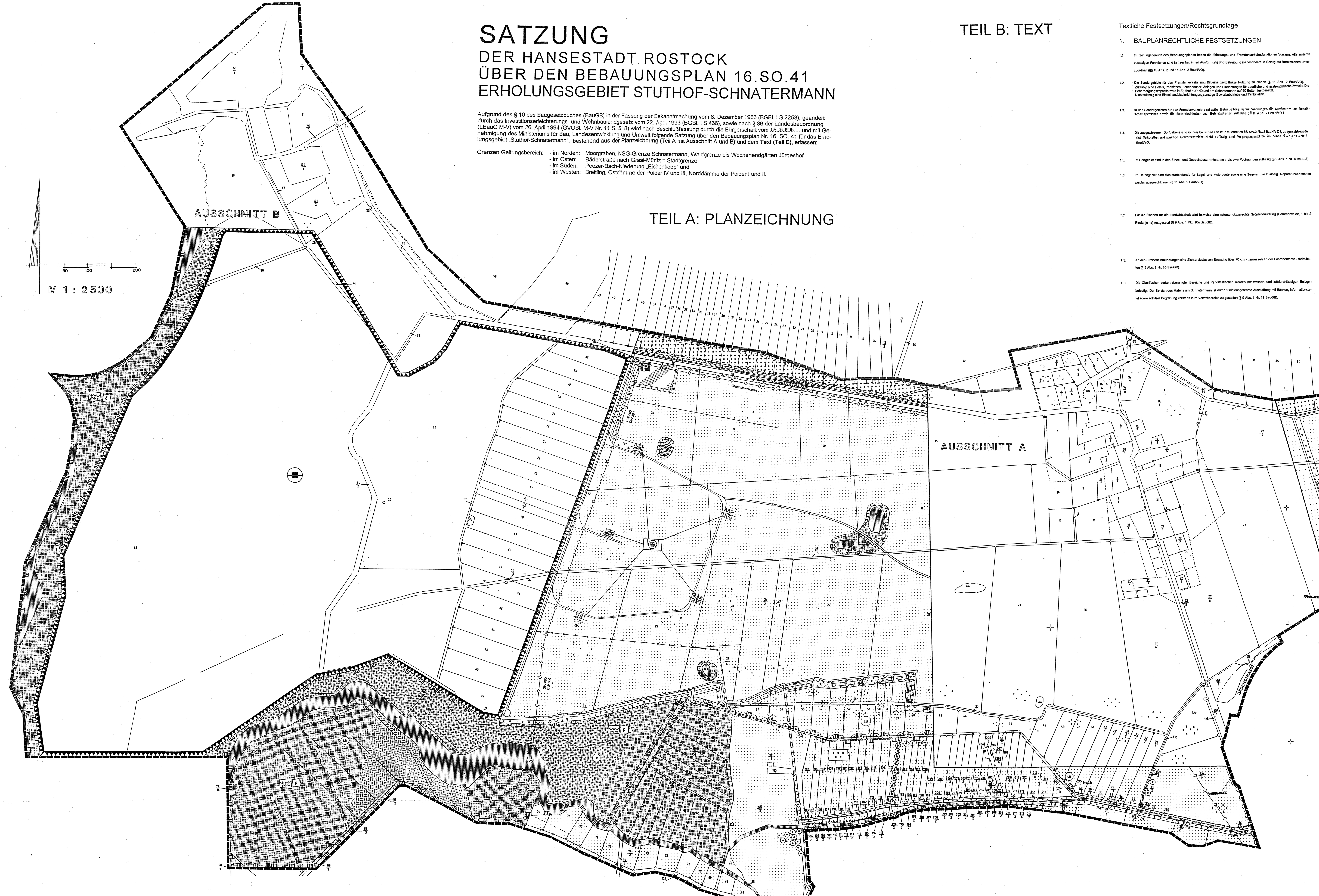
SATZUNG
DER HANSESTADT ROSTOCK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 16.SO.41
ERHOLUNGSGEBIET STUTHOF-SCHNATERMANN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 05.06.1996.... und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16. SO. 41 für das Erholungsgebiet „Stuthof-Schnatermann", **bestehend aus der Planzeichnung (Teil A mit Ausschnitt A und B) und dem Text (Teil B), erlassen:**

Grenzen Geltungsbereich:
- im Norden: Moorgraben, NSG-Grenze Schnatermann, Waldgrenze bis Wochenendgärten Jürgeshof
- im Osten: Bäderstraße nach Graal-Müritz = Stadtgrenze
- im Süden: Peezer-Bach-Niederung „Eichenkopp" und
- im Westen: Breitling, Ostdämme der Polder IV und III, Norddämme der Polder I und II.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen/Rechtsgrundlage

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben die Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktionen Vorrang. Alle anderen zulässigen Funktionen sind in ihrer baulichen Ausformung und Betreibung insbesondere in Bezug auf Immissionen unterzuordnen (§§ 10 Abs. 2 und 11 Abs. 2 BauNVO).

1.2. Die Sondergebiete für den Fremdenverkehr sind für eine ganzjährige Nutzung zu planen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gastronomische Zwecke. Die Beherbergungskapazität wird in Stuthof auf 140 und am Schnatermann auf 60 Betten festgesetzt. Nichtzulässig sind Einzelhandelseinrichtungen, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen.

1.3. In den Sondergebieten für den Fremdenverkehr sind außer Beherbergung nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.4. Die ausgewiesenen Dorfgebiete sind in ihrer baulichen Struktur zu erhalten (§ 5 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO), ausgeschlossen sind Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe, Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.5. Im Dorfgebiet sind in den Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6. Im Hafengebiet sind Bootsunterstände für Segel- und Motorboote sowie eine Segelschule zulässig. Reparaturwerkstätten werden ausgeschlossen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.7. Für die Flächen für die Landwirtschaft wird teilweise eine naturschutzgerechte Grünlandnutzung (Sommerweide, 1 bis 2 Rinder je ha) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Pkt. 18a BauGB).

1.8. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Bewuchs über 70 cm - gemessen an der Fahroberkante - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.9. Die Oberflächen verkehrsberuhigter Bereiche und Parkstellflächen werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigt. Der Bereich des Hafens am Schnatermann ist durch funktionsgerechte Ausstattung mit Bänken, Informationstafel sowie solitärer Begrünung verstärkt zum Verweilbereich zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. LBAUO § 86 MECKLENBURG/VORPOMMERN

2.1. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung weniger/gleich 45° festgesetzt.

2.2. Dachformen sind für jedes Baufeld gesondert festgesetzt.

2.3. Die Satteldächer sind mit Dachziegeln/Dachsteinen zu decken.

2.4. Die Außenwände des Vollgeschosses der Gebäude sind vorzugsweise aus Materialien in weißer Farbe herzustellen.

2.5. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 35 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

2.6. Zulässig sind Werbeanlagen nur an der einer Straße oder Platz zugewandten Gebäudeseite, sowie eine integrierte Beleuchtung der Werbeanlagen. Die Farbgestaltung hat sich der Fassade unterzuordnen. Unzulässig sind die Gestaltung der Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarbe, Wechselschaltungen von Leuchtreklame und Lauflicht, das punktweise Anleuchten von Werbeanlagen, Warenautomaten in Vorgärten und Einfriedungen und Großflächenwerbung. Ausnahmsweise zulässig sind Ausleger, wenn die Auskragung 0,80 m beträgt und der Ausleger nicht größer als 0,50m ist.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 (5) Nr. 4 und 7 BauGB)

3.1.1. Die geschützten Landschaftsbestandteile "Quellerfluren", "Kopfweiden am Peezer Bach" und "Östliches Breitlingsufer" sowie Teile des Naturschutzgebietes "Schnatermann" sind bereits rechtsverbindlich festgesetzt und geschützt (§§ 2, 3 Naturschutzgesetz Mecklenburg/Vorpommern, §§ 8, 13 BNatSchG, § 9 (6) BauGB). Die Landschaftselemente* sind mit Ausnahme der Gehölzflächen und Wasserflächen im Spülfeld nach § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Die als Sukzessionsflächen dargestellten Grünflächen sind zu entmüllen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Die im Plan mit „Abriß" gekennzeichneten Gebäude sind zu entfernen. * (Gehölz- und Gewässerbiotope)

3.1.2. Die Anwendung von chemischen Mitteln zur Unkraut- und Ungezieferbekämpfung sowie zum Auftauen ist nicht gestattet (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.1.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind biologisch aktiv auszubilden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.1.4. Die auf dem Grundstück des alten Forsthauses am Schnatermann befindlichen Laubbaumsolitäre sind zu erhalten (§ 9(1) Nr. 25b BauGB).

3.1.5. Die Niederschlagswässer der Straßen, Wege und Dachflächen sind zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.2. Freiraumentwicklung

3.2.1. Die Bäderstraße ist einseitig mit Laubbäumen (Acer platanoides, Spitzhorn - Größe 16 bis 18 cm Stammumfang) im Abstand von 12 m fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25a, b BauGB).

3.2.2. Die Umgehungsstraße ist auf der Ostseite im Bereich der Ortslage Stuthof und die neue Ortseinfahrt beidseitig mit Laubbäumen (Tilia cordata, Winderlinde - Größe 16 bis 18 cm Stammumfang) im Abstand von 10 m fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a, b BauGB).

3.2.3. Auf allen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden öffentlichen Flächen ist die teilweise vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten. Die vegetationsfreien Flächen sind in der Artenzusammensetzung und dem Schichtenaufbau in Anlehnung an die bestehende Vegetationsgesellschaft, der Hecke am Stuthöfer Weg, fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 20, 25 a, b BauGB)
Die nicht zu bepflanzenden Flächen sind von jeglicher Bearbeitung und Nutzung freizuhalten und der Eigenentwicklung einer Hochstaudenflur zu überlassen.

3.2.4. Stellflächenbegrünung
Für je vier PKW-Stellplätze u. Parkplätze ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die gesamte Parkplatzanlage am Stuthöfer Weg ist mit Ausnahme der Ein- u. Ausfahrt mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen zu umgehen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

3.2.5. Der Waldsaum am Stuthöfer Weg ist in offenen Bereichen mit Strauchpflanzungen aufzubauen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenzusammensetzung und der Schichtenaufbau erfolgt in Anlehnung an die teilweise vorhandene Vegetationsgesellschaft. (§ 9 (1) 20 und 25 a, b BauGB).

3.2.6. Auf allen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden privaten Flächen ist die teilweise vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten.
Die vegetationsfreien Flächen sind in der Artenzusammenstellung und dem Schichtenaufbau in Anlehnung an die bestehende Vegetationsgesellschaft, der Hecke am Stuthöfer Weg, fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25a, b BauGB).
Der Sattelplatz ist mit Roßkastanien (Aesculus hippocastanum), die Grenze zwischen Reitplatz und Grünfläche mit einer Reihe Winterlinden (Tilia cordata, Größe 16 bis 18 cm Stammumfang) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9(1) 25a, b BauGB).

3.2.7. Östlich der Ortslage Stuthof ist zwischen Acker und Waldrand eine mindestens 3,0 m breite Fläche von jeglicher Bearbeitung und Nutzung freizuhalten und der Eigenentwicklung einer Hochstaudenflur zu überlassen (§ 9 (1) 20 BauGB).
Außerdem ist als optische Grenze zwischen Reitplatz und Grünlandfläche eine Baumreihe (Tilia cordata- Winterlinde; Größe 16- 18 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a,b BauGB).

3.2.8. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz) sind je nach Nutzung mit Rasen, landschaftstypischen Gehölzen, ergänzt mit dekorativen Blüten- und immergrünen Gehölzen (entlang der Wege) sowie wassergebundenen Wegen herzustellen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 15 und 25a, b BauGB).

3.2.9. An den Ackerhohlformen 1 und 2 sind Nachpflanzungen von Bäumen jeweils zwei Salix alba (Silberweide) fachgerecht herzustellen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 15 und 25a, b BauGB).

3.2.10. Auf der als Koppel genutzten Fläche zwischen Spülfeld und Stuthöfer Weg sind Baumpflanzungen (Alnus glutinosa - Schwarzerle, Salix alba - Silberweide - Größe 12 bis 14 cm Stammumfang) fachgerecht herzustellen, einzuzäunen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB).

3.2.11. Auf der als Koppel genutzten Fläche zwischen Spülfeld und Stuthöfer Weg ist eine Mulde mit einem Böschungsverhältnis von max. 1 : 3, auf der Südseite von mind. 1 : 5, einer Oberfläche von ca. 150 m² und einer Tiefe von max. 1,20 m anzulegen mit dem Ziel der Eigenentwicklung zu einem temporären Kleingewässer (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.2.12. Die Reitwege sind als unbefestigte Flächen auszubauen. Ein Mindestabstand zum Wald von 3,0 m und zu den Kleingewässern von 5,0 m ist einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.2.13. Mindestens 30% der Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Klettergehölzen (wie Hedera helix - Efeu, Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein oder Lonidera spec. - Geißblatt) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB).

3.3. Erholungsvorsorge
Die Flächen für die geplanten Rad- und Wanderwege sind mit Geh- und Fahrrechten (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

4.1. Den Erschließungseingriffen werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Erhebung von Erschließungsbeiträgen § 127 BauGB zugeordnet.

4.1.1. Eingriff: Ortsumgehungsstraße Stuthof
Ausgleich: Schutzgrün und Hochstaudenflur entlang der neuen Ortsumgehungsstraße

4.1.2. Eingriff: Parkplatz am Polder
Ausgleich: Umgrünung Parkplatz einschließlich Baumpflanzung

4.1.3. Eingriff: Parkplatz am Ortseingang Stuthof
Ausgleich: Baumpflanzungen Ortslage Stuthof

4.1.4. Eingriff: Fahrradweg entlang Bäderstraße
Ausgleich: Baumpflanzung entlang Bäderstraße (1 Reihe)

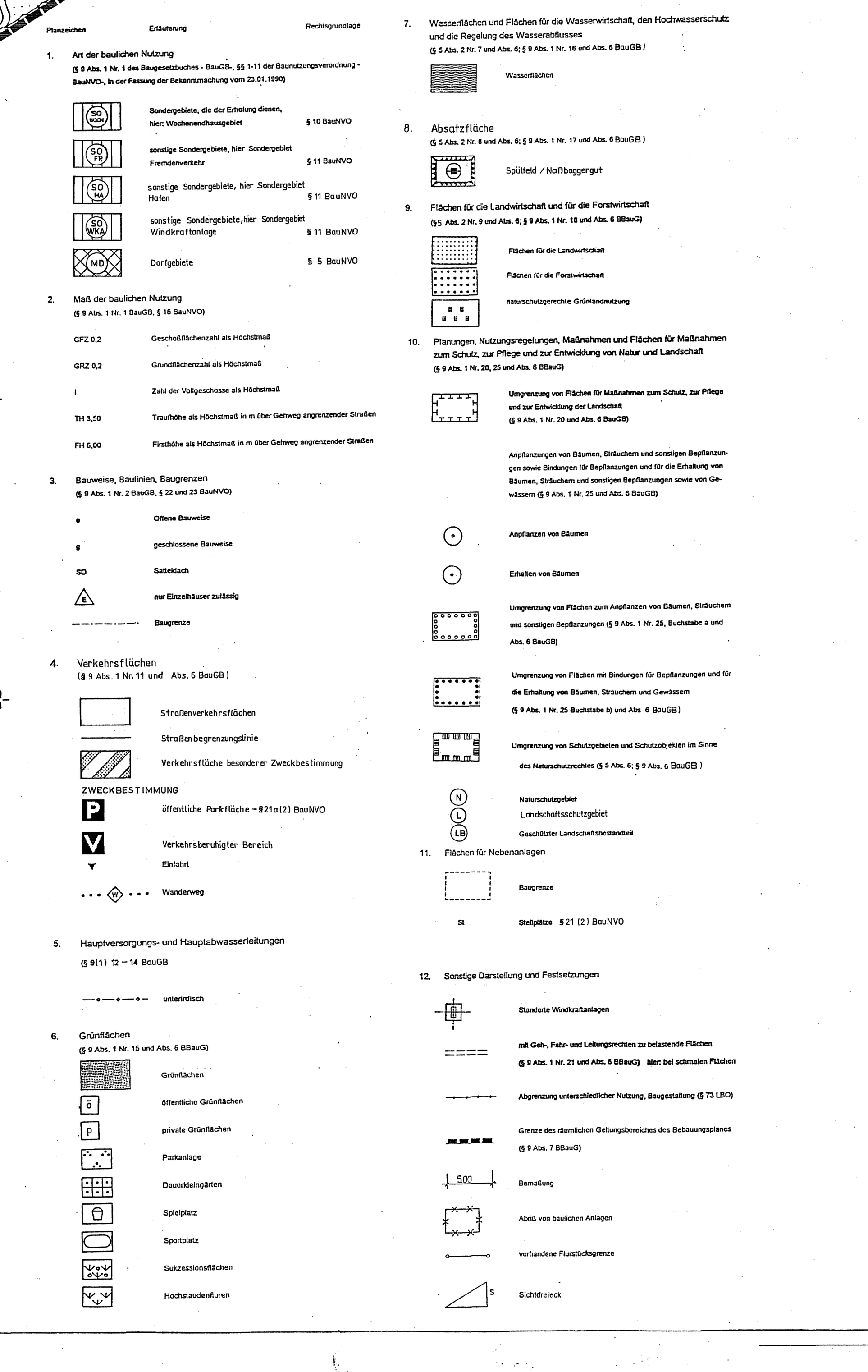
4.2. Sammelzuordnung
Allen anderen Eingriffen werden alle verbleibenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Satzung der Hansestadt Rostock zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Grundlage für die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ist die Zuordnung von überbaubaren Grundstücksflächen.

HINWEIS:

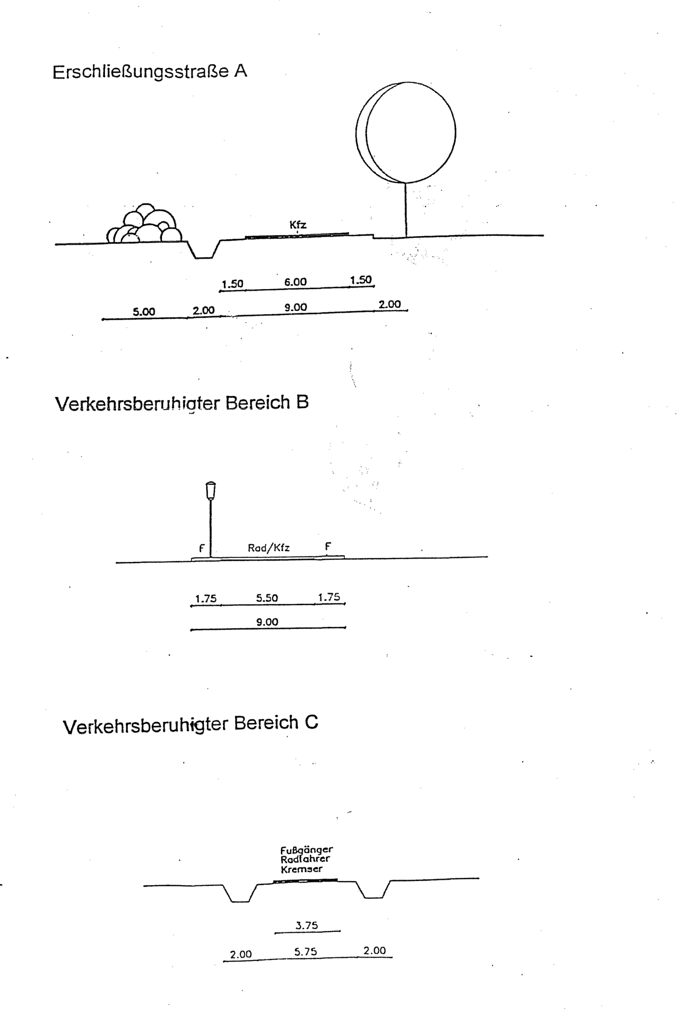
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Planzeichenerklärung



Regelquerschnitte Straßen



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.1.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtischen Anzeiger am 14.3.92. erfolgt.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGBMaßnG eine Erörterung während der Auslegung am 14.03.1995 durchgeführt.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.1.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 18.1.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. B) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.2.95 bis zum 24.3.95 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Städtischen Anzeiger am 10.02.95. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 12.2.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 u.a. vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 13.08.96 (Siegel des KV-Amtes) Möller I. A. Unterschrift

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5.6.96. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. B) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom............ bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Städtischen Anzeiger am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

Rostock,........... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. B) und dem Text (Teil B), wurde am 5.6.96. von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 5.6.1996 gebilligt.

Rostock, 27.08.1996 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. B) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.12.1996 AZ.: VIII 231b – 512.113 03000 (16. SO. 41) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, 08.04.1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 01.04.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.05.1998 Az.: VIII 231b – 512.113 03 (16.SO.41) bestätigt.

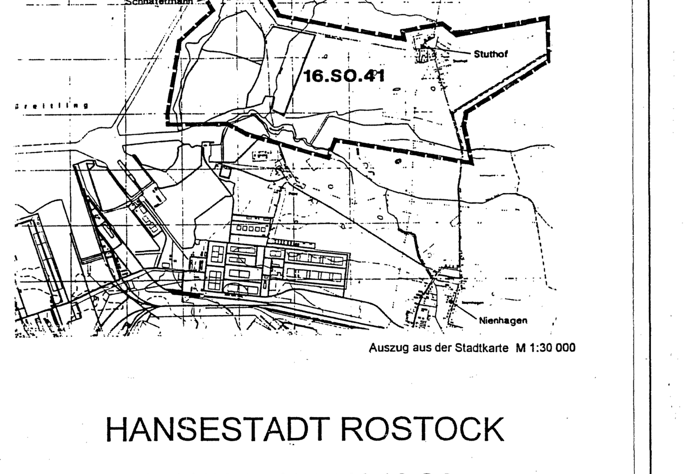
Rostock, 12.06.1998 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

13. Die Bebauungsplanungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. B) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 16.6.98 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 17.6.98 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.6.98 in Kraft getreten.

Rostock, 24.6.98 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister



Auszug aus der Stadtkarte M 1:30 000

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan/Flurkarten, Vermessungsbüro Lorenz GbR

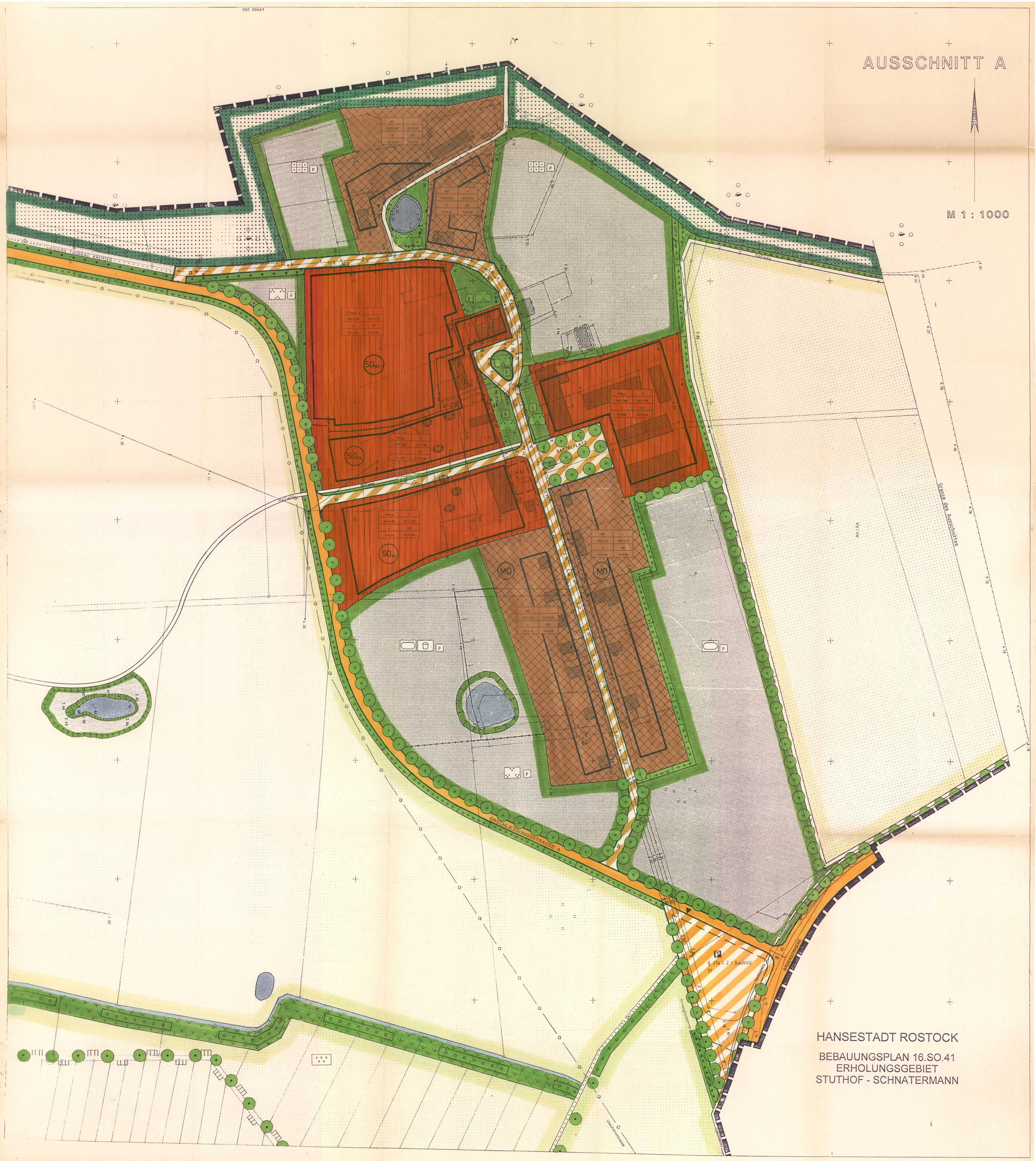
Planverfasser: Beyer + Partner, Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner, Kröpeliner Straße 22, 18055 Rostock, Tel.: 03 81 / 49 29 70, Fax: 03 81 / 4 92 97 20

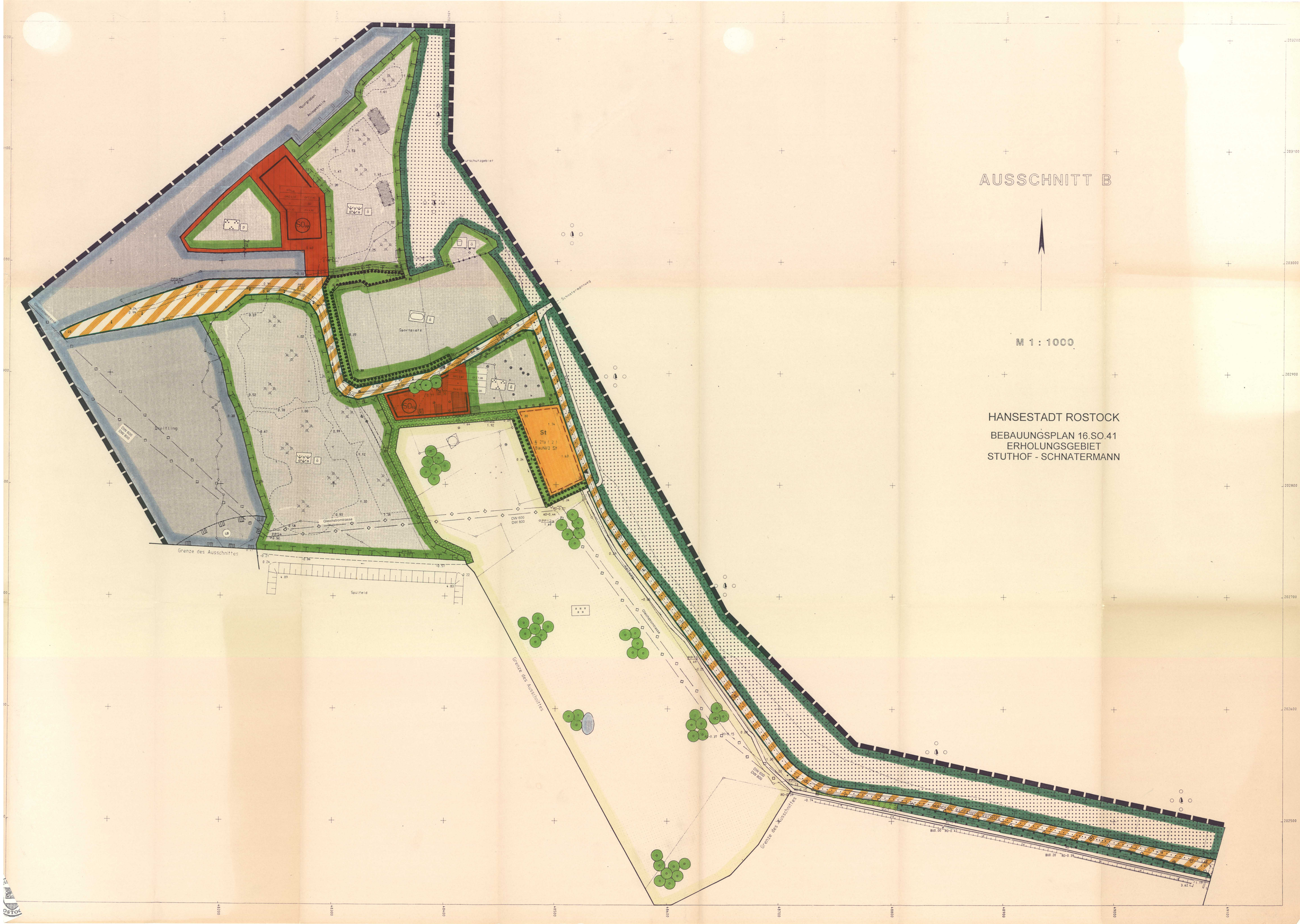
Zuarbeit Grünordnungsplan: Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH, Industriestraße 8, 18069 Rostock, Tel.: 03 81 / 79 32 03, Fax: 03 81 / 79 32 04

HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN 16.SO.41
ERHOLUNGSGEBIET
STUTHOF - SCHNATERMANN

Hansestadt Rostock, den 24.6.98 Oberbürgermeister


AUSSCHNITT A
M 1 : 1000
WANDERN FAHRRAD KREMSER
Gleichstromtasse
Kaiserweg
SO WOCH
SO FR
SATTELPLATZ
MD
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE A
Grenze des Ausschnittes
Weide
§ 21a (2) BauNVO
BAGERSTRASSE
HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN 16.SO.41
ERHOLUNGSGEBIET
STUTHOF - SCHNATERMANN

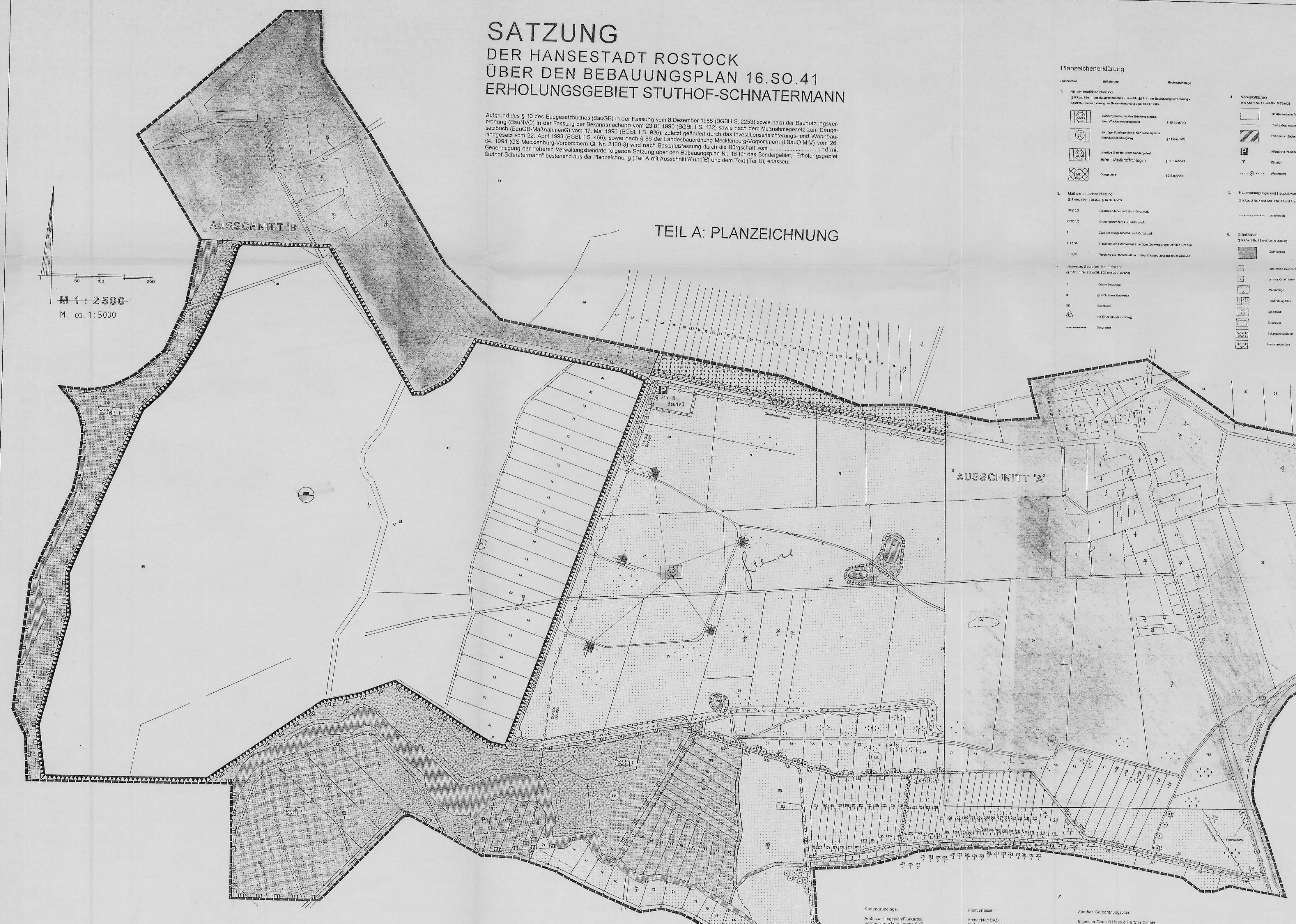

AUSSCHNITT B
M 1 : 1000
HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN 16.SO.41
ERHOLUNGSGEBIET
STUTHOF - SCHNATERMANN
Grenze des Ausschnittes
Spulfeld
Sportplatz
Schnatermannweg
Gleichstromtrasse
St
DW 600
DW 800

SATZUNG

DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 16.SO.41 ERHOLUNGSGEBIET STUTHOF-SCHNATERMANN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. 04. 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgschaft vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Sondergebiet, "Erholungsgebiet Stuthof-Schnatermann" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A mit Ausschnitt A und B) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wochenendhausgebiet — § 10 BauNVO
- sonstige Sondergebiete, hier: Sondergebiet Fremdenbeherbergung — § 11 BauNVO
- sonstige Gebiete, hier: Sondergebiet Hafen, Windkraftanlagen — § 11 BauNVO
- Dorfgebiete — § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ 0,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 3,50 — Traufhöhe als Höchstmaß in m über Gehweg angrenzender Straßen
- FH 6,00 — Firsthöhe als Höchstmaß in m über Gehweg angrenzender Straßen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o — Offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- SD — Satteldach
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Einfahrt
- Wanderweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauG)
- unterirdisch

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- Sportplatz
- Sukzessionsflächen
- Hochstaudenflure

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)
- Wasserflächen

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BBauG)
- Flächen für Aufschüttungen

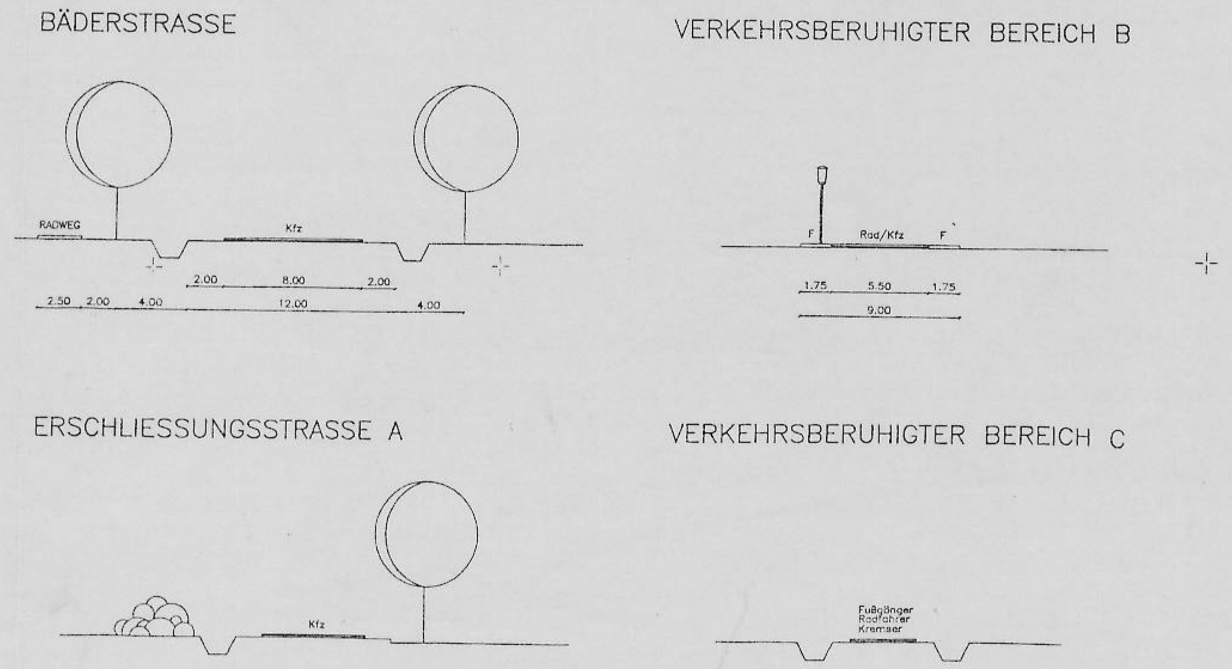
9. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 6 BBauG)
- Naturschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil

11. Flächen für Nebenanlagen
- Baugrenze
- St — Stellplätze

12. Sonstige Darstellung und Festsetzungen
- Standorte Windkraftanlagen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) hier: bei schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Baugestaltung (§ 73 LBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- 500 — Bemaßung
- Abriß von baulichen Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenze

REGELQUERSCHNITTE



Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan/Flurkarten
Vermessungsbüro Lorenz GbR

Planverfasser:

Architekten BKB
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner
Am Vögenteich 29, 18055 Rostock
Tel.: 03 81 / 49 29 70
Fax 03 81 / 4 92 97 20

Zuarbeit Grünordnungsplan:

Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH
Industriestraße 8, 18069 Rostock

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen/Rechtsgrundlage

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben die Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktionen Vorrang. Alle anderen zulässigen Funktionen sind in ihrer baulichen Ausformung und Betreibung insbesondere in Bezug auf Immissionen unterzuordnen (§§ 10 Abs. 2 und 11 Abs. 2 BauNVO).

1.2. Die Sondergebiete für den Fremdenverkehr sind für eine ganzjährige Nutzung zu planen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die Beherbergungskapazität wird in Stuthof auf 140 und am Schnatermann auf 60 neuzuschaffende Betten in Hotels und Pensionen festgelegt.

1.3. In den Sondergebieten für den Fremdenverkehr sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.4. Die ausgewiesenen Dorfgebiete sind in ihrer baulichen Struktur zu erhalten und als Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellenerwerb zu entwickeln (§ 5 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO).

1.5. Im Dorfgebiet sind in den Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6. Im Hafengebiet sind Bootsunterstände für Segel- und Motorboote sowie eine Segelschule zulässig. Reparaturwerkstätten werden ausgeschlossen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO).

1.8. Für die Flächen für die Landwirtschaft wird eine naturschutzgerechte Grünlandnutzung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Pkt. 18a BauGB)

1.9. Für die ausgewiesenen 5 Windkraftanlagen gilt der Senatsbeschluß Nr. 235/93 vom 17. Juni 1993. Danach sind Dreiflügler mit Rohrmast sowie einer Mindestleistung pro Anlage von 300 kW zu errichten.

1.10. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Bewuchs über 70 cm - gemessen an der Fahroberkante - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung weniger/gleich 45° festgesetzt.

2.2. Dachformen sind für jedes Baufeld gesondert festgesetzt.

2.3. Die Satteldächer sind mit Dachziegeln/Dachsteinen zu decken.

2.4. Die Außenwände des Vollgeschosses der Gebäude sind vorzugsweise aus Materialien in weißer Farbe herzustellen.

2.5. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 35 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 (5) Nr. 4 und 7 BauGB)

3.1.1. Die geschützten Landschaftsbestandteile "Quellerfluren", "Kopfweiden am Peezer Bach" und "Östliches Breitlingsufer" sowie Teile des Naturschutzgebietes "Schnatermann" sind bereits rechtsverbindlich festgesetzt und geschützt (§§ 2, 3 Naturschutzgesetz Mecklenburg/Vorpommern, §§ 8, 13 BNatSchG, § 9 (6) BauGB). Die Landschaftselemente sind mit Ausnahme der Gehölzflächen und Wasserflächen im Spülfeld nach § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Die als Sukzessionsflächen dargestellten Grünflächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.1.2. Die Anwendung von chemischen Mitteln zur Unkraut- und Ungezieferbekämpfung sowie zum Auftauen ist nicht gestattet (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

3.1.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind biologisch aktiv auszubilden (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

3.1.4. Die Niederschlagswässer der Straßen, Wege und Dachflächen sind zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.2. Freiraumentwicklung

3.2.1. Die Bäderstraße ist beidseitig mit Laubbäumen (Acer platanoides, Spitzhorn) im Abstand von 12 m fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25a, b BauGB).

3.2.2. Die Umgehungsstraße ist auf der Ostseite im Bereich der Ortslage Stuthof und die neue Ortseinfahrt beidseitig mit Laubbäumen (Tilia x europaea, Holländische Linde) im Abstand von 10 m fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

3.2.3. Auf allen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden öffentlichen Flächen ist die teilweise vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten. Die vegetationsfreien Flächen sind in der Artenzusammensetzung und dem Schichtenaufbau in Anlehnung an die bestehende Vegetationsgesellschaft, der Hecke am Stuthöfer Weg, fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 20, 25 a, b BauGB)

3.2.4. Parkplatzbegrünung
Für je vier PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Stellplatzanlage ist mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen zu umgeben (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

3.2.5. Der Waldsaum am Stuthöfer Weg ist in offenen Bereichen mit Strauchpflanzungen aufzubauen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenzusammensetzung und der Schichtenaufbau erfolgt in Anlehnung an die teilweise vorhandene Vegetationsgesellschaft. (§ 9 (1) 20 und 25 a, b BauGB)

3.2.6. Auf allen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden privaten Flächen ist die teilweise vorhandene Gehölzvegetation zu erhalten.
Die vegetationsfreien Flächen sind in der Artenzusammenstellung und dem Schichtenaufbau in Anlehnung an die bestehende Vegetationsgesellschaft, der Hecke am Stuthöfer Weg, fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25a, b BauGB).

3.2.7. Östlich der Ortslage Stuthof ist zwischen Acker und Waldrand eine mindestens 3,0 m breite Fläche von jeglicher Bearbeitung und Nutzung freizuhalten und der Eigenentwicklung einer Hochstaudenflur zu überlassen (§ 9 (1) 20 BauGB).

3.2.8. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz) sind je nach Nutzung mit Rasen, landschaftstypischen Gehölzen, ergänzt mit dekorativen Blüten- und immergrünen Gehölzen (entlang der Wege) sowie wassergebundenen Wegen herzustellen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 15 und 25a, b BauGB).

3.2.9. An den Ackerhohlformen 1 und 2 sind Nachpflanzungen von Bäumen jeweils zwei Salix alba (Silberweide) fachgerecht herzustellen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 15 und 25a, b BauGB).

3.2.10. Auf der als Koppel genutzten Fläche zwischen Spülfeld und Stuthöfer Weg sind Baumpflanzungen (Alnus glutinosa - Schwarzerle, Salix alba - Silberweide) fachgerecht herzustellen, einzuzäunen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

3.2.11. Auf der als Koppel genutzten Fläche zwischen Spülfeld und Stuthöfer Weg ist eine Mulde mit einem Böschungsverhältnis von max. 1 : 3, einer Oberfläche von ca. 150 m² und einer Tiefe von max. 1,20 m anzulegen mit dem Ziel der Eigenentwicklung zu einem temporären Kleingewässer (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.2.12. Die Reitwege sind als unbefestigte Flächen zu nutzen. Ein Mindestabstand zum Wald von 3,0 m und zu den Kleingewässern von 5,0 m ist einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.2.13. Mindestens 30% der Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Klettergehölzen (wie Hedera helix - Efeu, Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein oder Lonicera spec. - Geißblatt) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

3.3. Erholungsvorsorge
Die Flächen für die geplanten Rad- und Wanderwege sind mit Geh- und Fahrrechten (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... erfolgt.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:........ vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Rostock, ... (Siegel des KV-Amtes) i. A. Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... bestätigt.

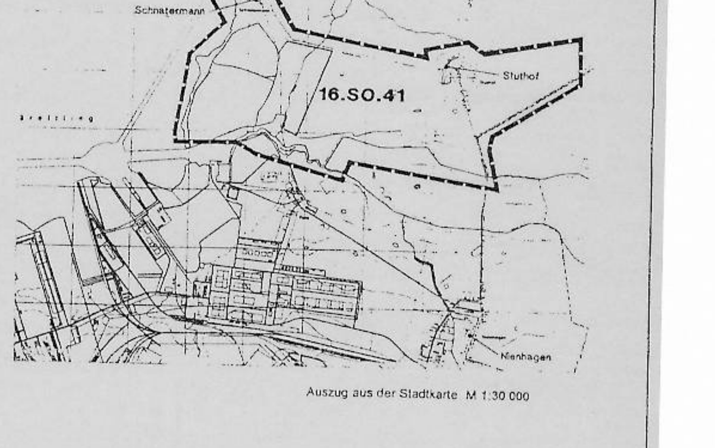
Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Bebauungsplanungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang 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 Erledigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, ... (Siegelabdruck) Oberbürgermeister



Auszug aus der Stadtkarte M 1:30 000

HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN 16.SO.41 ERHOLUNGSGEBIET STUTHOF - SCHNATERMANN

- ENTWURF -

[illegible] 17.6.98

Hansestadt Rostock, den — Oberbürgermeister