

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 für das Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 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 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/16 (tw.) und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage Habichtshöhe und der Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ im Osten, Waldflächen und einer Wochenendaussiedlung im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der Doberaner Landstraße (L 12) im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ dient dem Tourismus und der Erholung. Zutässig ist nur das vorübergehende Aufstellen und Wohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Neben den Standplätzen, die innerhalb des Sondergebietes zum Aufstellen der Wohnwagen bestimmt sind, sind weiterhin die folgenden Nutzungen zulässig:

 - die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze sowie die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Erschließungsanlagen und Wege,
 - Anlagen für die Verwaltung des Wohnmobilplatzes,
 - Sanitärerrichtungen
 - ein Laden, der der Versorgung des Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ dient, mit maximal 50 m² Verkaufsfläche,
 - eine eigenständige Werbeanlage.

Die Errichtung von sonstigen Gebäuden und Anlagen, das Aufstellen von Zelten, Wohnhängern und Klapphängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen und Mobilheime und weiterhin Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes stehen, sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf das Höhen Bezugssystem DHHN92 (NHN).
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V)

Innerehalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen ohne Öffnungen zu Flächen für den Wald.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12) sind in den festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten zu dieser Verkehrsfläche nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB)

Innerehalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölzhecke“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Entlang des Randes zur öffentlichen Parkfläche ist ein Saumstreifen mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen und mindestens alle zwei Jahren zu mähen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Innerehalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine 3,50 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Am Kleinen Sommerweg“ zu nutzen.
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche (Flurstück 6/16) – und innerhalb der Doberaner Landstraße wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine Glättungsanlage mit den dazugehörigen Strom- und Signalkabeln und 2 Fahrbahnsensoren zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.**
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerehalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB, Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB)

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Abbuchung vom Okokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ ist dem Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ zu 2/3 und den Verkehrsflächen zu 1/3 zuzuordnen.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V

9.1 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünzte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.

9.2 Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald dürfen keine Öffnungen aufweisen.

9.3 Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

9.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

 - ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünzte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,
 - Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald mit Öffnungen errichtet,
 - Dachwerbeanlagen errichtet.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

9.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).
- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO) |
| SO | Sondergebiet, das der Erholung dient | |
| WP | Wohnmobilplatz | |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| OK | maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NHN | |
| BAUGRENZEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) |
| — | Baugrenze | |
| VERKEHRSFLÄCHEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |
| — | Straßenverkehrsflächen | |
| — | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| — | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| •••• | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| GRÜNFLÄCHEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) |
| — | private Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| +++ | Eingrünung/ Schutzgrün | |
| — | Feldgehölzhecke | |

- 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)
 - zu erhaltender Baum
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde geltender Waldabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Waldabstandsfläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- vorhandene Höhe nach NHN
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock mit Stand vom 19.07.2017. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN92 (NHN) und im Lagebezug ETRS89 (UTM33) erstellt. Gebäudebestand und Flurstücksgrenzen sind aus NAS-Daten übernommen (Stand: 31.03.2017).

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

- Baumenschutzsatzung vom 7. November 2001 (Städtischen Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001),
- Stellplatzsatzung, bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

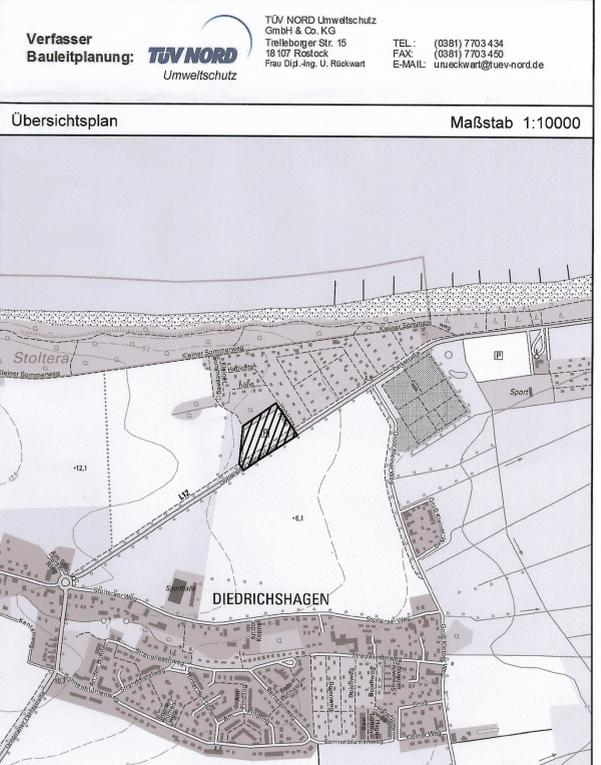
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- 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 Umweltaußerung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 sowie im Internet unter <http://rathaus.rostock.de> nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- 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.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ im Stadtteil Diedrichshagen zwischen der Stellplatzanlage Habichtshöhe und der Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ im Osten, Waldflächen und einer Wochenendaussiedlung im Norden, Grünflächen im Westen und einschließlich der Doberaner Landstraße (L 12) im Süden, 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 sowie im Internet unter <http://rathaus.rostock.de> 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Verfasser Bauleitplanung: TUV NORD Umweltschutz

TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleburger Str. 15
18107 Rostock
Fax: Dip.-Ing. U. Rückwart

TEL: (0381) 7703434
FAX: (0381) 7703450
E-MAIL: umweltschutz@tuv-nord.de



Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"

im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/16 (tw.) und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage Habichtshöhe und der Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ im Osten, Waldflächen und einer Wochenendaussiedlung im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der Doberaner Landstraße (L 12) im Süden

- Vorentwurf -

Rostock, März 2018

Oberbürgermeister