

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.123 FÜR DAS GEBIET "EHMALIGER MARINESTÜTZPUNKT GEHLSDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, hier betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwerft und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. (Der schwarz abgedruckte Text beinhaltet nachrichtlich die fortgeltenden Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.05 und der 1. Änderung vom 27.01.2010, die für die Beurteilung von Vorhaben im Bereich der 2. Änderung relevant sind.)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16 BauNVO)
 - 1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
 - 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.1.2 Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
 - 1.5 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.5.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ dienen der gemeinschaftlichen Sammlung, Verdunstung und örtlichen Versickerung von unverschnitztem Niederschlagswasser, das von den angrenzenden Grundstücksflächen abfließt. In den Flächen sind Mulden mit unregelmäßigem Profil anzulegen. Die Flächen sind frei von Einbauten (z. B. Einfriedungen) zu halten. Die bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten oder innerhalb des privaten Grundstücks umzusetzen oder gleichwertig zu ersetzen und mit einer mind. 3-jährigen Entwicklungspflege zu versehen, soweit ein Abstand zwischen dem Stammfuß und der geplanten Bebauung von weniger als 2 m vorgesehen wird.
 - 1.6 **Höhenbezug / Höhe baulicher Anlagen**
 - 1.6.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche bzw.
 - für die Flächen mit Vorkantungen gegen Naturgewalten in den Baugebieten 1, 2, 3a, 3b, 3c, 4b, 4c, 5a, 5c, 7b, 7c, 27 die Höhenlage des dort festgesetzten Bezugspunktes;
 - für Lärmschutzanlagen die Höhenlage der Fahrbahn der zuzuordnenden Verkehrsfläche.
 Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 1.6.2 Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 3,20 m üHN betragen (BH-W = 2,9 m üHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 **Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen**
 - 2.1.1 **Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO** (Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports usw.) sind in den WA-Gebieten allgemein nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze und dreiseitig offene Kleingaragen (Carports) sind zusätzlich auch innerhalb der in Teil A festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (Terrassen, Grillplätze, Kinderspielflächen etc.), sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleiben von der Regelung unberührt.
 - Darüber hinaus
 - dürfen ebenerdige Stellplätze in den Baugebieten 9b, d, 10a, b, d sowie 11a - 35b außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auch zwischen der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmter Straße und der Flucht der vorderen Baugrenze sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen angelegt werden;
 - sind in den Baugebieten 11a - 35b hinter der rückwärtigen Baugrenze (bezüglich der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße) auch Geräte- oder Fahrradabstellchuppen sowie Kleingewächshäuser mit einer Grundfläche bis zu insgesamt 20,0 m² je Baugrundstück und einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 4. **Grünordnerische Festsetzungen**
 - 4.2 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
 - 4.2.5 **Auf dem um das quadratische Wasserbecken im Zentrum des B-Plangebietes gelegenen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehr“ ist je 500 qm mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.** Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung für Fußgänger- und Fahrradverkehr sind an den festgesetzten Einzelstandorten Bäume der Art *Carpinus betulus* (Säulenhainbuche) und *Populus alba* (Silberpappel) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.
 8. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)
 - 8.9 **Einfriedungen**

Einfriedungen (einschließlich lebender Hecken) am öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Beidseitig des Wasserlaufs der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bereich für Fußgänger- und Fahrradverkehr im Zentrum des B-Plangebietes und dem Warnowufer dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit einer Laubholz - Schnitthecke zu bepflanzen. An der wasserseitigen Grundstücksgrenze in den Baugebieten 1, 2, 27 sind als Einfriedung nur Laubholz - Schnitthecken zulässig.
 - 8.11 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO-M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teil A oder unter Verletzung der Vorschriften der Nm. 8.3 - 8.10. dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am erfolgt.
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
 3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 24.11.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
 4. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 8. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, 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 gebilligt.
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
9. Der katastermäßige Bestand im Änderungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Hansestadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag
10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister
11. Der Beschluss über die 2. Änderung 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 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“, zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwerft und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow

ENTWURF Bearbeitungsstand: 29.09.2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die blau hinterlegten Darstellungen in Teil A verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 und der 1. Änderung vom 27.01.2010.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
[Orange Box]	Allgemeine Wohngebiete	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
[Green Box]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
[Yellow Box]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
[Black Circle]	Bereich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr - öffentlich	
[Black Square]	Fußgängerbereich, privat	
[White Box]	Mit Gleichheit zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
[Green Box]	Grünflächen
Zweckbestimmung:	
[Green Box with P]	Versickerungsmulde - privat
[Green Box with O]	naturbelassene Grünfläche / Uferstreifen - öffentlich
[Green Box with H]	Schutzgrün / Hochwasserschutzböschung - öffentlich
[Green Box with D]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
[Green Circle]	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
[Green Circle]	Anpflanzen von Bäumen
[Green Circle]	S - Silberpappel
[Green Circle]	H - Säulenhainbuche
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
[Red X]	Entfallende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 und der 1. Änderung vom 27.01.2010
[Black Dashed Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN	
[9c]	Nummer des Baugebietes
[7.5]	Bemaßung (in Meter)
[Blue Dashed Box]	Abgrenzung des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans

empfohlener Querschnitt
"Zum Sonnendeck"
M 1:100

