

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG DES ORTSTEILS DALWITZHOF, SÜDLICHER TEILBEREICH

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.03.2012 folgende Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung gilt für den südlichen Teil von Dalwitzhof innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches.

2. Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtsfolgen

Das in § 1 bezeichnete Gebiet wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Südwestlich der straßenbegrenzten Baugrenze auf den Flurstücken 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1 und 20/1 der Flur 1, Gemarkung Dalwitzhof dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich in einem 23 m breiten Streifen, gemessen von der straßenbegrenzten Baugrenze, errichtet werden.

2. Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind folgende Maßnahmen des baulichen Schallschutzes umzusetzen:

a) Die Außenfassaden der Aufenthaltsräume sind so zu errichten, dass sie folgende resultierende Schalldämmmaße $R_{w, \text{res}}$ mindestens aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und ähnlichen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten u. ähnlichen	Bürräume
III	$R_{w, \text{res}}$ des Außenbauteils in dB		
	40	35	30

b) Übernachtungsräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sie nur in Richtung Westen eine Lüftungsmöglichkeit besitzen.

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

Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist unzulässig. Hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen.

Bei der Regenwasservereinerung ist zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einer Schutzbeschichtung versehen sind.

Für Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind überwiegend (mind. 50 %) standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.

Vor Baumfällungen, Gebäudesanierungen und -abrissen hat eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durch einen Fachmann / Gutachter zu erfolgen. Damit verbundene Quarantäneauflagen sind durch geeignete Maßnahmen (Fledermauskästen, -plattens) zu kompensieren oder die Dachgeschosse der Nebengebäude sind fledermausgerecht (z.B. Fledermaus-Dachpfannen, Zwischendecken) herzustellen. Beim Einsatz von Holzschutzmitteln ist die Verträglichkeit für Fledermäuse nachzuweisen.

Die Anlage einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen auf einer Fläche von 3.665 m² auf dem Flurstück 32 der Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1, wird den schraffiert dargestellten Flächen der Ergänzungssatzung (Flurstücke 5/2, 9/1, 13/1, 20/1, 21/3 sowie 22/3) gesammelt zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 DSchG M-V

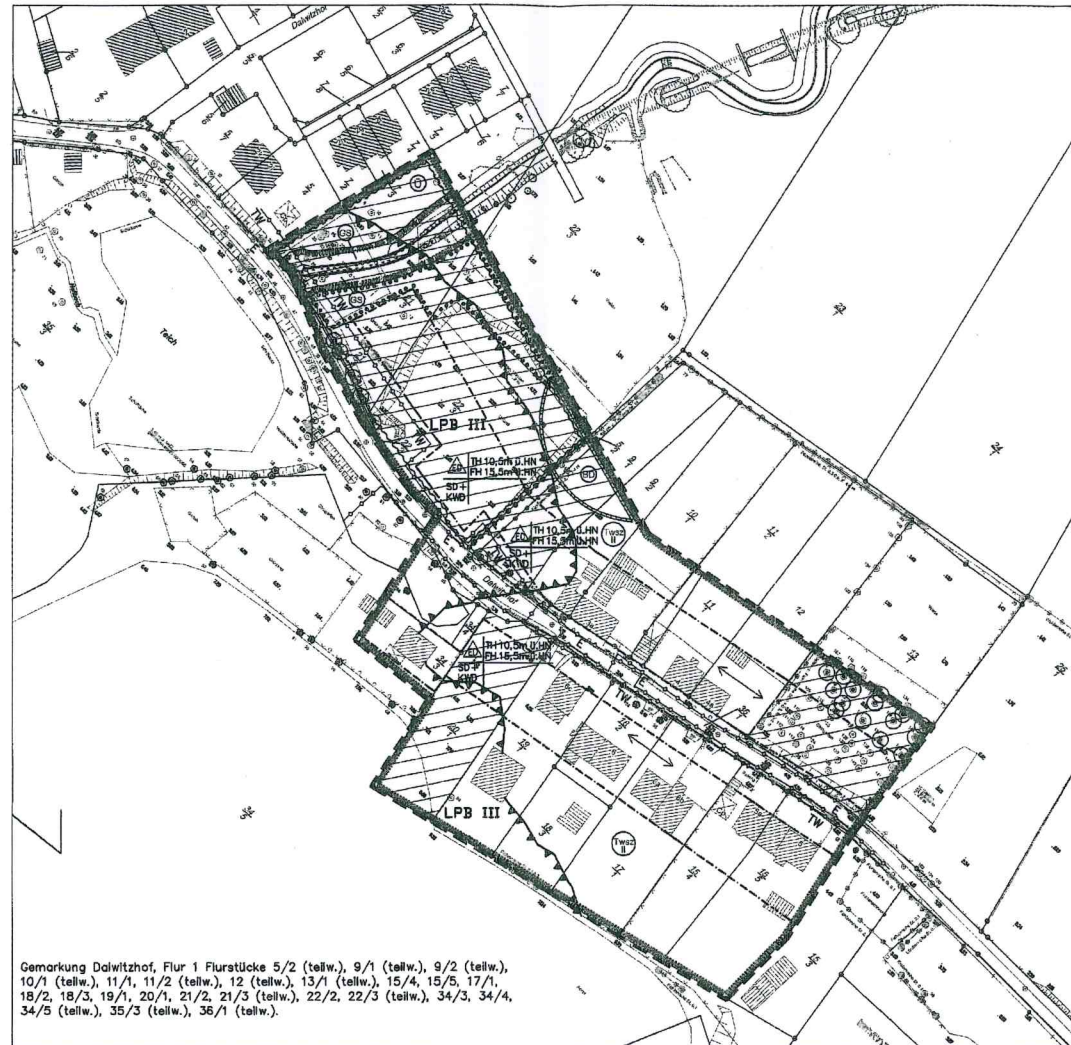
Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Erdarbeiten ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit dem entsprechenden Planzeichen 14.2. der Planzeichenvorschrift umgrenzten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.



Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1 Flurstücke 5/2 (tellw.), 9/1 (tellw.), 9/2 (tellw.), 10/1 (tellw.), 11/1, 11/2 (tellw.), 12 (tellw.), 13/1 (tellw.), 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1, 20/1, 21/2, 21/3 (tellw.), 22/2, 22/3 (tellw.), 34/3, 34/4, 34/5 (tellw.), 35/3 (tellw.), 36/1 (tellw.).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Entwürfe der Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2010 bis zum 17.05.2010 und vom 09.12.2010 bis zum 10.01.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Nomenklatur 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, im "Städtischen Anzeiger" – Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am 08.04.2010 und am 01.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2010 und 10.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 07.03.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.03.2012 gebilligt.

5. Die Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgeteilt.

Rostock, 26.03.12
Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über die Satzung zur Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, der Hansestadt Rostock sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 08.04.2010 im "Städtischen Anzeiger" – Amtsblatt der Hansestadt Rostock – 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 08.04.2010 in Kraft getreten.

Rostock, 07.03.12
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung

TH 10,5m ü.HN Traufhöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 15,5m ü.HN Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

--- Baugrenze

→ Hauptfirstrichtung

3. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet "Warnniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock"

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone II

Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

--- unterirdisch

TW Trinkwasser

E Elektrizität

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen einer nach § 9 Abs. 6 BauGB stellten Ausgleichsmaßnahme eines Eingriffs an anderer Stelle

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V

Umgrenzung von Bodendenkmalen

7. Sonstige Planzeichen

SD + KWD nur Sattel- und Krüppelwalmächer zulässig § 88 Abs. 3 LBauO M-V

Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

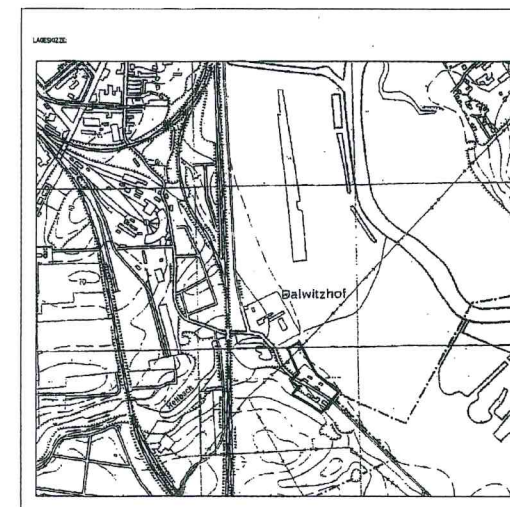
LPB III

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung § 9 Abs. 7 BauGB

Flächen der Ergänzungssatzung, denen eine Ausgleichsmaßnahme zuzuordnen ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

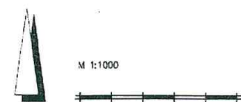


HANSESTADT ROSTOCK

Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich

Maßstab: 1:1000

Rostock, 26.03.12
Oberbürgermeister



Rostock, 23.03.12
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

ROK: 2.065/08 f.
2.076/10 r.

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG DES ORTSTEILS DALWITZHOF, SÜDLICHER TEILBEREICH

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom folgende Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Die Satzung gilt für den südlichen Teil von Dalwitzhof innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtsfolgen

Das in § 1 bezeichnete Gebiet wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- Südwestlich der straßenabgewandten Baugrenze auf den Flurstücken 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1 und 20/1 der Flur 1, Gemarkung Dalwitzhof dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich in einem 23 m breiten Streifen, gemessen von der straßenabgewandten Baugrenze, errichtet werden.

- Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind folgende Maßnahmen des baulichen Schallschutzes umzusetzen:

- Die Außenfassaden der Aufenthaltsräume sind so zu errichten, dass sie folgende resultierende Schalldämmmaße R'_{wres} mindestens aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und ähnlichen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ähnlichen	Bürräume
	R'_{wres} des Außenbauteils in dB		
III	40	35	30

- Übernachtungsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sie nur in Richtung Westen eine Lüftungsmöglichkeit besitzen.

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

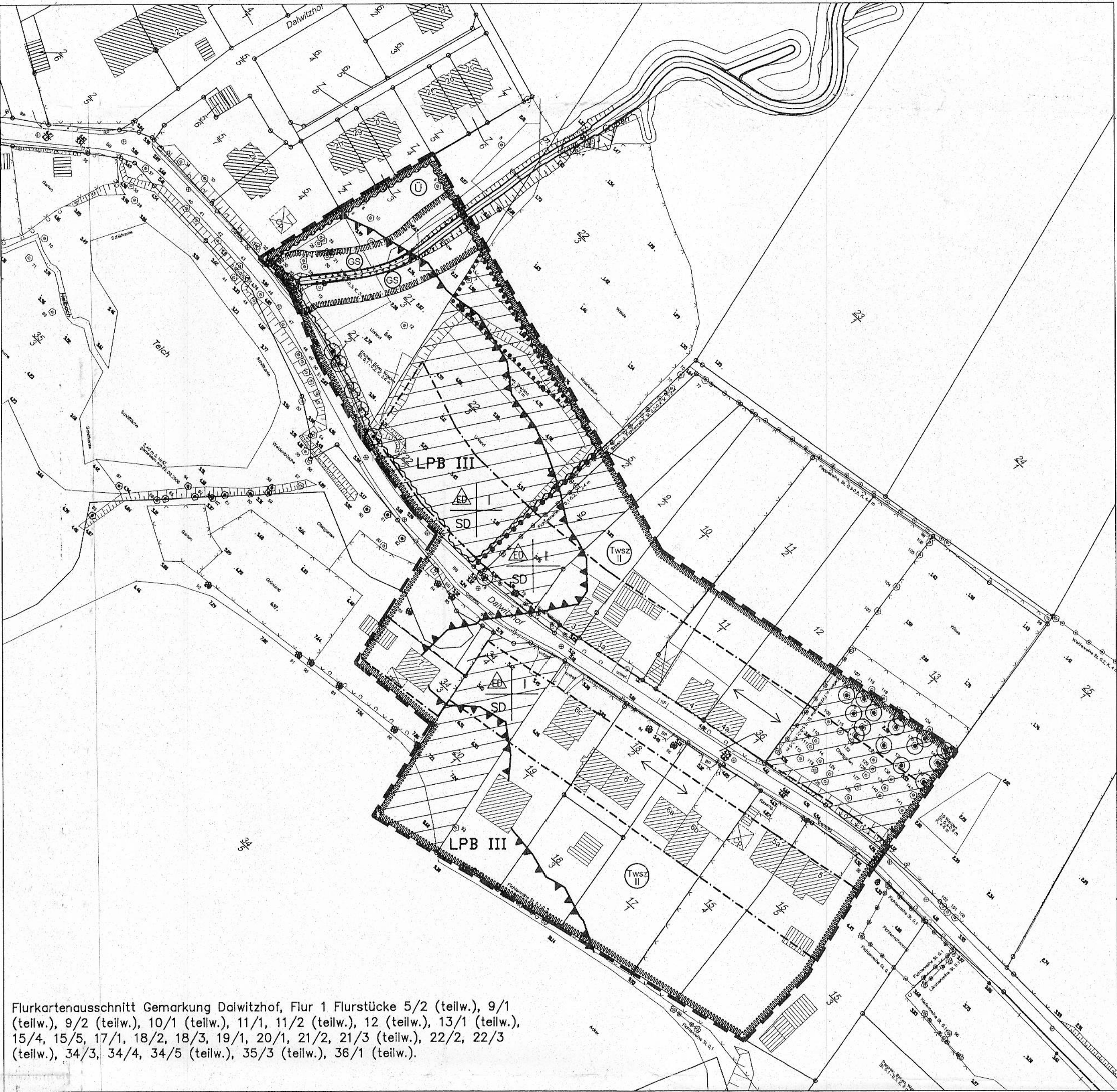
Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist unzulässig. Hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen.

Bei der Regenwasserversickerung ist zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einer Schutzbeschichtung versehen sind.

Für Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind überwiegend (mind. 50 %) standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.

Vor Baumfällungen, Gebäudesanierungen und -abrissen hat eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durch einen Fachmann/ Gutachter zu erfolgen. Damit verbundene Quartieraussfälle sind durch geeignete Maßnahmen (Fledermauskasten, -platte) zu kompensieren oder die Dachgeschosse der Nebengebäude sind fledermausgerecht (z.B. Fledermaus-Dachfannen, Zwischendecken) herzustellen. Beim Einsatz von Holzschutzmitteln ist die Verträglichkeit für Fledermäuse nachzuweisen.

Die Anlage einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen auf einer Fläche von 5.500 m² auf dem Flurstück 32 der Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1, wird den schraffiert dargestellten Flächen der Ergänzungssatzung (Flurstücke 22/3, 13/1, 9/1 und 5/2, sowie 20/1) gesammelt zugeordnet.



Flurkartenausschnitt Gemarkung Dalwitzhof, Flur 1 Flurstücke 5/2 (tellw.), 9/1 (tellw.), 9/2 (tellw.), 10/1 (tellw.), 11/1, 11/2 (tellw.), 12 (tellw.), 13/1 (tellw.), 15/4, 15/5, 17/1, 18/2, 18/3, 19/1, 20/1, 21/2, 21/3 (tellw.), 22/2, 22/3 (tellw.), 34/3, 34/4, 34/5 (tellw.), 35/3 (tellw.), 36/1 (tellw.).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer von der Bürgerschaft am beschlossenen öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Entwürfe der Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag § 47 der Verwaltungsverfahrensordnung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Satzung aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Die Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

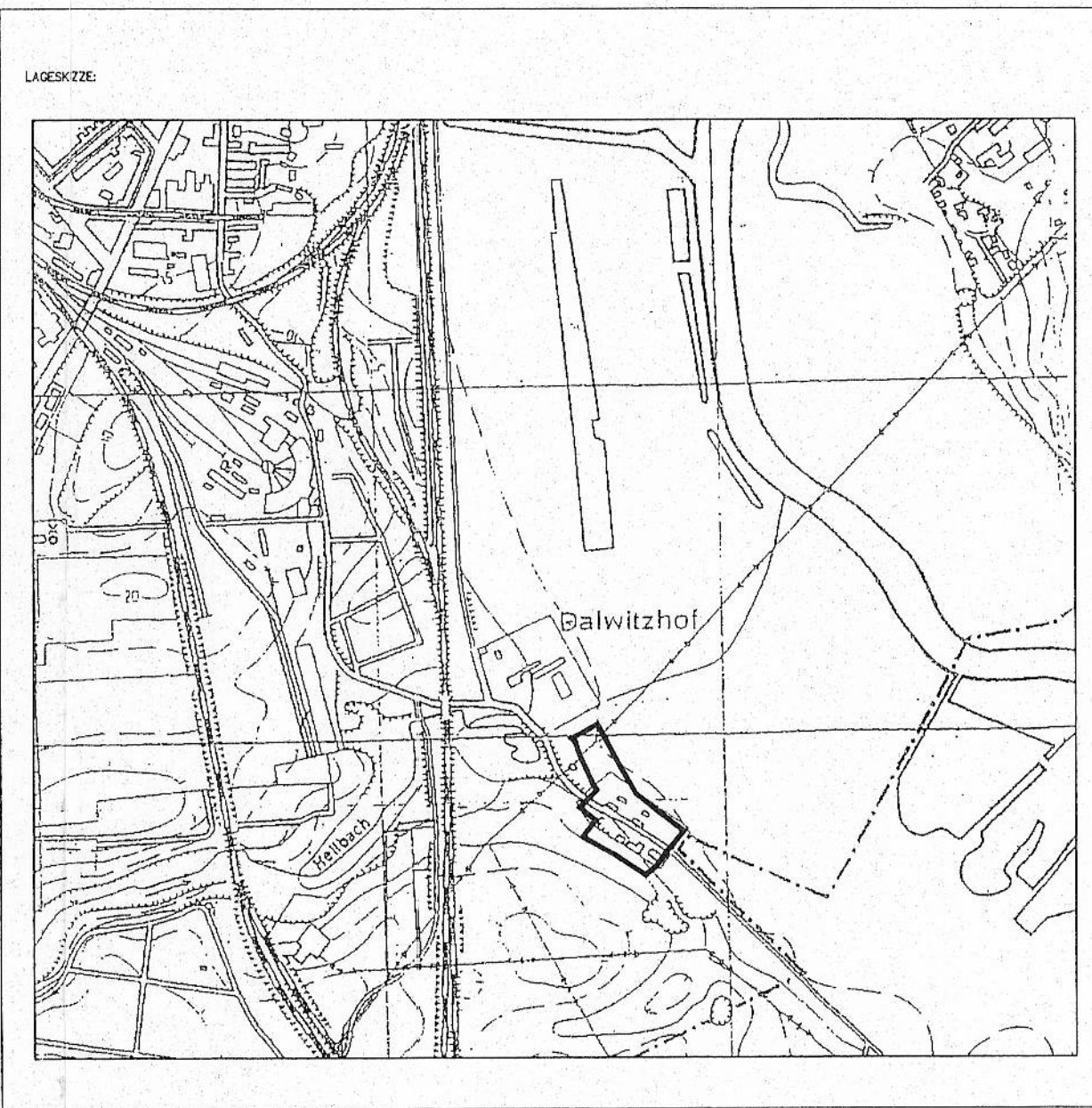
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
Hauptfirstrichtung
3. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet "Warnniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock"
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone II
Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Erhaltung: Bäume
Umgrenzung von Flächen einer nachrichtlich übernommenen, planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme eines Eingriffs an anderer Stelle § 9 Abs. 6 BauGB
5. Sonstige Planzeichen
SD nur Satteldächer zulässig § 86 Abs. 3 LBauO M-V
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung § 9 Abs. 7 BauGB
Flächen der Ergänzungssatzung, denen eine Ausgleichsmaßnahme zuzuordnen ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen



HANSESTADT ROSTOCK

Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich

Entwurf

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Bearbeitungsstand : 02.02.2010

