

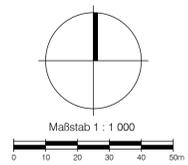
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.169 "ORTSTEILZENTRUM MARKGRAFENHEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneide“, südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



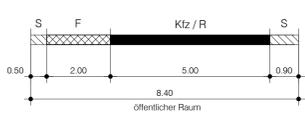
Planunterlagen:
Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom 02.12.2009
Rostock, Warnemünde, Flur 1, Flurstück 863/79
Bezugsrahmen: Lage: 47°58', Höhe: 19476
Vermessungsbüro Hansen & Bernau, Ostv.
Talliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. (0381) 776710
mit Ergänzungen aus dem AKBIS der Hanse- und
Universitätsstadt Rostock, Stand: 22.02.2018



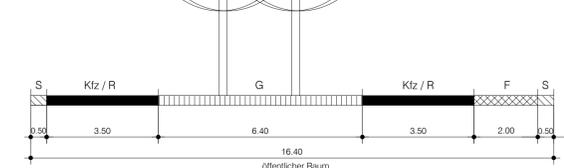
empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO) (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbrauchernahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:

Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (R_{W,red}) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{W,red} (dB)		
		Bettenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und Ähnliches
II	56 bis 60	35	30	-
III	61 bis 65	40	35	30

3.2 Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.3 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Teilflächen „a“ und „b“ des WA 1 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 in Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ sowie an den Nord- und Südfassaden der Gebäude nur zulässig, wenn durch festverglaste Fenster oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Vorangfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission im Sinne der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass die Gewerbelärmbelastung an den betroffenen Fassaden aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht überschreitet.

3.5 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.

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

4.1 Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluftfreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.

4.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

5.1 Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächengestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)

6.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.7 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.8 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.9 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.10 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.11 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.12 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.13 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.14 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.15 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.16 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.17 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.18 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.19 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.20 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.21 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.22 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.23 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.24 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.25 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.26 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.27 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.28 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.29 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.30 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.31 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.32 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.33 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.34 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.35 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abloseträgern für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.36 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.37 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.38 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.39 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

L Lebensmittelmarkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH Trauthöhe als Höchstmaß über HN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

— Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Zweckbestimmung:

P öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

▲ — — — — — Ein- und Ausfahrtbereich

● — — — — — Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, mit Ausnahme von Feuerwehr- und -ausfahrten

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

— Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:

— Wertstoffcontainerstellplatz

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünflächen

— öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

— Straßenbegleitgrün

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

— Anpflanzen von Bäumen

— Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

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

LPB III Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III

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

a, b, c Bezeichnung von Baugebietflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

— Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Höhe über HN

— vorhandene Flurstücksgrenze

— Flurstücksbezeichnung

— vorhandener Gebäudebestand

— unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— unterirdische Hauptabwasserleitung fortfallend

VERFAHENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.02.2011.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 21.06.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat am 12.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 20.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 20.07.18
KVL-Amt, im Auftrag

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2018 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.06.2018 gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 27.06.18
Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 27.06.18
Oberbürgermeister

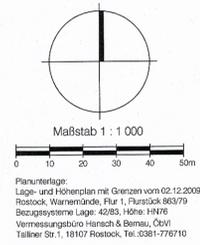
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.169 "ORTSTEILZENTRUM MARKGRAFENHEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneheide“, südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

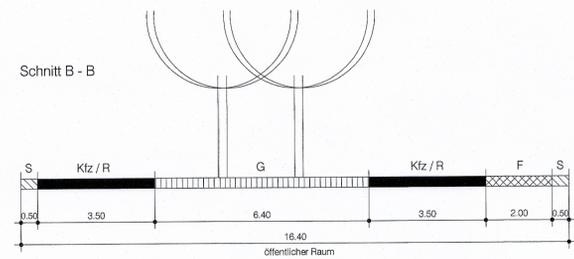
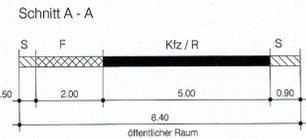


TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
L	Lebensmittelmarkt	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über HN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
BAUGRENZE		
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	
Zweckbestimmung:		
	Mischverkehrsfläche	
	öffentliche Parkfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
	Ein- und Ausfahrtbereich	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Wertstoffcontainerstellplatz	

GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Straßenbegleitgrün	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
	Anpflanzung von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bezeichnung von Baugebietflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)		
	a, b, c	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe über HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandener Gebäudebestand	
	unterirdische Hauptversorgungsleitungen	

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)
Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „a“ und „c“ des WA 1 werden:
- Wohngebäude.
Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:
- Wohngebäude.
Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
 - Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO)** (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbraucher-nahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.
Zulässig sind:
- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
 - Von Bebauung freizuhaltenen Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig, Befestigungen oder Verlegungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.**
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:**
Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (R_{w,red}) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,red} (dB)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

- Übernachtungsräume (Schlafzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.**
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.**
- In Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 nur zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubgänge, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission gewährleistet werden kann. Dies gilt auch für die in Richtung Warnemünder Straße ausgerichtete Fassade bis zu einer Entfernung von 20 m vom sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“.**
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.**
- Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluftfreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.**
- Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.**
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächengestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.**
- Örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
- Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.**
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.**
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Leuchter sind unzulässig.**
- Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist, entsprechend der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 11. November 2006, je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Entgegen der Satzung ist auch für Altfahrzeuge 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.**

Hinweise:

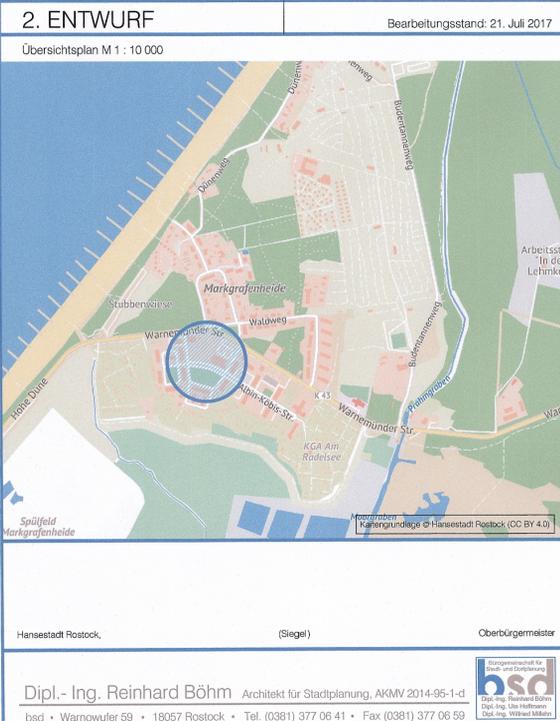
- Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sowie des § 18 NatSchAG M-V wird hingewiesen. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fallantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Natur-schutzbehörde einzureichen. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:1 bis 1:3 gemäß Erfassung des Baumbestandes vom 15.11.2010 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Alternativ ist eine Einzahlung in den Baumfond zulässig.**
- Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 wird hingewiesen. Danach ist für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 1820 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.**
- Auf die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 wird hingewiesen. Danach müssen Spielplätze, die gem. § 8 Abs. 1 LBO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutz-baren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².**
- Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.**
- Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 3.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.**

VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am erfolgt.**
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.**
 - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.**
 - Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.**
 - Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.**
 - Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**
 - Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**
 - Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der 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 dem Hinweis, dass Stellungnahmen (zu den geänderten und ergänzten Teilen) während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.**
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt.**
- Hansestadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.**
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.**
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 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 Schadensansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafeneheide"

südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße



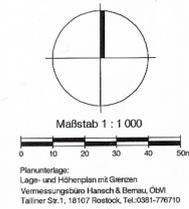
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.169 "ORTSTEILZENTRUM MARKGRAFENHEIDE"

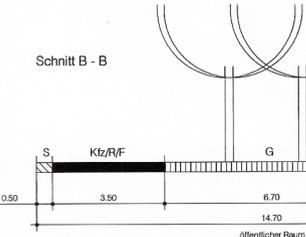
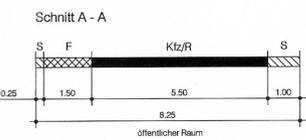


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneide“, südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 486), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 BauGB)		
SO	Sondergebiet das der Erholung dient	(§ 10 BauNVO)
B	Beherbergung	
SO	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
OTZ	Ortsteilzentrum	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
—	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	
Zweckbestimmung:		
☑	verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
▲	Ein- und Ausfahrtsbereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)		
■	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	
Zweckbestimmung:		
⚡	Elektrizität	

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	Grünflächen
○	öffentliche Grünflächen
○	Zweckbestimmung:
○	Straßenbegleitgrün
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
●	Anpflanzungen von Bäumen
●	Erhaltung von Bäumen
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
TGa	Tiefgarage
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
▲	Bezeichnung von Baugebietsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.3)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
1	vorhandene Höhe über HN
1	Nummer des Baugebietes
—	vorhandene Flurstücksgrenze
86,5/78	Flurstücksbezeichnung

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1,4,11 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet „Ortsteilzentrum“ (SO 01z) (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Ortsteilzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen zur Verbrauchermehrvorsorgung der Bevölkerung sowie der Unterbringung von Freizeitmöglichkeiten.
 - Im SO 01z sind zulässig:
 - ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwaren Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Ferienapartments,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Räume für freie Berufe,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Baugebietsflächen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienapartments sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig.
- Sondergebiet „Beherbergung“ (SO B) (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Beherbergung“ dient der Unterbringung von Beherbergungs- und Ferienanlagen zu Erholungszwecken für einen ständig wechselnden Personenkreis.
- Im SO B sind zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienapartments
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung“ (SO B) darf die aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Immissionschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der im Baugebiet SO 01z festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
 - Lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen (R_{w, res}) zu realisieren:
 - Aufenthaltsräume, Wohnräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten: 35 dB
 - Büroräume und Ähnliches: 30 dB
- Innerhalb der im verkehrsberuhigten Bereich festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind folgende Maßnahmen des aktiven Schallschutzes zu realisieren:
 - Die Zufahrt zur Tiefgarage ist auf der gesamten offenen Länge zu überdecken, die Südecke ist zu schließen. Dabei sind das Dach und die Südseite der Zufahrt dauerhaft schalltechnisch dicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für den Boden- und Dachanschluss (erforderliche Schalldämmung >20 dB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude sind vier Fledermausquartiere als Spaltenquartiere in zugluftdichter Bauweise anzulegen. Je Quartier sind zwei Spaltenstecke in der Größe 2,0 x 2,0 m und einer Höhe von 3,0 bis 4,0 cm anzulegen. Je Quartier ist ein Einflug in einer Breite von 5,0 bis 8,0 cm und einer Höhe von 1,5 bis 2,0 cm unterhalb der Verstecke mit bündigem Abschluss an der Gebäudeaußenwand anzulegen. Die Einflüge sind nicht unmittelbar über Fenstern und Balkonen und so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Im sonstigen Sondergebiet „Ortsteilzentrum“ (SO 01z) sind auf den festgesetzten Einzelanpflanzgebieten als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume 5 Stück Bäume der Art Quercus robur (Stieleiche) zu pflanzen.
- Im Sondergebiet „Beherbergung“ (SO B) sind auf den festgesetzten Einzelanpflanzgebieten als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume und als Dachbegrünung der Tiefgarage 15 Stück mehrstammige Bäume bzw. Großsträucher der Arten Acer campestre (Feldahorn) und Amelanchier laevis (Kahle Felsenbirne) zu pflanzen.
- Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
 - Quercus robur: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm,
 - Acer campestre/Amelanchier laevis: Solitär 3 x v m mit Drahtballerung H 150 - 175 cm.
- Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Sicherstellung der Bepflanzung gemäß Text 5.2 ist die Decke der im Baugebiet SO B zulässigen Tiefgarage im Bereich von Vegetationsflächen um mindestens 0,9 m unter das vorhandene Gelände-niveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem, im oberen Drittel vegetationsfähigen, Bodenaufbau zu überdecken.
- örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO M-V)
- Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.
- Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweise:

- Die unter den Nr. 5.1 und 5.2 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 19315 herzustellen. Für die Baum- und Strauchpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungsphase zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sowie des § 18 NatSchAG M-V sind einzuhalten. Bei zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.
- Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün 87 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Alternativ ist eine Einzahlung in den Baumfond zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen (zu den geänderten und ergänzten Teilen) während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) im Auftrag

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafeneide"

südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

