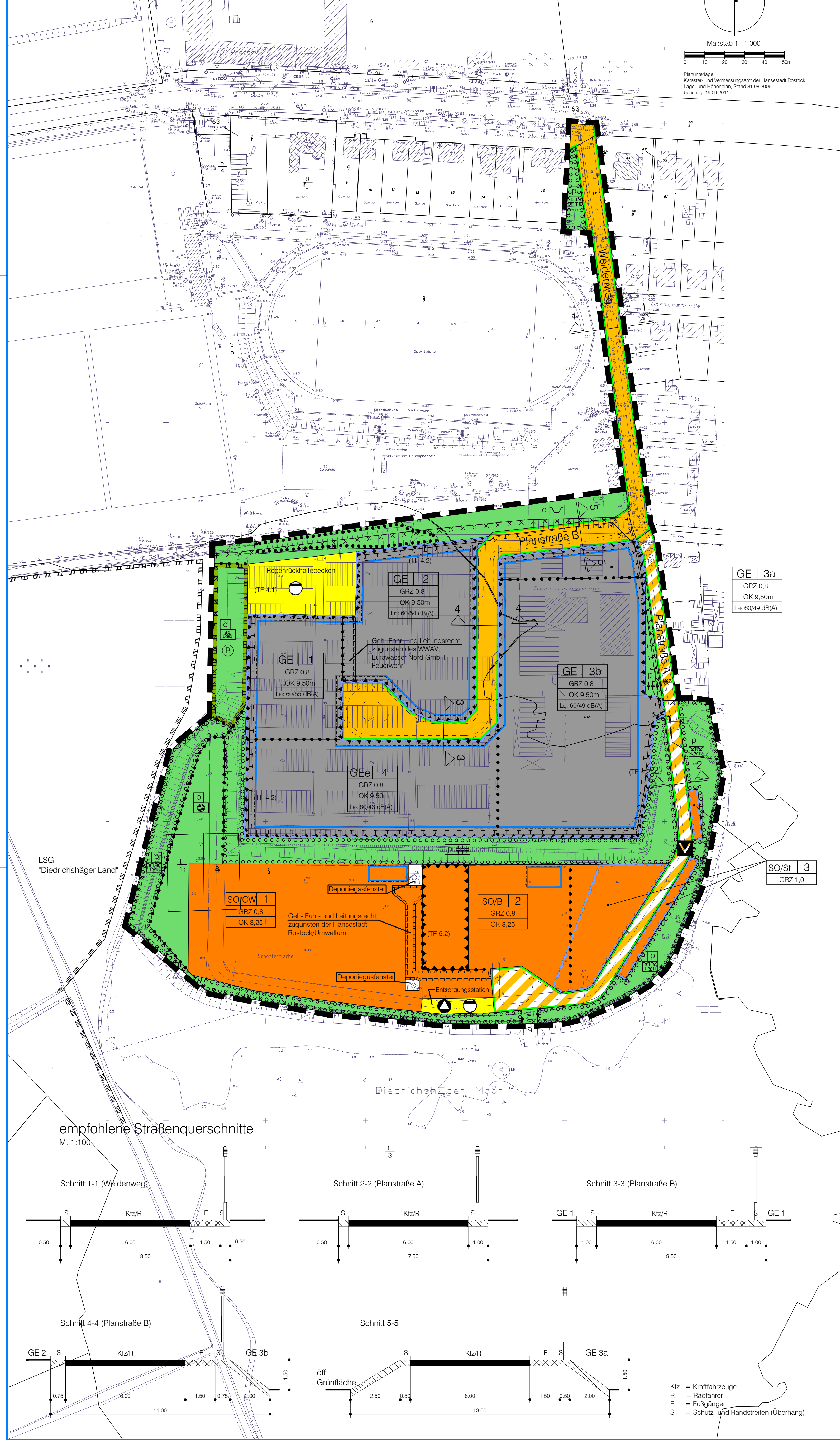


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.151 "WOHNMOBILPLATZ WARNEMÜNDE"



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)</b>		
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	
e	Eingeschränkte Nutzung aufgrund der Lärmschutzanforderungen - vgl. TF 5.1 (§ 1 (4) BauNVO)	
SO/CW	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Campingplatzgebiet für Wohnmobile (§ 10 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
SO/B	Bootslager (temporäre Nutzung, sh. TF Nr. 1.2)	
SO/SI	Stellplätze	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>		
Baugrenze		
<b>VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
<b>Zweckbestimmung:</b>		
Verkehrsbehüllter Bereich		
<b>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b>		
Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser		
<b>Zweckbestimmung:</b>		
Abwasser		
Abfall		
<b>GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen		
private Grünflächen		
<b>Zweckbestimmung:</b>		
Eingrünung/Schutzgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 24		
Substitutionsfläche mit Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 20		
naturbelassene Grünfläche (Gehölz- und Röhrichtbestände) - i.V.m. § 20 NatSchAG M-V		
Entwässerungsraben		
Freizeitgestaltung		
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)</b>		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. TF 4.2)		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4 (3), 4 BBSchG)		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte:</b>		
Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)		
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
Maximal zulässiges Emissionskontingent (tags/nachts) (sh. Teil B Nr. 5.1)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. TF 7.2)		
Überflutunggefährdeter Bereich (Bemessungshochwasser: 2,80 m ü.HN) (§ 9 (5) BauGB)		
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
vorhandene Höhe über HN		
vorgesehene Führung der öffentlichen Verkehrsanlagen		
<b>Außerhalb des Plangebietes:</b>		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ (sh. Landschaftsutzverordnung v. 11.09.2006, gült. durch VO v. 24.10.2011)		

## TEIL B: TEXT

§ 9 Abs. 1 BauGB

**FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 10 (1) BauNVO)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10, 11 BauNVO

1.1 Campingplatzgebiet für Wohnmobile (§ 10 (1) BauNVO)

Das Campingplatzgebiet für Wohnmobile (SO/CW) dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortseränderlichen, selbstfahrenden Wohnfahrzeugen für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zwecke des Tourismus und der Erholung.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Wohnmobile (jederzeit ortseränderliche, selbstfahrende Wohnfahrzeuge) mit einer Nettfläche von jeweils mind. 50m<sup>2</sup>.
- die zur Errichtung der Stellplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege;
- ein Gebäude zur Unterbringung von Sanitär- und Serviceeinrichtungen für den durch den Wohnmobilstellplatz verursachten Bedarf einschließlich eines Unterkernturms für Servicepersonal.

Das Aufstellen von Zelten, Wohnhängern und Klapphängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortseränderliche Wohnwagen und Mobilheime und weiteren Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilstellplatzes stehen, sind nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet Bootslager (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet Bootslager dient als Abstellplatz für Angelboote und ihre Trailer sowie für die Unterbringung eines DAV-Vereinsgebäudes. (sh. Nr. 2.1)

Zulässig sind:

- nicht überdachte Stellplätze für Boote und Trailerfahrzeuge;
- die Errichtung von Anlagen zur Pflege- und Unterhaltung der Boote (sh. TF 5.2);
- die Errichtung eines Vereinsgebäudes als freistehendes Bauwerk gem. § 76 BauNVO; Pkw-Stellplätze für den durch die vgl. Nutzungen verursachten Bedarf;
- eine saisonale Mitbenutzung als Stellplätze für Wohnmobile und Wohnhängern im Zusammenhang mit dem benachbarten Sondergebiet SO/CW 1 (vgl. Nr. 1.1).

1.3 Sondergebiet Stellplätze (SO/SI) dient der Unterbringung von privaten Pkw-Stellplätzen für Betriebe in der Parkstraße in Warnemünde zur Erfüllung der Verpflichtung nach §§ 49, 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAU M-V.

Zulässig sind ausschließlich ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze für Pkw einschließlich der notwendigen Fahrgassen.

1.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Sportanlagen sowie die nach § 8 (3) als Ausnahme vorgesehenen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Die Zulassung von Stellplätzen und Garagen ist beschränkt auf den durch die Nutzung der GE-Gebiete verursachten Bedarf. Dies betrifft nicht die vorstehenden privaten Stellplätze.

(§ 1 (10), 12 (6) BauNVO)

1.5 Die Höhenfestsetzungen in Teil A beziehen sich auf das Höhenbezugsystem HN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

**2. Nutzungszeitraum, Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

2.1 Die unter Nr. 1.2 festgesetzte Nutzung (Bootslager) ist nur bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet GE 4 zulässig. Als Folgenutzung wird ein Campingplatzgebiet für Wohnmobile gem. Nr. 1.1 festgesetzt.

2.2 Die festgesetzten gewerblichen Nutzungen in den Baugebieten GE 1, 2, 3a, 4 sowie die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Planstraße B und die festgesetzte Fläche für ein Regenrückhaltebecken sind erst zulässig ab dem 01.01.2021.

**3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

3.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgestaltung sind Spielanlagen und sonstige Anlagen für die Freizeitgestaltung zulässig. Die Freizeitanlagen sind Spielanlagen des Sondergebietes SO/CW 1 verursachten Bedarf dienen und die das Freizeitverhalten im Sondergebiet SO/CW 1 nicht wesentlich stören.

3.2 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgestaltung sind Spielanlagen und sonstige Anlagen für die Freizeitgestaltung zulässig. Die Freizeitanlagen sind Spielanlagen des Sondergebietes SO/CW 1 verursachten Bedarf dienen und die das Freizeitverhalten im Sondergebiet SO/CW 1 nicht wesentlich stören.

3.4 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.9 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.10 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.11 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.12 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.13 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.14 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.15 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.16 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.17 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.18 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.19 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.20 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.21 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.22 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.23 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.24 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.25 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.26 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.27 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.28 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.29 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.30 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.31 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.32 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.33 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.34 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.35 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.36 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.37 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.38 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.39 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.40 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.41 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.42 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.43 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.44 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.45 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.46 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.47 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.48 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.49 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.50 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.51 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.52 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.53 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.54 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.55 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.56 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.57 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.58 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.59 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.60 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.61 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.62 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.63 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.64 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.65 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.66 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.67 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.68 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.69 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.70 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.71 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.72 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.73 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.74 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.75 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.76 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.77 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.78 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.79 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.80 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.81 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.82 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.83 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.84 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.85 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.86 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.87 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.88 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.89 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.90 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.91 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.92 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.93 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.94 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.95 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.96 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.97 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.98 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.99 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.100 Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.01.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ am 10.02.2010 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFPG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 05.01.2010 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 13.04.2008 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 27.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.02.2010 bis zum 19.03.2010 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 freigestrichelte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 10.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Bürgerschaft hat die frühgestellte abgegebene Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.02.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.02.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 01.02.2012 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 29.01.2016  
Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Hansestadt Rostock, 05.07.2016  
KVL-Amt, im Auftrag

Hansestadt Rostock, 29.04.2016  
Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Hansestadt Rostock, 29.05.2016  
Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Hansestadt Rostock, 20.07.2016  
Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock, 08.07.2016  
Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

### Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 für das Gebiet „Wohnmobilplatz Warnemünde“, südlich der Parkstraße, westlich des Weidenweges und nördlich der Diedrichshäger Moorwiesen

Übersichtsplano. M.

Hansestadt Rostock, 20.07.2016  
Oberbürgermeister



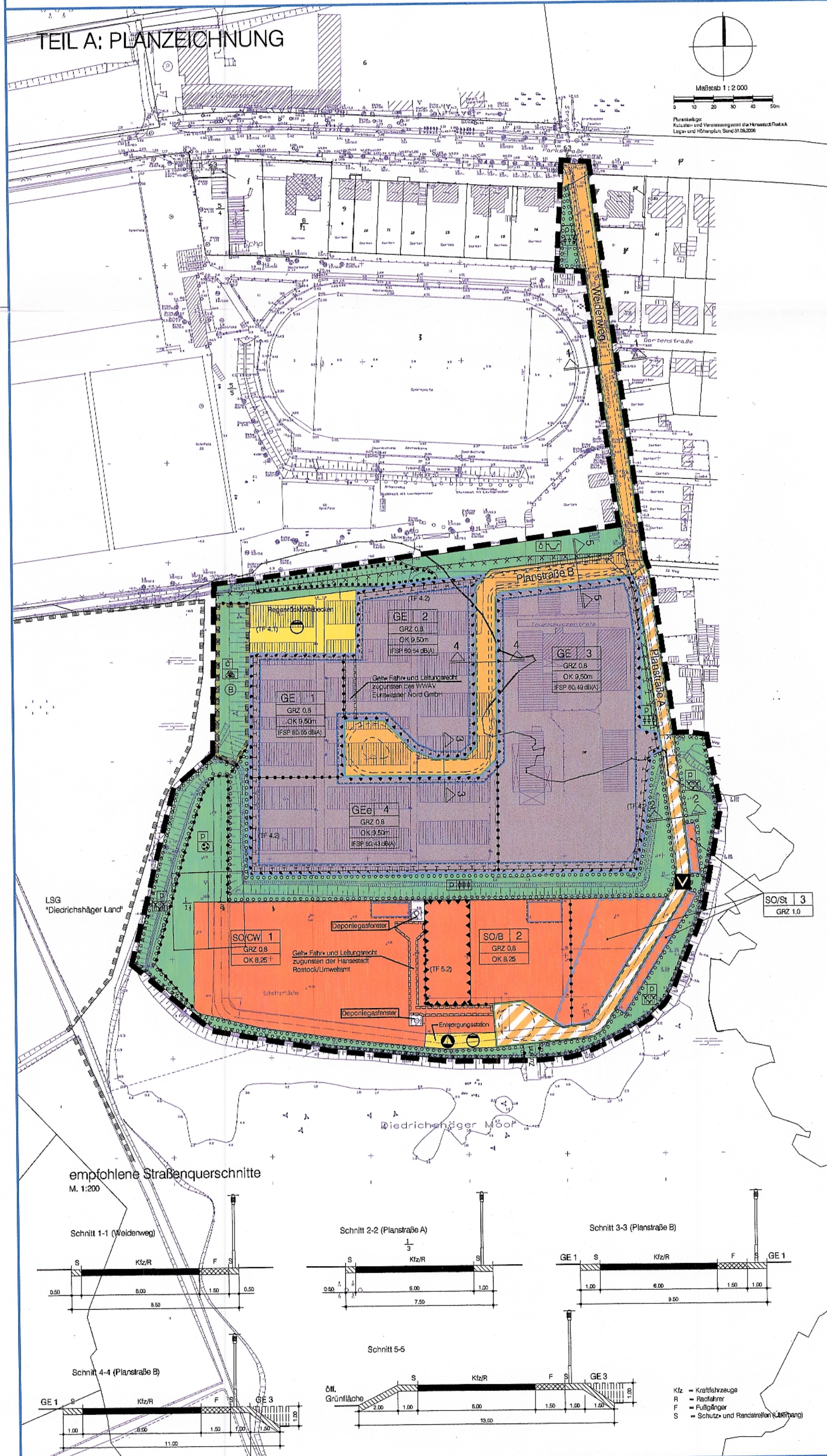
# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.151 "WOHNMOBILPLATZ WARNEMÜNDE"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.07.2009 (BGBl. I S. 2692) und nach § 13 des Landesbauordnungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNBauO) vom 22.10.2002 (GVBl. I Nr. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2008 (GVBl. I Nr. 509), wird nach Beachtung der durch die Bürgerhaushalt vom ... folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 für das Gebiet "Wohnmobilstellplatz Warnemünde" südlich der Sportanlagen Parkstraße, westlich des Waldenweges und nördlich der Diedrichshäger Moorwiesen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Gleichrichtung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 458) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)		
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	
e	Eingeschränkte Nutzung aufgrund der Lärmvorschriften - vgl. TF 5.1 (§ 14 BauNVO)	
SO/CW	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Campingplatzgebiete für Wohnmobile (§ 10 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
SO/B	Bootslager (temporäre Nutzung, sH. Nr. 1.2)	
SO/SI	Stellplätze	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze		
<b>VERKEHRSLINIEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Strassenverkehrsflächen		
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrslinie besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
Verkehrsüblicher Bereich		
<b>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)		
Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser		
Zweckbestimmung:		
Abwasser		
Abfall		
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen		
Private Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
Eingrünung/Schutzgrün, § 9 Abs. 1 Nr. 24		
Sukzessionsfläche mit Strücheln, § 9 Abs. 1 Nr. 20		
naturbessene Grünfläche (Gehölz- und Rasenbestände) + LV.m. § 20 LNatG/MV		
Erweiterungsgrün		
Freizeitgestaltung		
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSGEHELDEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sH. TF 4.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4, § 4, § 4 Abs. 3 BauNVO)		
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 bis 3 BauGB)		
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG/MV)		
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
Geschützt geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG/MV)		
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)		
Mit Geh-, Fahr- und Liegeanspruch belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
Festsetzung des max. zulässigen Immissionsrisikos Flächencharakteristika (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)		
Überflutunggefährdeter Bereich (Berechnungshochwasser: 2,80 m C.N.H.) (§ 9 BauGB)		
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
vorhandene Höhe über NHN		
vorgesehene Förmung der öffentlichen Verkehrsflächen		
<b>Außerhalb des Plangebietes</b>		
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (hier: Landschaftsschutzgebiet "Diedrichshäger Land" (Schutzgebieteverordnung v. 11.09.2008) (§ 9 Abs. 6 BauGB)		

### TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN**
- § 9 Abs. 1 BauGB
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)
- 1.1 **Campingplatzgebiet für Wohnmobile** (§ 10 (4) BauNVO)
- Das Campingplatzgebiet für Wohnmobile (SO/CW) dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von jeweils nicht überdimensionierten, selbstverwendeten Wohnfahrzeugen für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zwecke des Tourismus und der Erholung.
- Zulässig sind
- Stellplätze für Wohnmobile (jedw. ein- oder zweifach, selbstverwendete Wohnfahrzeuge) mit einer Nettogröße von jeweils nicht mehr als 50m<sup>2</sup>
  - die zur Erreichung der Stellplätze notwendigen Fahrspuren und sonstigen Wege;
  - ein Gebäude zur Unterbringung von Sanitär- und Serviceeinrichtungen für den durch den Wohnmobilstellplatz verursachten Bedarf einschließlich eines Unterakkommodationsraumes für Servicepersonal.
- Das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Klappwohnwagen sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht selbstverwendete Wohnwagen und Wohnmobile und weitere Werkzeuge, die nicht in Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilstellplatzes stehen, sind nicht zulässig.
- 1.2 **Sondergebiet Bootslager** (§ 11 (2) BauNVO)
- Das Sondergebiet Bootslager dient als Abstellplatz für Angelboote und ihre Trailer sowie für die Unterbringung eines DAV-Vereinsgebäudes. (sH. Nr. 2)
- Zulässig sind
- nicht überdeckte Stellplätze für Boote und Trailerfahrzeuge;
  - die Verankerung von Anlagen zur Pflege und Unterhaltung der Boote (sH. TF 5.2);
  - die Errichtung eines Vereinsgebäudes als festes Bauwerk;
  - Pkw-Stellplätze für den durch die Vg. Nutzungen verursachten Bedarf;
  - eine selbstständige Mithausnutzung als Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen im Zusammenhang mit dem benachbarten Sondergebiet SO/CW (Vgl. Nr. 1.1).
- 1.3 **Sondergebiet Stellplätze** (§ 11 (2) BauNVO)
- Das Sondergebiet Stellplätze (SO/SI) dient der Unterbringung von privaten Pkw-Stellplätzen für Besten in der Parkstraße in Warnemünde zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 49 LNBauO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 LNBauO.
- Zulässig sind ausschließlich ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze für Pkw einschließlich der notwendigen Fahrgassen.
- 1.4 **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)
- Die nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Sportanlagen sowie die nach § 8 (3) als Ausnahme vorgesehenen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 **Die Höhenfestsetzungen in Teil A beziehen sich auf das mittlere Höhenbezugsniveau in Mecklenburg-Vorpommern -NHN-** (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
2. **Nutzungszeitraum, Folgenutzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 2.1 Die unter Nr. 1.2 festgesetzte Nutzung (Bootslager) ist nur bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet 1 zulässig. Als Folgenutzung wird ein Campingplatzgebiet für Wohnmobile gem. Nr. 1.1 festgesetzt.
3. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgestaltung sind Spielanlagen und sonstige Anlagen für die Freizeitgestaltung zulässig, die dem durch die Nutzung des Sondergebietes SO/CW 1 verursachten Bedarf dienen und die das Freizeitverhalten im Sondergebiet SO/CW 1 nicht wesentlich stören.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Das Regen-Schichtbecken ist gegenüber dem Grundwasser wirksam abzurichten. Der Aushub ist nach geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu beseitigen und zu versorgen / zu entsorgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 BImSchG)
- 4.2 Die Flächen der Gewerbegebiete GE 1 + 4 und der Planstraße B sind vor Aufnahme der geplanten Nutzung mit Bodenschutt mit einem Durchlassmaß von 10-107 mm (Gehäckel) in einer Schichtstärke von 1 m abzudecken. Dies gilt für das Gewerbegebiet GE 3 nicht, solange keine etablierten baulichen Maßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund und in die vorhandene Verriegelung stattfinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 BImSchG)
- 4.3 In den Sondergebieten SO 1 + 3 einschließlich der zugewiesenen Erschließungsstraßen ist in einer Tiefe von 1 m unterhalb der Geländeoberfläche eine Degrabierungsfläche (Degrab) anzulegen. Degrabs sind ausschließlich für die Freizeitzwecke zu nutzen. Beseitigungen dieser technischen Sicherungsmaßnahmen sind auszuschließen bzw. ggf. unverzüglich wieder zu beheben. Bepflanzungen über dieser Geotextilsicherung sind ausschließlich einsträucher möglich. § 9 (4) der Grünflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2004 ist für die Baugebiete SO 1 + 3 nicht anzuwenden.
- 4.4 Der Gehölz- und Röhrichtbestand westlich und südwestlich des Plangebietes einschließlich der festgesetzten, naturbessenen Grünfläche (Röhricht) sowie die Moorwiesen sind und sollen als solche zu erhalten und zu schützen. Dazu sind die angrenzenden Baugruben sowie der Gewässerbereich GE 1 und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession gegenüber den in Satz 1 genannten Bereichen durch eine mind. 1,5m hohe Einfriedung abzugrenzen. Im südöstlichen Bereich ist die Einfriedung durch einen Amphibienzaun zu ergänzen. (i.V.m. § 13 LNatG/MV)
- 4.5 Die Stellplätze im SO 1 sowie die Stellplätze im SO 2 und im SO 3 sind in verbleibend möglicher Weise zu befestigen; die Befestigungsart darf einen Abfluss von 0,5 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
5. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 + 4 dürfen die in Teil A jeweils festgesetzten Immissionsrisikowerte nicht überschritten werden. (i.V.m. § 20 LNatG/MV)
- 5.2 Im Sondergebiet SO 2 ist die Verankerung von Anlagen zur Pflege und Unterhaltung der Boote nach TF Nr. 1.2 nur außerhalb der gem. Teil A festgesetzten Schutzfläche und jeweils nur im Zeitraum von Oktober bis April zulässig.
6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, b BauGB)
- 6.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche mit Sträuchern“ sind mit einer Landschaftsreife anzuzeigen. Auf 20% der Fläche (900 m<sup>2</sup>) sind Pflanzungen aus Sträuchergruppen mit Gehölz von ca. 50 m<sup>2</sup> anzulegen und zu pflanzen. Folgende heimische Laubgehölze sind in Mischung aller 5 Arten fachgerecht zu pflanzen: *Barbora vulgaris* (gewöhnliche Berberitze), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Prunus spinosa* (Schlehne), *Phytolacca obovata* (Echter Kreuzdorn), *Viburnum lentago* (Wolliger Schneeball). Pflanzergöhe: verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, 100 + 150; Pflanzabstand: 1,50 m, versetzt auf Lücke, 1 Sträucher je 2 m<sup>2</sup>. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den Gabebestimmungen für Baum- und Sträucher entsprechen. Die Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. (i.V.m. § 13 LNatG/MV)
- 6.2 Auf 50% (2.120 m<sup>2</sup>) der mit Anpflanzen festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist jeweils ohne Strauchpflanzung anzulegen. Bei der Pflanzung sind die Baugruben SO 1 + 3 und GE 2, 4 zu gewährleisten; dazu ist ein 3 m breiter Streifen oberhalb der bestehenden Entwässerungsmulde dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. (i.V.m. § 13 LNatG/MV)
- 6.3 Die Stellplätze für Wohnmobile sind in den Baugruben SO 1 und SO 2 (Folgenutzung) mindestens 5 Sträucher anzupflanzen. (Beschrie TF Nr. 4.3)
- Die Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den Gabebestimmungen für Baum- und Sträucher entsprechen. (i.V.m. § 13 LNatG/MV)
7. **Kennzeichnung** (§ 9 (9) Nr. 1, 3 BauGB)
- 7.1 Ohne Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Könnens- und Hochwasserschutzanlagen sind die Baugruben GE 1 + 4 überflutunggefährdet. Das Bemessungshochwasser (BHW) wird mit 2,75 m über NHN angegeben. Die Hochwasserschutzanlagen entlang der ca. 300 m nördlich gelegenen Ostseeküste sind geeignet. Sturmflutereignisse bis zur BHW-Höhe wirken zu keinem Ausmaß Richtung Ostsee hin. Die Küste ist durch den Hochwasserschutz über die Warnow einschließlich des Hochwasser Obri bei Wasserständen oberhalb von etwa 2,00 m NHN zu überflutunggefährdeten über die Diedrichshäger Moorwiesen. Durch die Gefährdung nach TF Nr. 4.2 wird ein wirksamer Hochwasserschutz erreicht.
- 7.2 Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Waldenweges liegt auf der als Abflugszone anzusehenden ehemaligen Deporre (Warnemünde Waldenweg). Hierbei handelt es sich um eine vor dem 01.07.1990 erfolgte Abflugszoneanlage gem. § 21 ABfAG/MV. Zuständige Behörde für die Durchsetzung des BImSchG ist die SAUJ Rostock. Der nördliche, älteste Teil der Abflugszone ist im wesentlichen durch bestehende Verriegelungen (Gebäude und Verkehrsflächen) geschützt. Bei Eingriffen in dieses System aufgrund der geplanten Nutzung (GE 1 + 3, Regen-Schichtbecken) werden zusätzliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Luftreinhaltung erforderlich (TF Nr. 4.1, 4.2). Der mittlere Teil wurde auf der Grundlage der ordnungsbehördlichen Mindestanforderungen (SAUJ Rostock, 28.12.2002 und 29.03.2002) in den Jahren 2004/2005 abschließend saniert und für eine Nachnutzung entsprechend dem Planungsstatus dieses Befehrs hergerichtet (SO 1 + 3).
- Der südliche und jüngere Teil der ehem. Deporre wurde zum großen Teil mit Baschuttschicht und ist bisher nicht saniert. Sanierungsmaßnahmen wurden durch das SAUJ Rostock mit Schr. v. 28.12.2002 und v. 16.03.2005 formuliert (südlich an den Geltungsbereich angegrenzt).
- Hinweise**
- A Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgabe der Aufstellungsbekanntmachung der Bürgerhaushalt vom ... Die Ortsbürgermeisterin der Hansestadt Rostock, **Sabine Anzeiger** am ... erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFUG beteiligt worden.
  - Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
  - Die förmliche Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 13.04.2009 erfolgt.
  - Die Bürgerhaushalt hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 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 abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, **Sabine Anzeiger** am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der förmlichen Auslegung (Zf. 6) gebilligt worden. Dieser hat den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, **Sabine Anzeiger** am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.
  - Der Kartenausschnitt vom 31.08.2008 wird als richtig dargestellt beschrieben.
- Rostock, am ... im Auftrag
- Hansestadt Rostock, **Sabine Anzeiger** Oberbürgermeister
- Hansestadt Rostock, **Sabine Anzeiger** Oberbürgermeister
- Hansestadt Rostock, **Sabine Anzeiger** Oberbürgermeister

### Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 für das Gebiet „Wohnmobilstellplatz Warnemünde“, südlich der Sportanlagen Parkstraße, westlich des Waldenweges und nördlich der Diedrichshäger Moorwiesen

