

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenhede



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

OFZ Ostseeferienzentrum

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SV Strandversorgung

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Oberkante als Höchstmaß über HN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Zweckbestimmung: Hochwasserschutzbauwerk

3,50 m Mindesthöhe über HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen

M1 Herstellung eines Waldrandes und Erhöhung der Biodiversität

M2 biotoplenkende Maßnahmen für Reptilien, Sukzessionsflächen

M3 Waldfläche aus Entseglung und Sukzession

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und § 14 BauNVO)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten und Abgrenzung von Maßnahmenflächen auch außerhalb des Bebauungsplans (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Zweckbestimmung: St 1 Stelfplätze mit Ordnungsnummer

Mt Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2474), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 69 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 09.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenhede am nördlichen Ende des Budentannenwegs, am nördlichen Ende des Budentannenwegs, südöstlich der Küstenschutzzone, südwestlich, westlich und nördlich der Rostocker Heide und östlich des Wochenendausgangsbereichs bei den Fischerbuden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

1 Nummer des Baugebietes

bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

Flächen, die zur Ersatzaufforstung vorgesehen sind

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchG M-V (150 m)

Küstenschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LWald M-V (200 m)

Küstenschutzgebiet "Warnemünde" gemäß § 37 des Wassergesetzes i.V.m. 136 Abs. 1 LWald M-V (300 m)

Waldabstand (30 m) gemäß § 20 Abs. 1 LWald M-V

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

NSG Naturschutzgebiet

LSG Landschaftsschutzgebiet

FFH Gebiet nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" sind in den Baugebieten SO 1 bis SO 5 zulässig:

- Ferienhäuser,

- Ferienwohnungen,

- Betriebsunterkünfte,

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personalunterkünfte,

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Sanitäranlagen,

- sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

In den Baugebieten SO 1 und SO 5 sind auch die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe bis maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig. (§ 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässige Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind erst dann zulässig, wenn die Hochwasserschutzanlagen gemäß Festsetzung 2 errichtet worden sind. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Davor ist die Errichtung solcher baulicher Anlagen nur zulässig, wenn sie eine Fußbodenhöhe von mindestens 3,50 m über HN bzw. 3,65 m über NN aufweisen.

Im Sondergebiet "Strandversorgung" sind, solange Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen, zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Strandbesucher einschließlich der Nebenanlagen,

- Terrassen und Freizeite zum befristeten Aufenthalt der Strandbesucher,

- Sanitäranlagen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Sobald die Sturmflutschutzzone die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) erreicht, sind die baulichen Anlagen zurückzubauen.

Daneben sind nur Nutzungen für den Hochwasserschutz zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

2. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze für Busse sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen Zweckbestimmung Stellplätze St 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

3. Hochwasserschutz

Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind durch Aufschüttungen oder Stützmauern sowie die Errichtung von Verkehrsanlagen in einer Höhe von mindestens 3,50 m über HN bzw. 3,65 m über NN durchgängige Hochwasserschutzanlagen zu errichten. Diese Hochwasserschutzanlagen müssen bis zu einem direkten Anschluss an die Sturmflutschutzzone ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind Geh- und Fahrrechte (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit vom Budentannenweg bis zum nördlichen Geltungsbereich (Sturmflutschutzzone) einzuräumen.

Für das Flurstück 32/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14, sind innerhalb des Sondergebiets "Ostseeferienzentrum" zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Funktion Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreibers bzw. des Eigentümers einzuräumen.

Für das sonstige Sondergebiet "Strandversorgung" sind innerhalb des Sondergebiets "Ostseeferienzentrum" bzw. der privaten Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreibers bzw. des Eigentümers einzuräumen.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im SO 4 sowie an der Ostfassade des Bestandsgebäudes 2 sind die Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallräume, Wohnräume, Büroräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schallimmissions-Maße gemäß Tabelle 5 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschallemission von Außenbauten nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel R _{dw} [dB(A)]	Erforderliches resultierende Schallimmissions-Maß des Außenbauteils R _{dw} [dB]
III	61 - 65	40
		35
		30

6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Wiederherstellung einer Allee sind an den festgesetzten Standorten innerhalb der Baugebiete SO_{1,2,3} und SO_{4,5} Anpflanzungen von Bäumen der Art Betula pendula (Sand-Birke), Mindestqualität Hst. 3xv. m. B. 14 - 16 cm STU vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Für alle weiteren Anpflanzungen im Bebauungsplangebiet sind zur Schaffung höhlenreicher Altbäume als Nahrungshabitat und potentielle Fledermausquartiere Arten der folgenden Pflanzen- und Tierwelt zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7. Pflanzlisten § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzliste 1: Bäume

Großkronige Bäume

Betula pendula Sand-Birke

Fagus sylvatica Rot-Buche

Quercus petraea Trauben-Eiche

Quercus robur Fiel-Eiche

Salix alba Silber-Weide

Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Ulmus minor Ulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre I. S. Feld-Ahorn in Sorten

Sorbus I. S. Mehlbeere in Sorten

Crataegus I. S. Weißdorn in Sorten

 Malus sylvestris Wild-Äpfel || Prunus avium Vogelkirsche |
| Prunus communis Holz-Birne |

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher, Wald- und Küstenschutz

Corylus avellana Wald-Hasel

Crataegus monogyna Gemeiner Weißdorn

Hippophae rhamnoides Sand-Dorn

Rhamnus cathartica Purpur-Heidekraut

Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere

Ribes rubra Stachelbeere

Rubus idaeus Himbeere

Rosa spinosissima Dorn-Rose

Rubus fruticosus Brombeere

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Salix repens Kriech-Weide

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Prunus spinosa Schwarzerd, Stieleiche

Rosa canina Hunds-Rose

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Das Anpflanzen von Koniferen ist mit Ausnahme heimischer Kiefernen unzulässig.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Baugebiet SO_{1,2,3} sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls in der gleichen Art zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Baugebiete SO_{1,2,3}, SO_{4,5} und SO₆ sind auf den festgesetzten Maßnahmenflächen (M1) zur Herstellung eines Waldrandes zum Schutz des Küstenwaldes und zur Erhaltung der Biodiversität im Bebauungsplangebiet auf 75 % der Flächen heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität: I. Str. 2xv., h 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Gehölz je 1,0-1,5 qm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die Strauchpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Anpflanzung beträgt mindestens 3 Jahre.

Die Fläche für Nebenanlagen der Zweckbestimmung "Stellplätze" sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise als Flächenbelag mit einem Abflussbewert von maximal 0,5 auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasengitter, Sickerpflaster).

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Leuchtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin einzusetzen.

9.6.1 Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 37, 38 und 44 NatSchG

Die Bestandsgebäude 1, 2 und 3 sind so zu sanieren, dass alle gesetzlichen Bestimmungen des speziellen Artenschutzes eingehalten werden. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

9.6.2 Fledermause

Am Bestandsgebäude 2 sind an der Westfassade 4 zusammenhängende Spaltenquartiere als Äquivalent für 20 Fassadenquartiere einzubauen.

Am Bestandsgebäude 2 sind an der Ostfassade ein zusammenhängendes Spaltenquartier als Äquivalent für 20 Fassadenquartiere und 30 Fassadenquartiere einzubauen.

Am Bestandsgebäude 3 sind an beiden Giebeln mindestens je 20 m² Holzverschalung als Fledermausquartier anzubringen.

Der Kesselraum des ehemaligen Heizhauses ist als Fledermauswinterquartier auszubauen.

An bestehenden Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets sind 40 Fledermausquartiere anzubringen.

Im Bereich der Rostocker Heide ist eine naturnah gestaltete Parzelle (Flurstück 93/12, Flur 14, Gemarkung Rostocker Heide) in Größe von ca. 2 ha zur Entwicklung eines naturnahen Zustandes aus der Nutzung zu nehmen und mit einem Wildschutzgürtel zu versehen.

Die Abrissarbeiten der Gebäude mit Sommerquartieren sowie Fallarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind nur in der Zeit von November bis Ende Februar vorzunehmen.

Gebäude mit Winterquartieren sind nur in der Zeit von Mai bis September abzubauen.

Diese Arbeiten sind durch einen vom Bauherrn beauftragten Artenschutz-Fachmann zu beaufsichtigen bzw. zu begleiten. Dabei dennoch aufgefunden Tiere sind durch den Artenschutzbeauftragten in die zuvor errichteten Ersatzräume umzusiedeln.

Alle angebrachten Ersatzquartiere sind 1-mal jährlich auf Veranlassung des Bauherrn zu reinigen. Kontrollen zur Verkehrssicherheit sind auf Veranlassung des Bauherrn regelmäßig nach jedem Sturm vorzunehmen.

9.6.3 Vögel

Zur Kompensation von 20 Mehlschwalbennestern ist ein Schwalbenurm mit mind. 30 Nisthilfen zu errichten.

Zur Kompensation von 20 Brutstellen des Feldsperlings sind 15 Nisthilfen an Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie insgesamt 15 Nisthilfen im Traufbereich der Ost- und Westfassaden der Gebäude 2 und 3 anzubringen.

Zur Kompensation von 10 Brutstellen des Hausperlings sind insgesamt 15 Nisthilfen im Traufbereich der Ost- und Westfassaden der Gebäude 2 und 3 anzubringen.

Zur Kompensation von 20 Brutstellen des Mauersängers sind insgesamt 25 Nisthilfen im Traufbereich der Ost- und Westfassaden sowie den Giebeln der Gebäude 2 und 3 anzubringen.

Zur Kompensation von 15 Brutstellen der Rauchschwalbe sind 3 Nisthilfen im Kellerraum des ehemaligen Heizhauses anzubringen und 12 Brutstellen unter den Dachböden neuer Gebäude herzustellen.

9.6.3 Reptilien

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen für "biotoplenkende Maßnahmen für Reptilien" (M2) innerhalb des Bebauungsplangebiets und auf dem Flurstück 4/11 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 4, sind die Flächen offen zu halten und jährlich 1-malig außerhalb der Wanderzeit der Kröten im Frühjahr, möglichst im Spätsommer, zu mähen.

Sonstiger hinaus sind 3 Baumrinden Totholz und 6 größere Steine am Rande der Flächen in unberührter Lage einzubringen.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen "Waldfläche aus Entseglung und Sukzession" (M3) innerhalb der Flächen für Wald sind die vorhandenen Gebäude zurückzubauen. Die natürliche Gehölzbestockung durch Sukzession ist zuzulassen. Bepflanzungsmaßnahmen sind hier aufgrund des Artenschutzes für Reptilien nicht vorzunehmen. Der Rückbau ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

Alle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere die Abrissarbeiten an Fledermausquartieren, sind durch einen vom Bauherrn beauftragten externen Artenschutz-Fachmann zu begleiten.

9.6.4 Überwachung

Für alle Artenschutzmaßnahmen ist eine Überwachung (Monitoring) im 5-Jahreszyklus durchzuführen und nach 10 Jahren abzuschließen.

Für den Folgezeitraum bis zu 20 Jahren ist die dauerhafte Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen bei entsprechender Wartung, Reinigung und Verkehrssicherheitskontrolle zu gewährleisten.

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß Nr. 9.6.1 auf dem Flurstück 93/12, Flur 14, Gemarkung Rostocker Heide (naturnah gestaltete Parzelle), werden allen Baugebieten und privaten Verkehrsflächen gemessen zugeordnet.

11. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBO M-V

Als Einfriedungen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig (Pflanzliste 2 beachten).

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Abweichend davon dürfen entlang der festgesetzten privaten Verkehrsflächen Einfriedungen (Hecken und Zäune) eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, die der äußeren Abgrenzung des Bebauungsplangebiets gegenüber angrenzenden Flächen dienen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO M-V)

Hinweise: Bei allen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die weitergehenden Bestimmungen folgender Satzungen zu beachten:

Grünflächengestaltungssatzung vom 19. September (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2001).

Baumsatzung vom 7. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

Stellplatzsatzung vom 11. Oktober 2008 (Städtischer Anzeiger Nr. 23 vom 15. November 2008).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.09.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.10.2011 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 17.08.2011 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 29.10.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 07.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 27.10.2011 bis zum 28.11.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Erhebungen geltend gemacht werden, die der Auftragsstellung im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Ausdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.10.2011 ersichtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.10.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 10.09.2012 wird als richtig dargestellt bezeichnet.

Rostock, 13.09.2012 (gezeichnet)

Im Auftrag

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (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. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

OFZ Ostseeferienzentrum

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SV Strandversorgung

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Oberkante als Höchstmaß über HN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Zweckbestimmung: Hochwasserschutzbauwerk

3,50 m Mindesthöhe über HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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 BauGB)

Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen

M1 Herstellung eines Waldrandes und Erhöhung der Biodiversität

M2 biotoplenkende Maßnahmen für Reptilien, Sukzessionsflächen

M3 Waldfläche aus Entseelung und Sukzession

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten und Abgrenzung von Maßnahmenflächen auch außerhalb des Bebauungsplans (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St 1 Stellplätze mit Ordnungsnummer

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508), sowie nach § 66 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 für das Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" Markgrafenheide am nördlichen Ende des Budentannenwegs, am nördlichen Ende des Budentannenwegs, südöstlich der Küstenschutzdüne, südwestlich, westlich und nördlich der Rostocker Heide und östlich des Wochenendhausgebiets bei den Fischerbuden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

1 Nummer des Baugebietes

bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

Flächen, die zur Ersatzaufforstung vorgesehen sind

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m)

- Küstenschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LwAG M-V (200 m)

- Küstenschutzgebiet "Warnemünde" gemäß § 37 des Wassergesetzes i.V.m. 136 Abs. 1 LwAG M-V (300 m)

Waldabstand (30 m) gemäß § 20 Abs. 1 LwAG M-V

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereichs

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

NSG Naturschutzgebiet

LSG Landschaftsschutzgebiet

FFH Gebiet nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

TEIL B

TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Sondergebiet "Ostseeferienzentrum" sind in den Baugebieten SO 1 bis SO 5 zulässig:

- Ferienhäuser,

- Ferienwohnungen,

- Beherbergungsbetriebe,

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personalunterkünfte,

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Sanitäranlagen,

- sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

In den Baugebieten SO 1 und SO 5 sind auch die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe bis maximal 400 m Verkaufsfläche zulässig. (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind erst dann zulässig, wenn die Hochwasserschutzanlage gemäß Festsetzung 2 errichtet worden sind. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Davor ist die Errichtung solcher baulicher Anlagen nur zulässig, wenn sie eine Fußbodenhöhe von mindestens 3,50 m über HN bzw. 3,65 m über NHH aufweisen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Strandversorgung" sind, solange Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen, zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Strandbesucher einschließlich der Nebenanlagen,

- Terrassen und Freizeiteinrichtungen zum befristeten Aufenthalt der Strandbesucher, (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

- Sanitäranlagen, (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Unzulässig sind Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen können. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Sobald die Sturmflutschuttdüne die überbaubare Grundstücksfäche (Baugrenze) erreicht, sind die baulichen Anlagen zurückzubauen.

Danach sind nur noch Nutzungen für den Hochwasserschutz zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

2. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze für Busse sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen Zweckbestimmung Stellplätze St 1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

3. Hochwasserschutz

Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind durch Aufschüttungen oder Stützmauern sowie die Errichtung von Verkehrsanlagen in einer Höhe von mindestens 3,50 m über HN bzw. 3,65 m über NHH durchgehende Hochwasserschutzanlagen zu errichten. Diese Hochwasserschutzanlagen müssen bis zu einem direkten Anschluss an die Sturmflutschuttdüne ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- sind Geh- und Fahrrechte (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit vom Budentannenweg bis zum nördlichen Geltungsbereich (Sturmflutschuttdüneübergang) einzuräumen.

4.2 Für das Flurstück 32/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14, sind innerhalb des Sondergebiets "Ostseeferienzentrum" zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Funktätigkeit und des Verkehrs von Quartieren und Lebensräumen zu kompensieren, sind die Artenschutzmaßnahmen vor Beginn der Abrisstätigkeit, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auszuführen.

4.3 Für das sonstige Sondergebiet "Strandversorgung" sind innerhalb des Sondergebiets "Ostseeferienzentrum" bzw. der privaten Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreibers bzw. des Eigentümers einzuräumen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im SO 4 sowie an der Ostfassade des Bestandsgebäudes 2 sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maußeigeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{FA,ext} [dB]	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche
III	61 - 65	40	35	30	30

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Zur Wiederherstellung einer Allee sind an den festgesetzten Standorten innerhalb der Baugebiete SO₂ und SO₂ 4 Anpflanzungen von Bäumen der Art Betula pendula (Sand-Birke), Mindestqualität Hst. 3xv, m. B. 14 - 16 cm StU, vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.2 Für alle weiteren Anpflanzungen im Baugebiet sind zur Schaffung höhlenreicher Altbäume als Nahrungshabitat und potentielle Fledermausquartiere Arten der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7. Pflanzenlisten § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Pflanzenliste 1: Bäume

Großkronige Bäume

Aesculus hippocastanum

Betula pendula

Fagus sylvatica

Quercus petraea

Quercus robur

Salix alba

Tilia platyphyllos

Ulmus laevis

Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume

Acer campestre l. S.

Sorbus l. S.

Crataegus l. S.

 Malus sylvestris || Prunus avium | Pyrus communis | Ros-Kastanie | Sand-Birke | Rot-Buche | Trauben-Eiche | Stiel-Eiche | Silber-Weide | Sommer-Linde | Flatter-Ulme | Berg-Ulme |

7.2 Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher, Waldrand/Küstenschutz

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Crataegus laevigata

Hippophae rhamnoides

Rhamnus cathartica

Ribes nigrum

Ribes uva-crispa

Rubus idaeus

Rosa spinosissima

Rubus fruticosus

Sambucus nigra

Salix repens

Viburnum opulus

Spiraea sp. sp. sp.

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Wald-Hasel

Gemeiner Weibdorn

Zweigelfelger Weibdorn

Sand-Dorn

Furiger Kreuzdorn

Schwarze Johannisbeere

Stachelbeere

Himbeere

Dünen-Rose

Brombeere

Schwarzer Holunder

Kriech-Weide

Gemeiner Schneeball

Schwarzdorn, Schlehe

Hunds-Rose

Wein-Rose

Die Anpflanzungen von Koniferen ist mit Ausnahme heimischer Kiefernen unzulässig.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

8.1 Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Baugebiet SO₂ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls in der gleichen Art zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Innerhalb der Baugebiete SO₂, SO₂ 3 und SO₂ 4 sind auf den festgesetzten Maßnahmenflächen (M1) zur Herstellung eines Waldrandes zum Schutz des Küstenwaldes und zur Erhöhung der Biodiversität im Baugebiet zum 75 % der Flächen heimische Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität: l. Str. 2xv, h 60-100 cm, Pflanzliste 1 Gehölz je 1,0-1,5 qm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

9.2 Die Strauchpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

9.3 Die Anwuchspflege beträgt mindestens 3 Jahre.

9.4 Die Fläche für Nebenanlagen der Zweckbestimmung -Stellplätze- sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise als Flächenbaugebiet mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

9.5 Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 kelvin einzusetzen.

9.6. Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

9.6.1 Fledermaus

Die Bestandsgebäude 1, 2 und 3 sind so zu sanieren, dass alle bestehenden Fledermausquartiere erhalten bleiben. Weiterhin sind diese Gebäude so auszubauen, dass der Abriss von anderen Quartieren hier teilweise kompensiert werden kann.

Im Bestandsgebäude 2 sind an allen 4 Fassaden 20 Fassadenquartiersteine als CEF-Maßnahme und 40 Fassadenquartiersteine als FCS-Maßnahme einzubauen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzenden Lebensräumen (Wälder) sind 45 Fledermauskästen als CEF-Maßnahmen und 15 als FCS-Maßnahmen an Bäumen aufzuhängen.

Am Bestandsgebäude 3 sind je Giebel mindestens 15 m² mit Holzverschalung als Fledermausquartier neu zu bestücken.

Eine alte Bunkeranlage im ehemaligen Munitionslager Markgrafenheide, (Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14, Flurstück 93/12) ist als Winterquartiere auszubauen und zu optimieren.

Eine Trafostation (Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14, Flurstück 93/12) ist als komplexes Sommerquartier für Fledermäuse herzustellen.

Um die nachhaltigen Beeinträchtigungen und Störungen durch die Bautätigkeit und das Verändern von Quartieren und Lebensräumen zu kompensieren, sind die Artenschutzmaßnahmen vor Beginn der Abrisstätigkeit, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auszuführen.

Die Abrissarbeiten der Gebäude sind nur in der Zeit zwischen April und Ende Mai und Ende September bis Ende November vorzunehmen.

Baumfällungen sind nur in der Zeit von Ende September bis Ende Februar vorzunehmen. Diese Arbeiten sind durch einen Artenschutz-Fachmann zu begleiten.

9.6.2 Vogel

Die Bestandsgebäude 1, 2 und 3 sind so zu sanieren, dass die bestehenden Quartiere brütender Vögel wie Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und auch Hausperlingsarten an den Gebäuden erhalten bleiben.

Weiterhin sind die drei Gebäude so herzurichten, dass vor Beginn des Abrisses anderer Gebäude insgesamt 76 Ersatzquartiere geschaffen sind.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden mit 4 Vollgeschossen sind insgesamt 20 Mauersegler-nistplätze in Form von Nistkasten, Nistplätzen oder Nistkästen anzulegen.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nistkästen sind bei Abgängigkeit zu ersetzen.

9.6.3 Reptilien

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen für "biotoplenkende Maßnahmen für Reptilien" (M2) innerhalb des Baugebietes und außerhalb des Flurstück 41/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 4, sind die Flächen offen zu halten, einer natürlichen Sukzession zuzuführen und jährlich 1 x malig zu mähen.

Darüber hinaus sind 3 Raummeter Totholz und 6 größere Steine am Rande der Flächen einzubringen.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen "Waldfläche aus Entseelung und Sukzession" (M3) innerhalb der Flächen für Wald sind die vorhandenen Gebäude zurückzubauen. Die natürliche Gehölzbestockung durch Sukzession ist zuzulassen. Bepflanzungsmaßnahmen sind hier aufgrund des Artenschutzes für Reptilien nicht vorzunehmen. Der Rückbau ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Alle Maßnahmen sind durch eine Fachplanung zu begleiten.

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß Nr. 7.6.1 in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 14 auf dem Flurstück 93/12 (alte Trafostation und Wachbunker) sowie Nr. 7.6.3 in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 4 Flurstück 41/1, werden allen Baugebieten und privaten Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

11. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBO M-V

Als Einfriedungen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind nur berankte Zäune sowie geschützte Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig (Pflanzenliste 2 beachten).

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Abweichend davon dürfen entlang der festgesetzten privaten Verkehrsflächen Einfriedungen (Hecken und Zäune) eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, die der äußeren Abgrenzung des Bebauungsplangebiets gegenüber angrenzenden Flächen dienen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO M-V)

Hinweise:

Bei allen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die weitergehenden Bestimmungen folgender Satzungen zu beachten:

Grünflächengestaltungssatzung vom 19. September (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2001).

Baumschutzsatzung vom 7. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

Stellplatzsatzung vom 11. Oktober 2006 (Städtischer Anzeiger Nr. 23 vom 15. November 2006).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.09.2011. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am erfolgt.