SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.171 für das Sondergebiet “Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“

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 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 04.12.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“, begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonderbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete - Beherbergung	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
TH	maximale Traufhöhe über HN	
FH	maximale Firsthöhe über HN	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußweg	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
XY	naturbelassene Grünfläche	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Zweckbestimmung:

- St Stellplätze
- LPB II / LPB III Lärmpegelbereiche I bis III (LPB nach DIN 4109)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- 1.53 vorhandene Höhe nach HN
- 1 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 39/4 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung
- vorhandene hochbauliche Anlage

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

- Waldabstand (30 m) gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V
- mit Leitungsrecht zugunsten der EURAWASSER Nord GmbH belastete Flächen
- 7319240001 Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

TEIL B TEXT

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

1.1 Im Sondergebiet “Fremdenverkehr” sind in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Mobilheime,
- 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.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Die Zulässigkeit der Aufstellung und Nutzung von Mobilheimen gemäß 1.1 wird auf fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans befristet. Danach sind sie zurückzubauen und es sind nur noch die anderen unter 1.1 aufgeführten Nutzungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Innerhalb der Baugebiete ist der Erdgeschossfußboden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in einer Höhe von mindestens 2,65 m über HN bzw. 2,80 m über NHN zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.2 Innerhalb des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Flächen für Nebenanlagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Innerhalb des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ SO 2 sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch in dem gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhaltenden Waldabstand von 30 m überdachte und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Außerhalb des Waldabstandes bleiben die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO unberührt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

4. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB**

4.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu einem strukturreichen, extensiv genutzten Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu entwickeln. Dazu sind auf 10 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren zweimal pro Jahr zu mähen. Dauerhaft sind die Flächen mindestens alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

4.2 Als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden 5 alte Straßenleuchten entlang des vom Buddentannenweg abgehenden Weges zum Strand zurückgebaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 1a BauGB)

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen mit der Umsetzung des Baugebiets SO 2. Diesem werden die Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche und die externe Maßnahme nach 4.2 zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

4.4 Für Anpflanzungen auf den Grünflächen wird eine Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

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

5.1 **Brutvögel**
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

5.2 **Fledermäuse**
Die Beleuchtung ist fledermausgerecht zu gestalten und nachts auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden bzw. deren Fassaden ist zu vermeiden.

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

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7. 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**

7.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

7.2 Im Lärmpegelbereich III sind Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind im Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

7.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 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) vermindert werden.

7.4 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 in den Punkten 7.1 und 7.2 abgewichen werden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind die folgenden Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten/Bodenschutz:
Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussboden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standortlichen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 der BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des LagerstG meldepflichtig.

Artenschutz:
Eventuelle Fledermausbestände oder Lebensräume anderer nach § 44 BNatSchG geschützter Arten unterliegen den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiere und Lebensräume ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG nach § 45 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.

Abrissarbeiten sind vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelbleche an den Quartierstellen durchzuführen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartiersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Für Außenbeleuchtungsanlagen sind Natriumhochdruckdampf-Lampen einzusetzen.

* Die **DIN 4109**, auf die in den textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.3 Bezug genommen wird, ist im Umweltamt der Hansestadt Rostock, Abteilung Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock, einsehbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 sind die

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 19. September 2001 (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerrandstreifen
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist östlich des Prahmgrabens ein Gewässerrandstreifen von 5 Breite von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und von Grundstückseinfriedungen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst gemäß WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V
Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind nachrichtlich in die Darstellungen des Bebauungsplans übernommen worden.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Leitungsbestand
Die Flurstücke 83/6 und 83/8 werden von einer öffentlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 65 PE-HD gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Der Versorgungsträger hat das Recht, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger” - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 29.12.2011 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 28.03.2012 durchgeführt worden.**

4. **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 16.05.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.**

5. **Die Bürgerschaft hat am 05.12.2012 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 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger” - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 27.12.2012 ortsüblich 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 10.01.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.**

8. **Der katastermäßige Bestand am 09.01.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt.**

Rostock, 09.01.2014 (Siegelabdruck) Im Auftrag

9. **Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**

10. **Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“ wurde am 04.12.2013 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 04.12.2013 gebilligt.**

Rostock, 20.01.2014 (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. **Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.**

Rostock, 06.02.2014 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

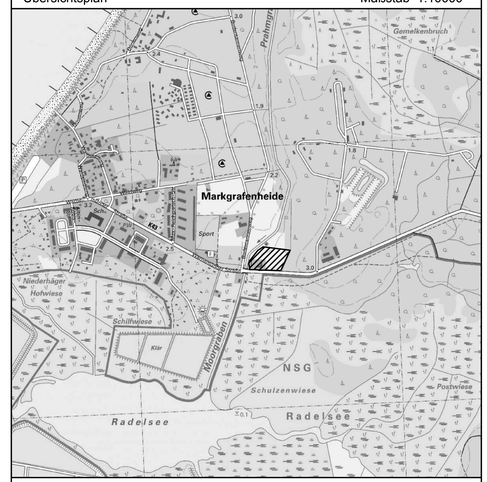
12. **Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“, begrenzt durch Wald im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger” - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 12.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.**
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“ ist mit Ablauf des 12.02.2014 in Kraft getreten.

Rostock, 14.02.14 (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing.W. Schulze TEL.: (0381) 7703 446
AK/M: 505-91-3-d FAX: (0381) 7703 450
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: uruckwart@tuev-nord.de

Grünordnerischer Fachbeitrag: Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide“

begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen

Rostock, 04.12.2013

Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.171
für das Sondergebiet "Östlicher Ortseingang Markgrafenheide"

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonderbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete - Beherbergung	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
TH	maximale Traufhöhe über HN	
FH	maximale Firsthöhe über HN	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußweg	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	naturbelassene Grünfläche	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

LPB II / LPB III — Lärmpegelbereiche I bis III (LPB nach DIN 4109)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

II. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

1.53 — vorhandene Höhe nach HN

1 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

39/4 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung

vorhandene hochbauliche Anlage

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

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

mit Leitungsrecht zugunsten der EURAWASSER Nord GmbH belastete Flächen

Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide", begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B — TEXT

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

1.1 Im Sondergebiet "Fremdenverkehr" sind in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Mobilheime,
- 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.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Die Zulässigkeit der Aufstellung und Nutzung von Mobilheimen gemäß 1.1 wird auf fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans befristet. Danach sind sie zurückzubauen und es sind nur noch die anderen unter 1.1 aufgeführten Nutzungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Innerhalb der Baugebiete ist der Erdgeschossfußboden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in einer Höhe von mindestens 2,80 m über HN bzw. 2,95 m über NHN zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.2 Innerhalb des Sondergebietes „Fremdenverkehr" SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB**

3.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu einem strukturreichen, extensiv genutzten Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu entwickeln. Dazu sind auf 10 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren zweimal pro Jahr zu mähen. Dauerhaft sind die Flächen mindestens alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

3.2 Als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden 5 alte Straßenleuchten entlang des vom Buddentannenweg abzweigenden Weges zum Strand zurückgebaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 1a BauGB)

3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen mit der Umsetzung des Baugebiets SO 2. Diesem werden die Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche und die externe Maßnahme nach 3.2 zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

3.4 Für Anpflanzungen auf den Grünflächen wird eine Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

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

4.1 **Brutvögel**
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

4.2 **Fledermäuse**
Die Beleuchtung ist fledermausgerecht zu gestalten und nachts auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden bzw. deren Fassaden ist zu vermeiden.

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

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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**

6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

6.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind im Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

6.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 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) vermindert werden.

6.4 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 in den Punkten 6.1 und 6.2 abgewichen werden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind die folgenden Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten/Bodenschutz:
Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 der BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des LagerstG meldepflichtig.

Artenschutz:
Eventuelle Fledermausbestände oder Lebensräume anderer nach § 44 BNatSchG geschützter Arten geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiere und Lebensräume ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG nach § 45 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Ausköhlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.

Abrissarbeiten sind vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelbleche an den Quartierstellen durchzuführen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartierersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 sind die

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 19. September 2001 (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerrandstreifen
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist östlich des Prahmgrabens ein Gewässerrandstreifen von 5 Breite von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und von Grundstückseinfriedungen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst gemäß WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V
Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind nachrichtlich in die Darstellungen des Bebauungsplans übernommen worden.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Leitungsbestand
Die Flurstücke 83/6 und 83/8 werden von einer öffentlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 65 PE-HD gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Der Versorgungsträger hat das Recht, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.12.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 29.12.2011 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 28.03.2012 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 16.05.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... 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 ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle 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, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich 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 ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

(Siegelabdruck)
Rostock, Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide" wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

(Siegelabdruck)
Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Siegelabdruck)
Rostock, Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide", begrenzt durch Wald im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

(Siegelabdruck)
Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Verfasser Bauleitplanung:
TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treiberger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze — TEL.: (0381) 7703 446 — FAX: (0381) 7703 450 — E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
AKM 505-91-5-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart — TEL.: (0381) 7703 434 — E-MAIL: urueckwart@tuevnord.de

Grünordnerischer Fachbeitrag:
Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftspflege + Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax: (0381) 490 99 83

Übersichtsplan — Maßstab 1:10000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide"

begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen

- Entwurf -

Rostock,

Oberbürgermeister

Arbeitsstand 17.09.2012

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.171
für das Sondergebiet "Östlicher Ortseingang Markgrafenheide"

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. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide", begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

TEIL B TEXT

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

Im Sondergebiet "Fremdenverkehr" sind in den Baugebieten SO 1 und SO 2 zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Mobilheime,
- 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.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb der Baugebiete ist der Erdgeschossfußboden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in einer Höhe von mindestens 2,80 m über HN bzw. 2,95 m über NHN zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

3. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB**

3.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu einem strukturreichen, extensiv genutzten Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu entwickeln. Dazu sind auf 10 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren zweimal pro Jahr zu mähen. Dauerhaft sind die Flächen mindestens alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

3.2 Für Anpflanzungen auf den Grünflächen wird eine Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

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

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls in der gleichen Art zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 sind die

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 19. September 2001 (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete - Beherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
TH maximale Traufhöhe über HN
FH maximale Firsthöhe über HN

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Hauptrad- und Wanderweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

naturbelassene Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

II. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

1.53 vorhandene Höhe nach HN

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

39/4 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.12.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 29.12.2011 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 21.03.2012 durchgeführt worden.

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

5. Die Bürgerschaft hat am ..... 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 ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle 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, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich 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 ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

(Siegelabdruck)
Rostock,
Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide" wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

(Siegelabdruck)
Rostock,
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

(Siegelabdruck)
Rostock,
Oberbürgermeister

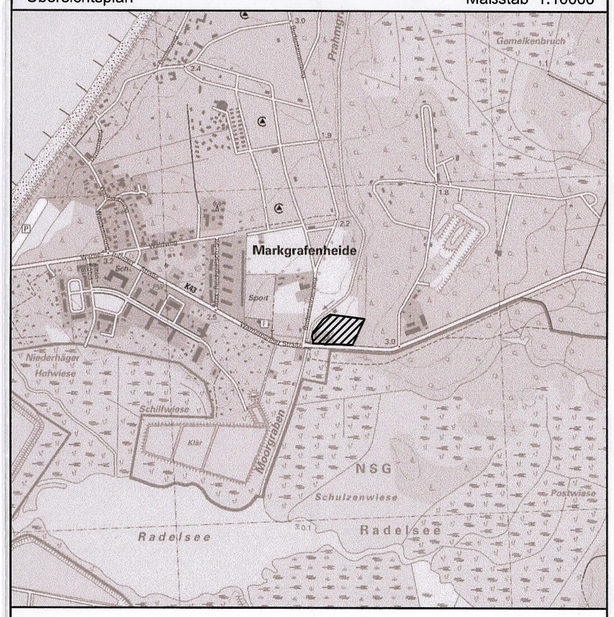
12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide", begrenzt durch Wald im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.171 für das Sondergebiet „Östlicher Ortseingang Markgrafenheide" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

(Siegelabdruck)
Rostock,
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Verfasser Bauleitplanung:
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treileborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing.W. Schulze AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

Grünordnerischer Fachbeitrag:
Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax: (0381) 490 99 83

Übersichtsplan — Maßstab 1:10000



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.171
für das Sondergebiet
„Östlicher Ortseingang Markgrafenheide"

begrenzt durch die Rostocker Heide im Norden und Osten, durch die Warnemünder Straße im Süden und den Prahmgraben im Westen

- Vorentwurf -

Rostock,
Oberbürgermeister

Arbeitsstand 07.05.2012