

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

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



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- Gebäude
  - Gebäude mit Grundach
  - Gebäudennummer
  - Terrassen
  - Anzahl der zulässigen Geschosse
  - Traufhöhe von Gebäuden
  - Firsthöhe von Gebäuden
  - Oberkante von baulichen Anlagen
  - befahrbare Flächen einschl. Stellplatzflächen
  - Stellplätze für Wellness und Hotel (Nr. 2 und 3) mit Angabe der Anzahl
  - Stellplätze für Restaurant (Nr. 1) mit Angabe der Anzahl
  - Fußgängerbereiche
  - Grün- und Freiflächen
  - Grünflächen mit Erhaltungsgebot
  - Grünflächen mit Pflanzgebot
  - Flächen für Geländeaufhöhungen
  - Wasserflächen
  - Erhaltung von Einzelbäumen
  - Pflanzung von Einzelbäumen
  - entfallende Einzelbäume
  - Sichtschutzwand
  - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
  - unterirdische Hauptversorgungsleitung fortfallend
  - unterirdische Hauptversorgungsleitung geplant
  - Schutzstreifen der geplanten Hauptversorgungsleitung
- II. FESTSETZUNGEN AUSSERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- vorhandene Höhe über HN
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlagen
- IV. KENNZEICHNUNGEN
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: vermutete Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Nebenanlagen
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
  - Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
  - Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten folgende untere Bezugspunkte:
    - für Höhenfestsetzungen der Nutzungen Restaurant, Hotel und Wellness: die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche,
    - für Höhenfestsetzungen der Lärmschutzwand und der Carportanlage: die Höhenlage der vorhandenen Stellplatzfläche
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Neu herzustellende Stellplätze sind, mit Ausnahme der Zufahrten, in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Grünflächen ist eine lockere Vegetationsstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestqualität der Höhe 60/100cm auszubilden - Mindestanzahl 2 Stk./m<sup>2</sup>. Die Pflanzgebote sind sofort, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, nach vollständigem Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Auf den festgesetzten Standorten für die Pflanzung von Einzelbäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume STU 18/20 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzgebote sind, unter Berücksichtigung der Pflanzzeit, unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen durchzuführen.
  - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Gebäuden mit Grundach ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Dachbegrünung mit dem Vegetationsaspekt einer Moos-Sedum-Kräuter-Mischung anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit Erhaltungspflicht ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen.
  - Immissionschutz
  - Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Carportanlage ist auf einer Länge von mindestens 9 m und in einer Tiefe von mindestens 3,3 m herzustellen. Die Anlage ist in einer Höhe von 3 m vollständig zu überdecken. Die Rückwand zum Nachbargrundstück ist geschlossen und schalldicht auszuführen.
  - Die vorhandene Lärmschutzwand ist in den vorhandenen und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Dimensionen beizubehalten und in nordwestlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2 m und einer Länge von 27 m weiterzuführen.
  - Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind nachfolgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu realisieren:  
Fassadenbereiche die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche II und IV befinden, müssen nachfolgend aufgeführte erforderliche resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:
- |     | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-<br>räume in Betriebsunterkünften,<br>Unterrichtsräume und ähnliches | Büro- und<br>ähnliches |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| III | erf. R <sub>1</sub> min. 35                                                                                       | 30                     |
| IV  | 40                                                                                                                | 35                     |
- Zuordnung von an anderer Stelle durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
  - Die fachgerechte Pflanzung (einschließlich 10-jähriger Pflege) von 35 heimischen standortgerechten Bäumen STU 18/20 auf den Flurstücken 320/21, 319/6 und 461/933 der Flur 1 Gemarkung Flurbzirk III, außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahme wird den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gesammelt zugeordnet.
  - Wasserfläche
  - Die festgesetzte Wasserfläche dient der Meditation und Entspannung sowie als gestalterisches Element der Gartennutzung. Der zum Schwimmen bestimmte und dafür geeignete Teil darf eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> und eine maximale Ausdehnung von 10 m nicht überschreiten. Die Nutzung ist auf folgenden Zeiten zu begrenzen:  
werktags: 07:00 - 22:00 Uhr  
sonn- und feiertags: 09:00 - 22:00 Uhr

Hinweise:

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt vorhandener Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu minimieren.

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

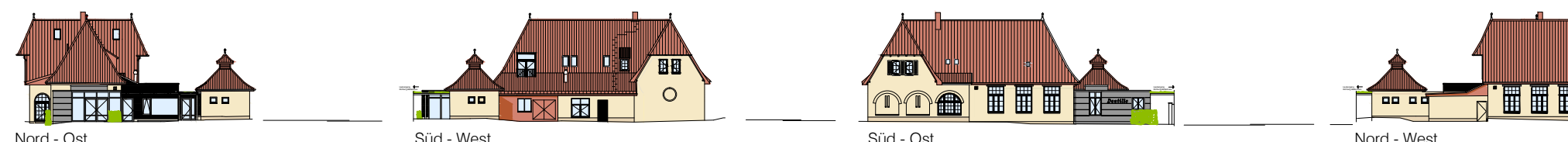
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.07.2010 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 28.07.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.06.2010 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 30.06.2009 erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am 07.07.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

## Ansichten

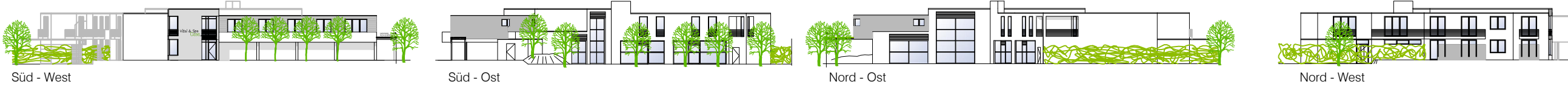
### Bettenhaus



### Restaurant, Destille



### Wellness



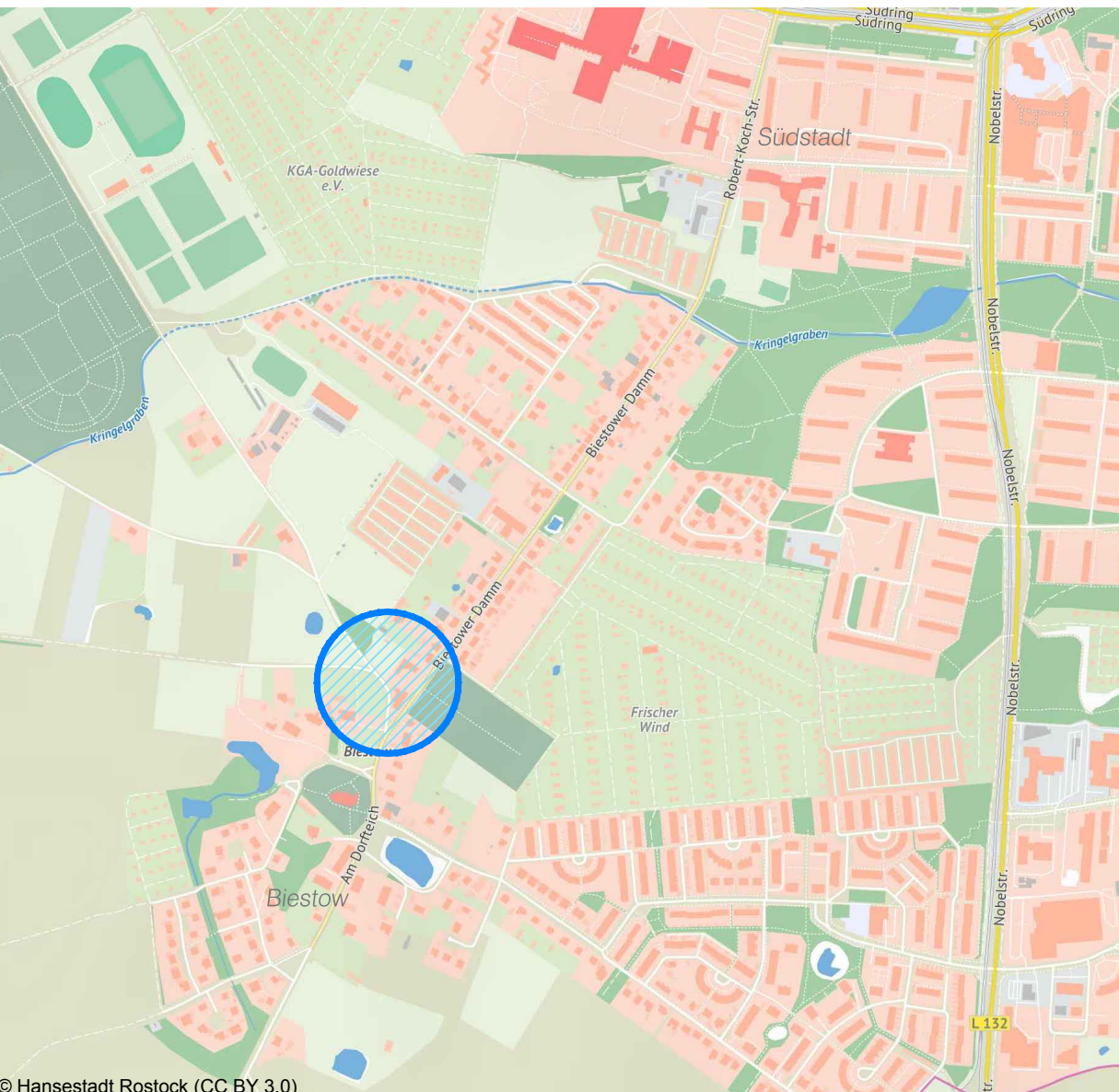
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.08.2010 bis zum 06.09.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 28.07.2010 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Durch eine Änderung im Vorhaben wurde der Entwurf des B-Plans geringfügig geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 15.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2011 und 05.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.10.2011 und 05.09.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 05.10.2011 und 05.09.2012 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 13.10.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Rostock, 13.10.2012 im Auftrag
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Hansestadt Rostock, 24.10.2012 Oberbürgermeister
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 28.07.2010 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 28.07.2012 in Kraft getreten.
- Hansestadt Rostock, 15.11.2012 Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

## Satzung der Hansestadt Rostock

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156  
Erweiterung "Landhotel Rittmeister"

westlich der Straße Biestower Damm und nördlich des Damerower Weges

Übersichtsplan M 1 : 10 000



© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)

Hansestadt Rostock, 24.10.2012



Oberbürgermeister