

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11.MI.114 MISCHGEBIET "HOLZHALBINSEL"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Maßstab 1:1000

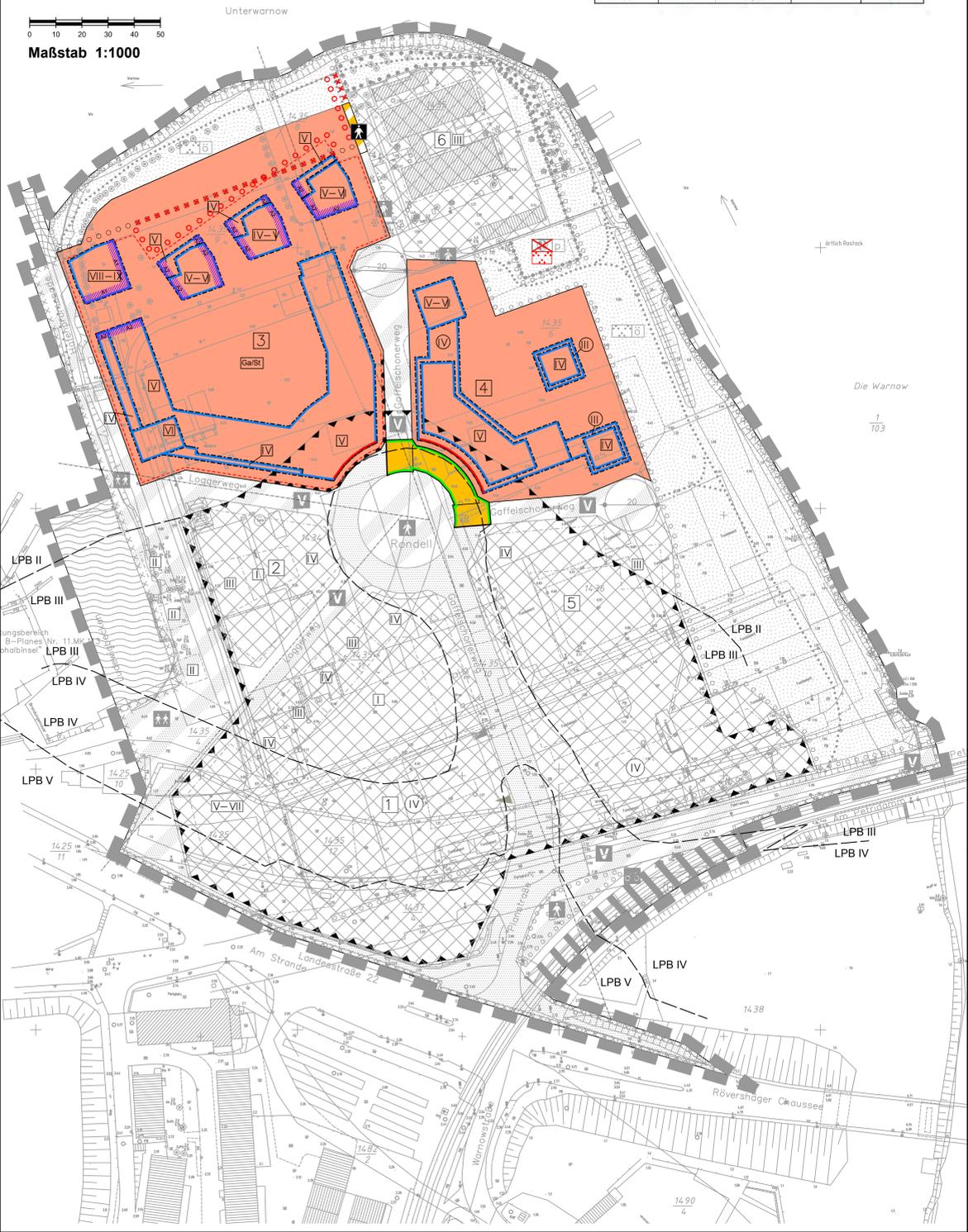


Tabelle: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
1	MK	0,9		a
2 und 5	MI	0,8		a
3	WA	0,4	1,6	a
4	WA	0,4	1,7	a
6	MI	0,6		o

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 18. April 2005 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.04.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“, zwischen Unterwarnow und Bundesstraße B 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der mit Ablauf des 23.11.2005 rechtswirksam gewordenen Planfassung

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 1,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier IV

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenzen, an denen abweichende Abstandsflächen gemäß der textlichen Festsetzung 2.3 sowie der örtlichen Bauvorschrift 12.5 dieses Bebauungsplans nachzuweisen sind

Baulinie

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

II Straßenverkehrsflächen

III Straßenbegrenzungslinie

IV Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Fußweg

VI Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

III fortfallende Zweckbestimmung „Bolzplatz“

IV Zweckbestimmung: „Parkanlage“

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Zweckbestimmung:

Ga / St Garagen / Stellplätze

III Umgrenzung von 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 II bis V nach DIN 4109

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

III Nummer des Baugebietes

TEIL B TEXT

1. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird ergänzt und erhält folgende Fassung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 6, 7, 16 und 23 BauNVO

2. Im Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen Nr. 1.0, 1.8, 1.9 und 1.10 eingefügt.

1.0 In den allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets im Baugebiet 3 sind entlang der zur Hafenterrasse orientierten Gebäudeseiten in den Erdgeschosses des nordwestlichen Baukörpers, und im Bereich des Eckgebäudes Loggenweg/Hafenpromenade sowie unmittelbar am „Rondell“ ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

1.9 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 3 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.10 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in den Baugebieten 3 und 4 gelten folgende Obergrenzen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der höchstzulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

Zahl der VG	Obergrenze der baulichen Anlagen
IV	19 m über HN
V	22 m über HN
VI	25 m über HN
VII	34 m über HN*

* Ausnahmen sind für einzelne, technisch notwendige Aufbauten bis maximal 3 m möglich.

3. Die Festsetzung 2.2 wird wie folgt ergänzt und erhält folgende Fassung:

2.2 Ausnahmezone kann hinter den Baulinien am „Rondell“ in den Baugebieten MK 1, MI 2, WA 3, WA 4 und MI 5 im Erdgeschoss bis 3 m zurückgebildet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Hinter der Festsetzung 2.2 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

2.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Baugebiets 3 sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, die an Baugrenzen errichtet werden, die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans mit einer violetten Schraffur angelegt und mit der Bezeichnung „A1“ markiert sind, Abstandsflächen mit einer Tiefe von einheitlich 7,0 m nachzuweisen. Vor Außenwänden entlang von mit einer violetten Schraffur angelegten Baugrenzen, die mit der Bezeichnung „A2“ markiert sind, sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m nachzuweisen. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

5. Die Festsetzung 3.1 wird wie folgt ergänzt und erhält folgende Fassung:

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind ausschließlich unterirdisch, d. h. mit einer Deckenoberkante, die im Mittel maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, zuzulassen. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen und die Bauffläche MI 6. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Stellplätze für Behinderte, Krankentransporte und Rettungsfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und oberirdisch zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Die Festsetzung 6.1 wird redaktionell ergänzt und erhält folgende Fassung:

6.1 Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fußbodenoberkante von Auferhaltungsräumen für Menschen mindestens 3,25 m über NHN (3,10 m über HN) und die Straßenoberkanten mindestens 2,65 m über NHN (2,50 m über HN) liegen.*

7. Die Überschrift zu Festsetzung 7 wird wie folgt neu gefasst:

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

8. Hinter der Festsetzung 7.1 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

7.2 Die Mahd bzw. das Beseitigen von Rohricht darf aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.*

9. Die Überschrift zu Festsetzung 8 wird wie folgt neu gefasst:

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

10. Die Festsetzung 8.1 wird wie folgt neu gefasst:

8.1 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 6 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 [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliche
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

11. Die textliche Festsetzung 8.3 wird gestrichen.

12. Hinter der Festsetzung 8.4 werden die folgenden Festsetzungen eingefügt:

8.5 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweise bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

8.6 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 in den Punkten 8.1 und 8.2 abgewichen werden.*

13. Die Festsetzung Nr. 9.3 wird ergänzt. Vor dem Wort „Mischgebieten“ wird eingefügt: „allgemeinen Wohngebieten und den“. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

14. Die textliche Festsetzung Nr. 9.4 wird ergänzt. In Satz 2 wird hinter den Worten „öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ eingefügt: „sowie in den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen innerhalb des Baugebiets 3“.

15. Hinter der Festsetzung Nr. 9.8 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

9.9 Die Dächer der Garagen/Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 3 sind dauerhaft mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Wege, Zufahrten, Flächen für Rettungsfahrzeuge und Baufeldanlagen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16. Die textliche Festsetzung Nr. 12.1 wird wie folgt ergänzt:

12.1 Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet (Baugebiet 3). § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO-M-V

17. Die textliche Festsetzung Nr. 12.4 wird ergänzt. Vor den Worten „Misch- und Kerngebiete“ wird eingefügt: „die allgemeinen Wohngebiete und“.

18. Hinter der Festsetzung Nr. 12.4 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

12.5 In den Baugebieten sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, welche der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 dieses Bebauungsplans unterliegen, ausschließlich in diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzten Abstandsflächen nachzuweisen. Von der Anwendung der ansonsten vor diesen Außenwänden gemäß § 6 Abs. 5 LBauO-M-V regelmäßig einzuhaltenden Abstandsflächenentferne von 0,4 der maßgeblichen Gebäudehöhe H wird abgesehen. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO-M-V

19. In den HINWEISEN erhält der Punkt C folgende Fassung:

C. Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 29. November 2007 im Städtischen Anzeiger.*

20. Die HINWEISE werden wie folgt ergänzt:

F. Beeinträchtigungen durch Wind: Die Lage des Bebauungsgebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es, insbesondere an der im Nordwesten, Westen und Südwesten befindlichen Bebauung zu Nutzungserschwerungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Holtenplatz 14 in 18069 Rostock, einsehbar.*

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.09.2012.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.09.2012 erfolgt.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsberatung am 15.08.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

4. Die Bürgerschaft hat am 05.09.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 27.09.2012 bis zum 29.10.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 19.09.2012 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.

6. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.09.2012 die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

7. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung (ZfH 5) geändert worden. Der (geänderte) 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.01.2014 bis zum 17.01.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde angemessen verkürzt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf berührt werden kann, wurden erneut eingeholt.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 18.12.2013 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, wurde am 02.04.2014 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.04.2014 gebilligt.

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, 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 örtlich bekannt gemacht worden. Am 18.06.2014

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 Erlösche von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, ist mit Ablauf des 18.06.2014 in Kraft getreten.

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

Rostock, 14.05.2014

Rostock, 16.05.2014

Rostock, 19.06.2014

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11.MI.114 FÜR DAS MISCHGEBIET „HOLZHALBINSEL“ ZWISCHEN UNTERWARNOW UND BUNDESSTRASSE 103/105

TEIL A: PLANZEICHNUNG

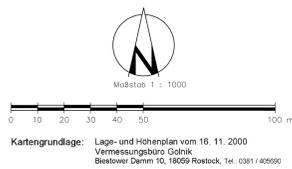
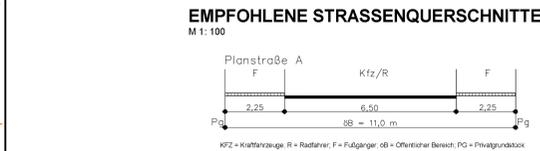
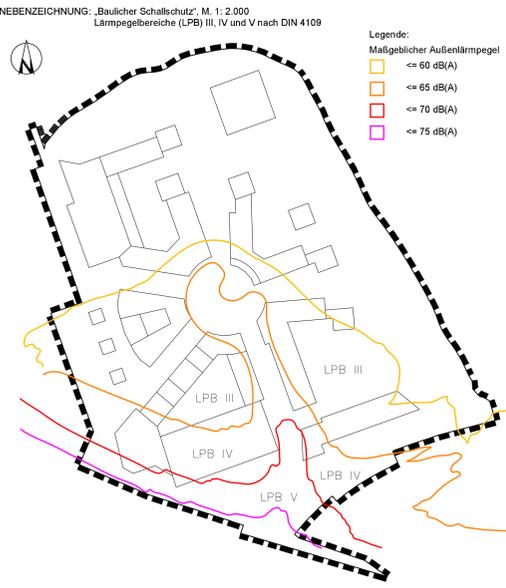


Tabelle: Festsetzungen je Baugelände

Baugelände	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
1	MK	0,9	a
2-5	MI	0,8	a
6	MI	0,6	o



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1998 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 88 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, 1998, S. 468 und 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Lbau M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 23.01.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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 Bereinigung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 6 und 7 BauNVO)

Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)
Kerngebiete MK	(§ 7 BauNVO)

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

0,8	Grundflächenzahl GRZ, hier: 0,8
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier III
V-VI	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier V-VI
IV	Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: IV

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

a	offene Bauweise
o	abweichende Bauweise

—	Baulinie
—	Baulinie im Erdgeschoss
—	Baugrenze

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

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

—	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
—	Hafenpromenade
—	Fußweg
—	Fuß- und Radweg

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

—	Einfahrt
—	Einfahrtbereich
—	Straßenbahnanlagen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünflächen
—	öffentliche Grünflächen
—	private Grünflächen
—	Fußweggrasse in der Grünfläche

Zweckbestimmung:

—	Parkanlage
—	Bolzplatz

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

—	Wasserflächen
---	---------------

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 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

—	Parkhaus
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
—	Fußgängerbrücke / Steg

II. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
---	---

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 DSchG M-V)

—	Abgrenzung des Bodendenkmal-Gebietes
---	--------------------------------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	vorhandene Höhe über HN
—	vorhandene Flurstücksangrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	Bemaßung (z.B. 5,0 m)
—	vorhandene hochbauliche Anlage
—	Nummer der Baugelände
—	Schnittführung
—	Sichtachsen
—	Straßenbahnhaltestelle

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
 1.1 In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.2 In Kerngebieten – Baufäche 1 der Planzeichnung – sind Tankstellen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In Kerngebieten – Baufäche 1 der Planzeichnung – sind Wohnungen nur in den Obergeschossen und unter Beachtung des Lärmschutzes zulässig. Im Gebäudeteil mit 5-7 Vollgeschossen ist Wohnen unzulässig.
 1.4 Auf der Baufäche MI 5 sind Wohnungen im Gebäude mit 4 zwingend festgesetzten Vollgeschossen unzulässig.

1.5 In Kerngebieten – Baufäche 1 der Planzeichnung – sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsauffläche zulässig.
 1.6 Es gelten die Festsetzungen der Tabelle „Festsetzungen je Baugelände“.
 1.7 Für das Parkhaus sind folgende Höhen über HN festgesetzt: Mindesthöhe: 16,5 m, Maximalthöhe: 19,5 m.

2. Bauweise: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
 2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.
 2.2 Ausnahmsweise kann hinter den Baulinien am „Rondell“ in den Baugeländen MK1, MI 2, MI 3, MI 5 im Erdgeschoss bis 3 m zurückgeblieben werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
 3.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen und die Baufäche MI 6 der Planzeichnung.

4. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 4.1 Auf der Hafenpromenade sind Zugänge zu Anlagen in der angrenzenden Wasserfläche zulässig.
 4.2 Hafenpromenade und Fuß- und Radweg sind so anzulegen, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert fahren können.
 4.3 Auf der Hafenpromenade sind überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Hier sind touristisch-maritime Nutzungen zulässig.

5. Grünflächen: § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
 5.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die bestehenden Versiegelungen (Betonfundamente) zu beseitigen.
 5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit einem maximal 3 m breiten Weg, der soweit es die vorhandene Gehölzbestände zulässt, entlang des Ufers verläuft, zu erschließen. Dieser Weg ist so auszuführen, dass eine Beständigkeit bei Hochwasser gewährleistet ist.

5.3 Im Uferbereich der öffentlichen Grünfläche sind außer den vorhandenen Steganlagen für das Baugelände 6 noch Zugänge zu weiteren drei Stegen zulässig; ein Steg im nördlichen Uferbereich und zwei Stege im südlichen Uferbereich der Grünfläche. Die Zugänge zu den Stegen sind so auszuführen, dass die anliegenden Schiffsbereiche nicht zerstört werden.
 5.4 Innerhalb der Grünflächen ist eine 0,40 m dicke Aufschüttung mit Füll- und Oberboden aufzubringen. Entlang des Ufers können in einem Streifen von 8 m Breite Aufschüttungen in geringerer Höhe erfolgen. Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist freizuhalten.

6. Hochwasserschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 6.1 Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen von Menschen mindestens 3,10 m über HN und die Straßenoberkante mindestens 2,5 m über HN liegen.
 6.2 Die Wassereite der Promenade ist hochwassergerecht auszubilden.

7. Belastete Böden: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 7.1 Dauerhaft unversiegelte Flächen in den Baugeländen, die gekennzeichnet sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind mit einer mindestens 0,40 m dicken Aufschüttung aus Füll- und Oberboden abzudecken.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB
 8.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen und Büroräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von den in der Nebenzzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren: LPB III = 35 dB(A), LPB IV = 40 dB(A), LPB V = 45 dB(A).
 8.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 8.3 Die in der Nebenzzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gelten für die freie Verkehrslärmausbreitung. Mit der Realisierung von lärmschützenden Gebäuden verändern sich die Lärmpegelbereiche. Bei Nachweis der tatsächlichen Lärmpegelbereiche gelten die Werte der Festsetzungen Nr. 7.1.
 8.4 Die Nordfassade des Parkhauses ist mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß von $R_{w,ext} > 25$ dB zu errichten.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 9.1 Auf dem Rondell sind mindestens 6 Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze gleicher Art zu pflanzen.
 9.2 Auf dem Kengelgebiet – Baufäche 1 der Planzeichnung – ist eine einreihige, aus einer Art bestehende Baumreihe mit 6 Bäumen in einem Abstand von 12 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Mischgebiet – Baufeld 5 der Planzeichnung – ist eine einreihige aus einer Art bestehende Baumreihe mit 5 Bäumen in einem Abstand von 12 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte großkronige Laubbäume zu verwenden.
 9.3 In den Mischgebieten ist je angefangener 150 m² überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume auf diesen Grundstücken können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
 9.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind eine naturnahe Wiese mit Landschaftsrasen und heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu erfolgen. Der Anteil von Bäumen muss mindestens 10% der Gesamtstückzahl betragen. Hierbei sind die Büschungen und Uferbereiche vorrangig zu bepflanzen und dabei die Sichtachsen freizuhalten.
 9.5 Innerhalb der mit Pflanzgebiet belegten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist eine lockere Vegetationsstruktur auszubilden. Es sind standortgerechte Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.
 9.6 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzplanzungen zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und in den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, innerhalb der Bauländer mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
 9.7 Im Bereich des Straßenraumes und innerhalb der „Parkanlagen“ sind verpflanzte Sträucher H 60-100 cm zu verwenden.
 9.8 Für Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen Nr. 9.4 und 9.5 gilt folgende Pflanzenliste:

Baumarten	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Eiche
Alnus glutinosa	Silber-Weide
Salix alba	
Straucharten	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Rotdorn
Crataegus monogyna	Pflaumenhütchen
Eucornus europaeus	Hassel
Cornus avellana	Schneeball
Viburnum opulus	Sal-Weide
Salix caprea	

9.8 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² mit einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB
 10.1 Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist die Anlage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit dem entsprechenden Bepflanzungen. Die Anlage der Wiesenfläche wird der Verkehrserschließung und der öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Die Anpflanzung von Gehölzgruppen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird den Baugeländen zugeordnet.

11. Pflegeanforderungen: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 NatSchG)
 11.1 Die Fertigungs- und Entwicklungsphase für die gemäß Punkt 10.1 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen soll auf die Dauer von 3 Jahren, jedoch auf Verkehrsflächen auf die Dauer von 4 Jahren durchgeführt werden, um die entsprechenden Qualitätsanforderungen zu erfüllen.

12. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Lbau M-V
 12.1 Über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist nur ein Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist und das nicht zur Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 Lbau M-V beiträgt.
 12.2 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauchlichter sind unzulässig.
 12.3 Dachverbleibungen sind nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Attika um nicht mehr als 2,0 m überragen.
 12.4 Alle sonstigen Verbleibungen sind nur bis zu einer Höhe der Traufe (Schnittlinie aufsteigende Fassade – Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Verbleibung darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

12.4 Für die Misch- und Kerngebiete findet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Gründungsstellungsatzung, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17.10.2001) keine Anwendung.
 12.5 In den Baugeländen MK 1 und MI 5 ist auf Fassaden in Richtung Bundesstraße 105 Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,80 m unzulässig.

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zünftige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 1 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.).

B Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Sondierung und gegebenenfalls eine Beseitigung durch den Munitionsbeseitigungsdienst durchzuführen.
C Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevertragsgebiet entsprechend der Wärmeversorgung der Hansestadt Rostock. Der Niedertemperaturbereich für Heizung und Warmwasser ist durch Verträge abzudecken.
D Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallnetz beim Arnt für Stetten, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock einzureichen. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgräbungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Taucherschwimmenden Flächen sind nicht zulässig.
E Die Belastung der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bestehen im Wesentlichen aus Aufschüttungsmassen, die unterschiedliche organische Schadstoffe, Schwermetalle und Bombenteilrückstände enthalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses der Bürgerschaft vom 12.08.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.08.1997 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.

Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des BauGB ist am 18.02.2004 durchgeführt worden.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am Schreiben vom 19.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 05.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2004 bis zum 02.07.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.05.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, örtlich bekannt gemacht worden.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 19.01.1998 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legittimen Darstellung der Grenzpunkte der Grundstücke ist eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500/1000... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Rostock, 14.06.2005 (Siegel) Leiter des KVL-Amtes Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.06.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 01.06.2005 genehmigt.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 16. September 2005 Az: VII 2304-512.113-03000 (11.MI.114) mit einem Hinweis erteilt.
 Rostock, 20.10.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Bescheid des Beschlusses der Bürgerschaft vom 01.06.2005 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 01.06.2005 Az: bestätigt.
 Rostock, 22.06.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
 Rostock, 25.10.2005 (Siegel) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist 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 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - am 23.10.2005 - örtlich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fallzahl und Entschendungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Akten-Nr. ...23.10.2005... in Kraft getreten.
 Rostock, 23.11.2005 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

ÜBERSICHTSPLAN ZUR LAGE IM TERRITORIUM, G.M. MIT FARBIG GEGENGEZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH



HANSESTADT ROSTOCK
 Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11.MI.114
 Mischgebiet „Holzhalbinsel“
 zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105

Rostock, 25.10.2005 (Siegel) Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.MI.114 MISCHGEBIET "HOLZHALBINSEL"

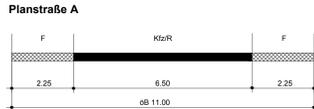
PLANZEICHNUNG TEIL A



Tabelle: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
1	MK	0,9		a
2 und 5	MI	0,8		a
3	WA	0,4	1,6	a
4	WA	0,4	1,7	a
6	MI	0,6		o

Empfohlene Strassenquerschnitte



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 Baupläne 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 und §§ 1, 4, 6 und 7 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, hier: 0,4
- 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier: 1,6
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: IV
- V-VII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier V bis VI
- V Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: IV

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a offene Bauweise
- abw. abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - Hafenpromenade
 - Fußweg
 - Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbahnanlagen

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Fußwegtrasse in der Grünfläche
- Parkanlage

WASSERFLÄCHEN

- Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- bei schmalen Flächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB I - III nach DIN 4109)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Grün- bzw. Verkehrsflächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Fußgängerbrücke/Steg

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

- § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 DSchG M-V
- § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 DSchG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 11,5 vorhandene Höhe über HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung (z. B. 5,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- 3 Nummer der Baugebiete
- Schnittführung
- Sichtachsen
- H Straßenbahnhaltestelle

TEIL B TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 6, 7, 16 und 23 BauNVO
- In den allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In Kerngebieten - Baufäche 1 der Planzeichnung - sind Tankstellen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- In Kerngebieten - Baufäche 1 der Planzeichnung - sind Wohnungen nur in den Obergeschossen und unter Beachtung des Lärmschutzes zulässig. Im Gebäudeteil mit 5 - 7 Vollgeschossen ist Wohnen unzulässig.
- Auf der Baufäche MI 5 sind Wohnungen im Gebäude mit 4 zwingend festgesetzten Vollgeschossen unzulässig.
- In Kerngebieten - Baufäche 1 der Planzeichnung - sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsraumfläche zulässig.
- Es gelten die Festsetzungen der Tabelle: "Festsetzungen je Baugebiet".
- Für das Parkhaus sind folgende Höhen über HN festgesetzt: Mindesthöhe: 16,5 m, Maximalthöhe: 19,5 m.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Baugebiet 3 sind entlang der zur Hafenpromenade orientierten Gebäudeseiten in den Erdgeschossen des nordwestlichen Baukörpers, und im Bereich des Eckgebäudes Logierweg/Hafenpromenade sowie unmittelbar am "Röndell" ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 3 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in den Baugebieten 3 und 4 gelten folgende Oberarten baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der höchstzulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

Zahl der VG	Oberart der baulichen Anlagen
IV	19 m über HN
V	22 m über HN
VI	24 m über HN
IX	26 m über HN*

Ausnahmen sind für einzelne, technisch notwendige Aufbauten bis maximal 3 m möglich.
- Bauweise:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.
 - Ausnahmsweise kann hinter den Baulinien am "Röndell" in den Baugebieten MK 1, MI 2, WA 3, WA 4 und MI 5 im Erdgeschoss bis 3 m zurückgeblieben werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Baugebiets 3 sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, die an Baugrenzen entstehen, die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans mit einer violetten Schraffur angelegt und mit der Bezeichnung "A1" markiert sind, Abstandflächen mit einer Tiefe von einheitlich 7,0 m nach zuweisen. Vor Außenwänden entlang von mit einer violetten Schraffur angelegten Baugrenzen, die mit der Bezeichnung "A2" markiert sind, sind Abstandflächen mit einer Tiefe von 5,0 m nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind ausschließlich unterirdisch, d. h. mit einer Deckenplatte, die im Mittel maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen und die Baufäche MI 6. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Stellplätze für Behinderte, Krankenfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und oberirdisch zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Auf der Hafenpromenade sind Zugänge zu Anlagen in der angrenzenden Wasserfläche zulässig.
 - Hafenpromenade und Fuß- und Radweg sind so anzulegen, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert fahren können.
 - Auf der Hafenpromenade sind überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Hier sind touristisch-maritime Nutzungen zulässig.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die bestehenden Versiegelungen (Betonfundamente) zu beseitigen.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist mit einem maximal 3 m breiten Weg, der soweit es der vorhandene Gehölzbestand zulässt, entlang des Ufers verläuft, zu erschließen. Dieser Weg ist so auszuführen, dass eine Beständigkeit bei Hochwasser gewährleistet ist.
 - Im Uferbereich der öffentlichen Grünfläche sind außer den vorhandenen Steganlagen für das Baugebiet 6 noch Zugänge zu weiteren drei Stegen zulässig: ein Steg im nördlichen Uferbereich und zwei Stege im östlichen Uferbereich der Grünfläche. Die Zugänge zu den Stegen sind so auszuführen, dass die angrenzenden Siltbereiche nicht zerstört werden.
 - Innerhalb der Grünflächen ist eine 0,40 m dicke Aufsichtung mit Füll- und Oberboden aufzubringen. Entlang des Ufers können in einem Streifen von 8 m Breite Aufsichtungen in geringerer Höhe erfolgen. Der Wurzelbereich der zu entfallenden Bäume ist freizuhalten.

6. Hochwasserschutz:

- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen für Menschen mindestens 3,25 m über NN (2,50 m über HN) und die Straßenebenen mindestens 2,65 m über NN (2,50 m über HN) liegen.
- Die Wassereite der Promenade ist hochwassergerichtet auszubilden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Dauerhaft unversiegbare Flächen in den Baugebieten, die gekennzeichnet sind als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind mit einer mindestens 0,40 m dicken Aufsichtung aus Füll- und Oberboden abzudecken.
 - Die Mahd bzw. das Beseitigen von Rohricht darf aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis mehr als 20. Februar erfolgen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 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	Mäßiger Lärmpegelbereich (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils (R _{wa} , dB)	Büro- und Wohnräume	Büro- und Wohnräume
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Auf dem Röndell sind mindestens 6 Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze gleicher Art zu pflanzen.
- Auf dem Kerngebiet - Baufäche 1 der Planzeichnung - ist eine einreihige, aus einer Art bestehende Baumreihe mit 6 Bäumen in einem Abstand von 12 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Mischgebiet - Baufeld 5 der Planzeichnung - ist eine einreihige aus einer Art bestehende Baumreihe mit 5 Bäumen in einem Abstand von 12 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte großkronige Laubbäume zu verwenden.
- In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten ist je angefangener 150 m² im überbauten Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume auf diesen Grundstücken können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie in den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen innerhalb des Baugebiets 3 sind eine naturnahe Weise mit Landschaftsreife und heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu erfolgen. Der Anteil von Bäumen muss mindestens 10 % der Gesamtzahl betragen. Hierbei sind die Böschungen und Uferbereiche vorrangig zu bepflanzen und dabei die Sichtachsen freizuhalten.
- Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" ist eine lockere Vegetationsstruktur auszubilden. Es sind standortgerechte Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und in den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, innerhalb der Baufelder mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Im Bereich des Straßenraumes und innerhalb der "Parkanlagen" sind verpflanzte Sträucher H 60-100 cm zu verwenden.
- Für Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen Nr. 9.4 und 9.5 gilt folgende Pflanzenliste:

Baumarten	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Eiche
Salix alba	Silber-Weide
- Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² mit einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Dächer der Garagen/Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 3 sind dauerhaft mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Wege, Zufahrten, Flächen für Rettungsfahrzeuge und Belüftungsanlagen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:** § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 - Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist die Anlage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit den entsprechenden Bepflanzungen. Die Anlage der Wiesentfläche wird der Verknüpfung und der öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Die Anpflanzung von Gehölzgruppen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird den Baugebieten zugeordnet.

11. Pflegemaßnahmen:

- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 NatSchG
- Die Fertilisierungs- und Entwicklungspflege für die gemäß Punkt 10.1 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen soll auf die Dauer von 3 Jahren, jedoch auf Verbleibenszeit auf die Dauer von 4 Jahren durchgeführt werden, um die entsprechenden Qualitätsanforderungen zu erfüllen.
- Örtliche Bauvorschriften:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V
- Über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist nur ein Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist und nicht zur Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 LBAuO M-V beiträgt. Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet (Baugebiet 3).
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.
- Dachverbleiben sind nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Höhe um nicht mehr als 2,0 m überagen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe der Traufe (Schritte aufsteigende Fassaden - Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudeseiten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Für die allgemeinen Wohngebiete und die Misch- und Kerngebiete findet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Gründergestaltungsatzung, Amts- und Mittelungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17.10.2001) keine Anwendung.
- In den Baugebieten sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, welche der textlichen Festsetzung Nr. 23 dieses Bebauungsplans unterliegen, ausschließlich die in diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Abstandsflächen nachzuweisen. Von der Anwendung der ansonsten vor diesen Außenwänden gemäß § 6 Abs. 5 LBAuO M-V regelmäßig einzuhaltenden Abstandsflächenwerte von 0,40 der maßgeblichen Gebäuhöhe H wird abgesehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO M-V)

HINWEISE:

- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpfändung erreicht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Im Bereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12f.).
- B Das Bebauungsgebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Sondierung und gegebenenfalls eine Bepflanzung durch den Munitionsbereichsamt durchzuführen.
- C Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.
- D Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtrüstung, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock einzureichen. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über dem Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
- E Die Befragung der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bestehen im Wesentlichen aus Aufschüttungsmassen, die unterschiedliche organische Schadstoffe, Schwermetalle und Bombenrückstände enthalten.
- F **Beeinträchtigungen durch Wind:** Die Lage des Bebauungsgebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (6 m/s) kann es insbesondere an der im Nordwesten, Westen und Südwesten befindlichen Bebauung zu Nutzungsbeschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen. * Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtrüstung, Stadplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Höhenplatz 14 in 18069 Rostock, einsehbar.

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2255), geändert durch das Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 468 und 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBAuO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 660) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 01.06.2005 und mit Genehmigung des Ministers für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 16.09.2005, Az.: VIII 230a - 512.113-03000 (11.MI.114), als Satzung erlassen.

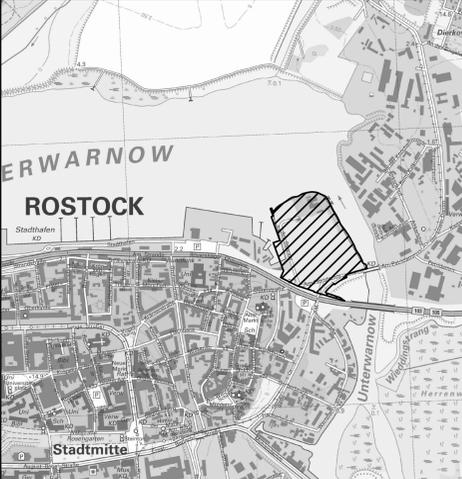
Angaben zur 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet "Holzhalbinsel" wurde aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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. 1545), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 05.03.2014 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock -, trat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 18.06.2014 in Kraft.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der mit Ablauf des 18.06.2014 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsgebiet dar. In der Rechtmäßigkeit der zugrunde liegenden Satzungen wird mit diesem Plan nicht eingegriffen.

Übersichtsplan Maßstab 10.000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 11.MI.114
Mischgebiet „Holzhalbinsel“

In den Grenzen:
die Unterwarnow - Mittelwasserlinie im Norden und Osten, die Straße mit der Straßenbahntrasse "Am Petriamm" - die Landestraße 22, Vorpommernbrücke/Rövershäger Chaussee, Am Strand im Süden, das Ludwigbeckertal als Bestandteil der Unterwarnow, begrabte Mittelwasserlinie im Westen (in ca. 60 m Abstand liegt die Silbhalbinsel)

In der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalurkunden wird bestätigt.
Rostock, 09.07.14

Verfasser
Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz
TUV NORD Umweltschutz
Grenz- & KG
Tiefbaustr. 15
18107 Rostock
Frei-Post-Box 10/Rückwart

TEL: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: uruckwa@tuv-nord.de
LEITER DES AMTES FÜR STADTRÜSTUNG, STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFT

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11.MI.114 FÜR DAS MISCHGEBIET „HOLZHALBINSEL“ ZWISCHEN UNTERWARNOW UND BUNDESSTRASSE 105

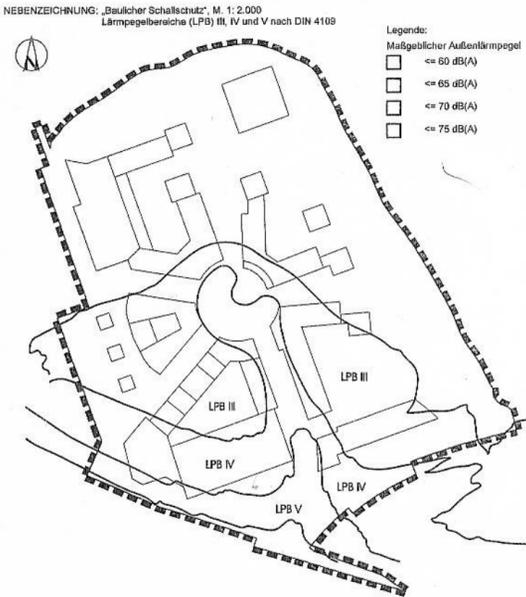
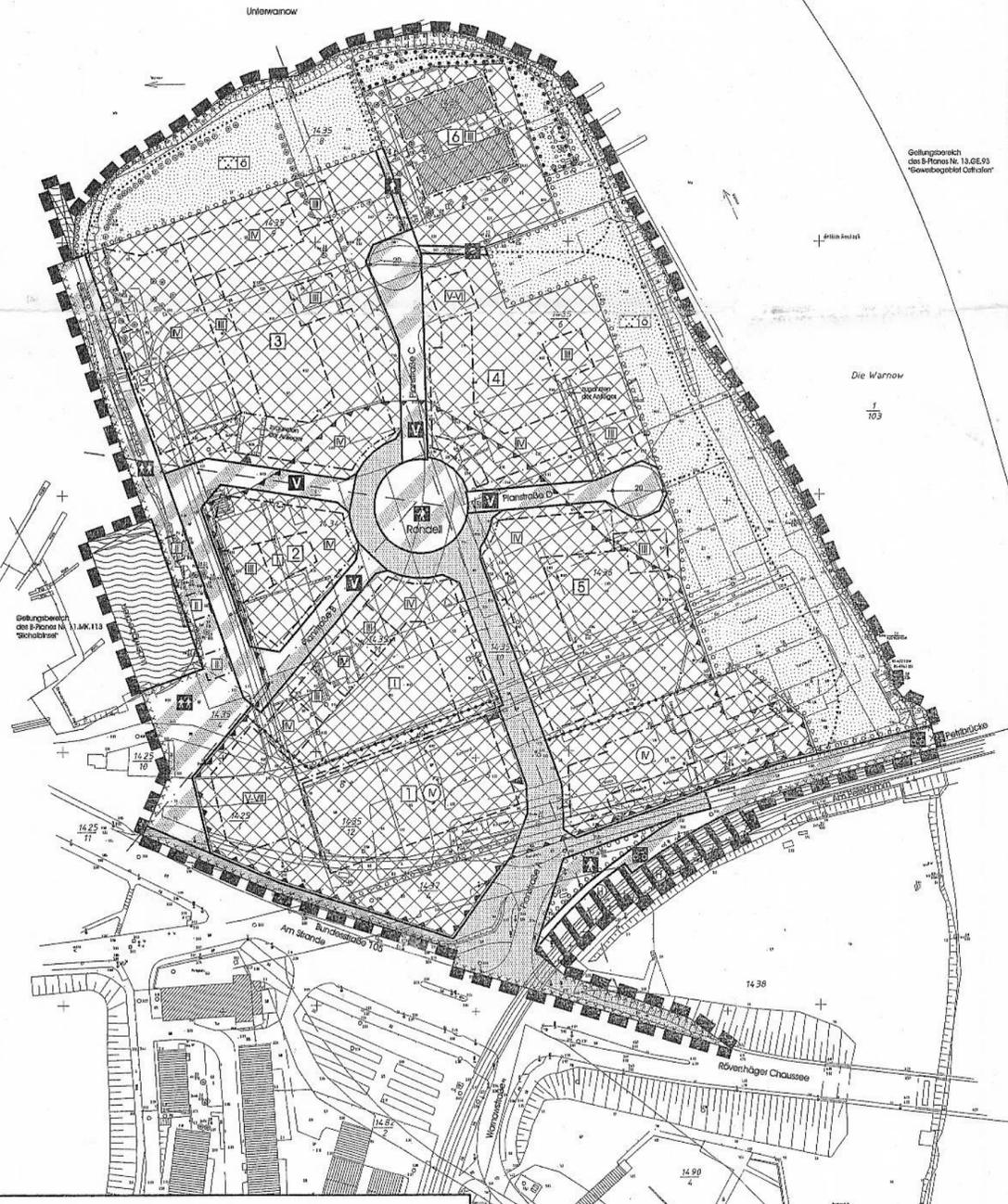
TEIL A: PLANZEICHNUNG



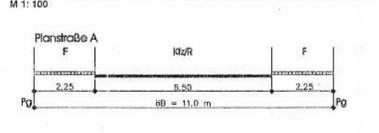
Tabelle: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
1	MK	0,9	a
2 - 5	MI	0,8	a
6	MI	0,6	o

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 10. 11. 2000
Vermessungsamt Götting
Brosenauer Damm 10, 18058 Rostock, Tel. 0381/42098



EMPFÖHLENE STRASSENQUERSCHNITTE



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1850) sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 463 und 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 551) und nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“, zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 103/105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 6 und 7 BauNVO)

- Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
- Kerngebiete MK (§ 7 BauNVO)

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

- GRZ: Grundflächenzahl GRZ, hier: 0,8
- Hier: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier III
- Min: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier V-VI
- Zw: Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: IV

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baulinie im Erdgeschoss
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
 - Promenade
 - Fußweg
 - Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Straßenbahnanlagen
- Straßenbahnhaltestelle

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Fußweggras in der Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- auf schmalen Flächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Parkhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Lärmschutzflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Lüftungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Fußgängerbrücke / Steg

II. KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe über NN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstückbezeichnung
- Bemessung (z.B. 5,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Nummer der Baugebiete
- Schnittführung
- Sichtachsen

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

- Art und Maß der baulichen Nutzung:**
 - In den Kerngebieten sind Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In Kerngebieten - Baufäche 1 der Planzeichnung - sind Tankstellen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - In Kerngebieten - Baufäche 1 der Planzeichnung - sind Wohnungen nur in den Obergeschossen und unter Beachtung des Lärmschutzes zulässig. Im Gebäudeteil mit 5 - 7 Vollgeschossen ist Wohnen unzulässig.
 - Auf der Baufäche MI 5 sind Wohnungen im Gebäude mit 4 zwingend festgesetzten Vollgeschossen unzulässig.
 - In Kerngebieten - Baufäche 1 der Planzeichnung - sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsräume zulässig.
 - Auf der Promenade sind überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Hier sind touristisch maritime Nutzungen zulässig.
 - Es gelten die Festsetzungen der Tabelle: „Festsetzungen je Baugebiet“.
 - Für das Parkhaus sind folgende Höhen über NN festgesetzt: Mindesthöhe: 16,5 m, Maximalhöhe: 19,5 m.
- Bauweise:**
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.
 - Ausnahmsweise kann hinter den Baulinien am „Rohrdell“ in den Baugebieten MK1, MI 2, MI 3, MI 5 im Erdgeschoss bis 3 m zurückgeblieben werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:**
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon ist die Baufäche MI 6 der Planzeichnung.
- Verkehrsfächen:**
 - Auf der Promenade sind Zugänge zu Anlagen in der angrenzenden Wasserfläche zulässig.
 - Promenade und Fuß- und Radweg sind so anzulegen, dass Rotationsfahrzeuge ungehindert fahren können.
- Grünflächen:**
 - Auf der Grünfläche sind die bestehenden Vorsiegelungen (Betonfundamente) zu beseitigen.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit einem maximal 3 m breiten Weg, der soweit es der vorhandene Gehzustand zulässt, entlang des Ufers verläuft, zu erschließen. Dieser Weg ist so auszuführen, dass eine Einseitigkeit bei Hochwasser gewährleistet ist.
 - Im Uferbereich der Grünfläche sind außer den vorhandenen Staganlagen für das Baugebiet 6 noch Zugänge zu weiteren drei Stagan zulässig; ein Steg am Uferbereich der Grünfläche Nr. 1 ist zwei am Ufer der Grünfläche Nr. 2. Die Zugänge zu den Stagen sind so auszuführen, dass die anliegenden Schilfbereiche nicht zerstört werden.
- Hochwasserschutz:**
 - Zum Schutz vor Hochwasser muss die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen von Menschen mindestens 3,10 m über NN und die Straßenoberkante mindestens 2,5 m über NN liegen.
 - Die Wasserseite der Promenade ist hochwassergerecht auszubilden.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**
 - Gebüsdichten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen und Büroräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von dem in der Nebenzzeichnung „Baulicher Schallschutz“ ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren: LPB III = 35 dB(A), LPB IV = 40 dB(A), LPB V = 45 dB(A).
 - Für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Die in der Nebenzzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gelten für die freie Verkehrsmasseströmung. Mit der Realisation von binnenschallenden Gebäuden verändern sich die Lärmpegelbereiche. Bei Nachweis der tatsächlichen Lärmpegelbereiche gelten die Werte der Festsetzungen Nr. 7.1.
 - Die Nordfassade des Parkhauses ist mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von R_{w,rez} = 25 dB zu errichten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
 - Auf dem Rondell sind mindestens 6 Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzart ist zu verwenden: Platanus x scottiae.
 - Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Promenade“ ist eine einreihige, aus einer Art bestehende Baumreihe mit 7 Bäumen in einem Abstand von 12 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf dem Kerngebiet - Baufäche 1 der Planzeichnung - ist eine einreihige, aus einer Art bestehende Baumreihe mit 6 Bäumen in einem Abstand von 12 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - In den Mischgebieten ist je angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume auf diesen Grundstücken können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
 - Innhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind heimische, standortgerechte Bläuliche und Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu erfolgen. Der Anteil von Bäumen muss mindestens 10 % der Gesamtstückzahl betragen. Hierbei sind die Böschungen und Uferbereiche vorrangig zu bepflanzen und dabei die Sichtachsen freizuhalten.
 - Innhalb der mit Pflanzgut belegten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist eine lockere Vegetationsstruktur auszubilden. Es sind standortgerechte Bäume und Gehölze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind 3 Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen.
 - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind 3 x vorplatzierte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 20 cm und in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, innerhalb der Baufelder mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Im Bereich des Straßenraumes und innerhalb der „Parkanlagen“ sind verplante Sträucher H 60-100 cm zu verwenden.
 - Für Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen Nr. 8.2, 8.5 und 8.6 gilt folgende Pflanzenliste:

Baumarten	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Eiche
Alnus glutinosa	Silber-Weide
Salix alba	
 - Für Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen Nr. 8.2, 8.5 und 8.6 gilt folgende Pflanzenliste:

Sträucher	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Roldorn
Crataegus monogyna	Pflaumentischel
Eucynius europaeus	Hassel
Corylus avellana	Schneeball
Viburnum opulus	Silber-Weide
Salix caprea	
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:**
 - Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist die Anlage der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit der entsprechenden Bepflanzungen. Die Aufwendungen werden aus Baugebieten 1 - 5 zu 60 % und der Erschließung zu 40 % zugeordnet.
- Örtliche Bauvorschriften:**
 - Über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist nur ein Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist und das nicht zur Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 L-BauO M-V beiträgt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.
 - Für die Misch- und Kerngebiete findet die Grundsicherungsgesetzgebung der Hansestadt Rostock keine Anwendung.
 - Deckverleihen sind nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Flächen nicht mehr als 2,0 m übergrenzen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe der Traufe (Schritteile aufsteigende Fassade = Dachstuhl) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudeteilen ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
 - In den Baugebieten MK 1 und MI 5 ist auf Fassaden in Richtung Bundesstraße 105 Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m unzulässig.

HINWEISE:

- Wann während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundgänger sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Sondierung und gegebenenfalls eine Beräumung durch den Munitionsbereinigungsamt durchzuführen.
- Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevertragsgebiet entsprechend der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock. Der Niedertemperaturbedarf für Heizung und Warmwasser ist durch Fernwärme abzudecken.
- Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fallentzug beim Amt für Stadtgärtin, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock einzuzeichnen. Innhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beschädigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18520 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
- Die Belastung der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bestehen im Wesentlichen aus Aufschüttungsresten, die unterschiedliche organische Schadstoffe, Schwermetalle und Bombenbündelgeiger enthalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses der Bürgerschaft vom 12.08.1987. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.08.1987 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die erforderliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am ... im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverpflichtende Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Erlass des Ministers für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom ... AZ: ... erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Bürgerschaft vom ... erfüllt. Die Hinweise sind besetzt. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom ... AZ: ... bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.
- Die Erlaubnis der Genehmigung des Bebauungsplans 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 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - im ortsüblich bekanntgemacht 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR LAGE IM GEBIET, o.M. MIT FARBIG GEGENZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH



HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11.MI.114

Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105

- Entwurf -

Hansestadt Rostock, Oberbürgermeister