

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.156  
ERWEITERUNG "LANDHOTEL RITTMEISTER"



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS**
- Gebäude
  - Gebäude mit Gründach
  - 2** Gebäudenummer
  - Terrassen
  - II Anzahl der zulässigen Geschosse
  - TH Traufhöhe von Gebäuden
  - FH Firsthöhe von Gebäuden
  - OK Oberkante von baulichen Anlagen
  - befahrbare Flächen einschl. Stellplatzflächen
  - Stellplätze für Wellness und Hotel (Nr. 2 und 3) mit Angabe der Anzahl
  - Stellplätze für Restaurant (Nr. 1) mit Angabe der Anzahl
  - Fußgängerbereiche
  - Grün- und Freiflächen
  - Grünflächen mit Erhaltungsgebot
  - Grünflächen mit Pflanzgebot
  - Flächen für Geländeaufhöhungen
  - Wasserflächen
  - Erhaltung von Einzelbäumen
  - Pflanzung von Einzelbäumen
  - entfallende Einzelbäume
  - Sichtschutzwand
  - Lärmschutzwand
  - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
  - unterirdische Hauptversorgungsleitung fortfallend
  - unterirdische Hauptversorgungsleitung geplant
  - Schutzstreifen der geplanten Hauptversorgungsleitung
- II. FESTSETZUNGEN AUSSERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS**
- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Höhe über HN
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlagen

## TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. **Zulässigkeit von Nebenanlagen**
    - 1.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
  2. **Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen**
    - 2.1 Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten folgende Bezugspunkte:
      - für Höhenfestsetzungen der Nutzungen Restaurant, Hotel und Wellness: die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßbegrenzungslinie der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche,
      - für Höhenfestsetzungen der Lärmschutzwand und der Carportanlage: die Höhenlage der vorhandenen Stellplatzfläche
  3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 3.1 Neu herzustellende Stellplätze sind, mit Ausnahme der Zufahrten, in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonsteinsteine, Sickerpflaster).
  4. **Angpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 4.1 Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Grünflächen ist eine lockere Vegetationsstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestqualität der Höhe 60/100cm auszubilden - Mindestanzahl 2 Stk/m². Die Pflanzgebot sind sofort, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, nach vollständigem Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
    - 4.2 Auf den festgesetzten Standorten für die Pflanzung von Einzelbäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume STU 18/20 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzgebot sind, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen durchzuführen.
    - 4.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Gebäuden mit Gründach ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Dachbegrünung mit dem Vegetationsaspekt einer Moos-Sedum-Kräuter-Mischung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
    - 4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit Erhaltungsgebot ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen.
  5. **Immissionsschutz**
    - 5.1 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Carportanlage ist auf einer Länge von mindestens 9 m und in einer Tiefe von mindestens 3,3 m herzustellen. Die Anlage ist in einer Höhe von 3 m vollständig zu überdachen. Die Rückwand zum Nachbargrundstück ist geschlossen und schalldicht auszuführen.
    - 5.2 Die vorhandene Lärmschutzwand ist in den vorhandenen und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Dimensionen beizubehalten.
    - 5.3 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind nachfolgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu realisieren:  
Fassadenbereiche die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV befinden, müssen nachfolgend aufgeführte erforderliche resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
  6. Zuordnung von an anderer Stelle durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
    - 6.1 Die fachgerechte Pflanzung (einschließlich 10-jähriger Pflege) von 35 heimischen standortgerechten Bäumen STU 18/20 auf den Flurstücken 320/21, 319/6 und 461/933 der Flur 1 Gemarkung Flurbzirk III, außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahme wird den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gesammelt zugeordnet.
- Hinweise:**
- Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt vorhandener Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18260 zu minimieren. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen 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 Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und 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 ..... örtlich 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.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... örtlich 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.
  9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Rostock, ..... im Auftrag
- Hansestadt Rostock, ..... Oberbürgermeister
10. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.
  12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
  13. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... örtlich 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
- Hansestadt Rostock, ..... Oberbürgermeister

## Satzung der Hansestadt Rostock über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156 Erweiterung "Landhotel Rittmeister"

westlich der Straße Biestower Damm und nördlich des Damerower Weges



## Ansichten

