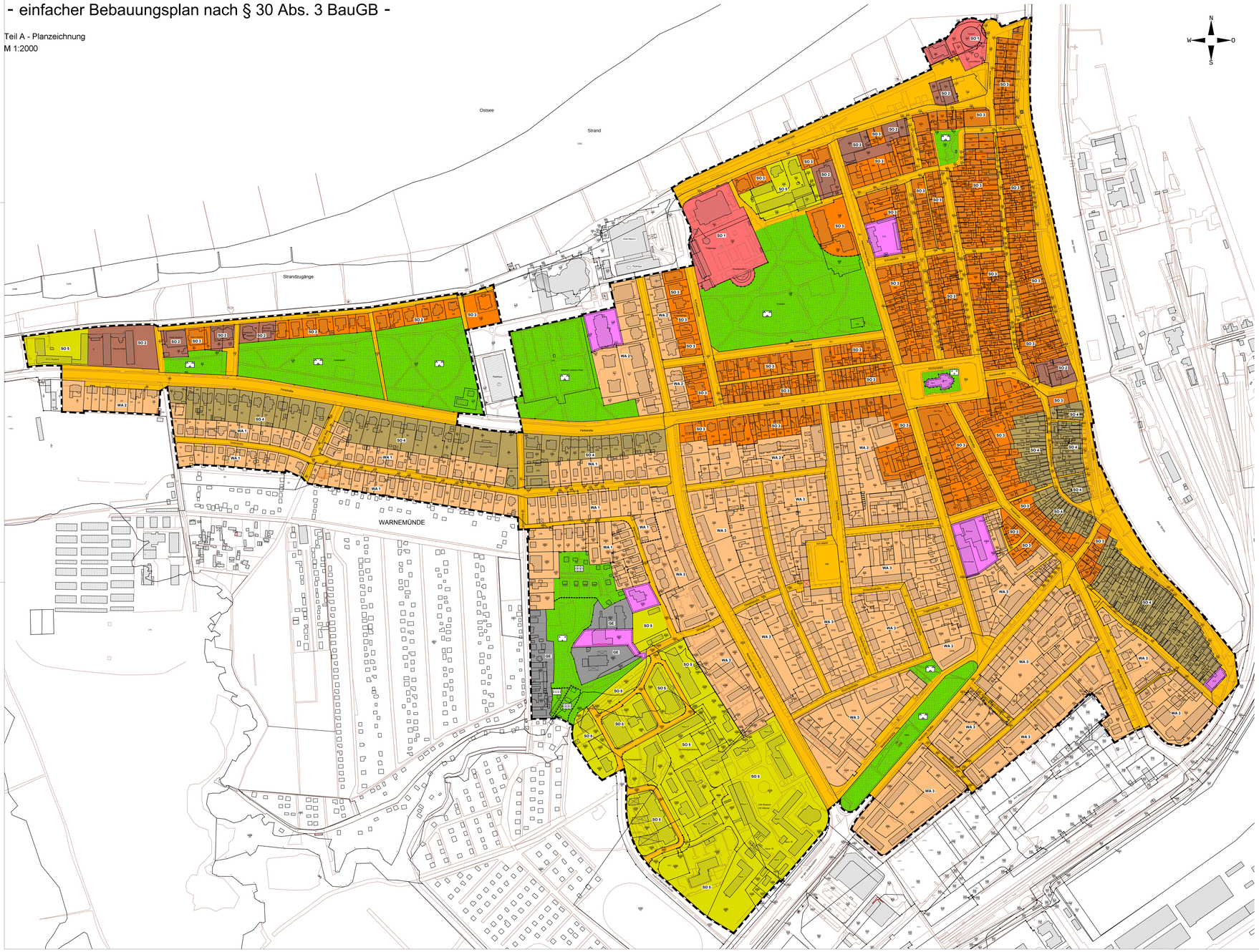
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"
- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB -

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

- WA 1 – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO 1 – Sonstiges Sondergebiet - Touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
- SO 2 – Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 BauNVO)
- SO 3 – Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO 4 – Sonstiges Sondergebiet - Wohnen / Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)
- SO 5 – Sonstiges Sondergebiet - Wissenschaft und Bildung (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Kirchenplatz, öffentlich
- Kleingartenanlage, öffentlich
- Feuchtwiese, öffentlich
- Hausgärten, privat

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- unverbindliche Darstellung vorhandener baulichen Anlagen - nicht in Flurkarte -
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 108/8 – Flurstücksnummern

Hinweise

Es gilt die „Erhaltungssatzung der Hansestadt Rostock für das Gebiet Warnemünde" vom 28.10.1993 gemäß § 172 BauGB.
Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.
Weiterhin ist die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.
Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen daher der Genehmigung. Z.B. unterliegt damit die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den Baugebieten mit zulässiger Ferienwohnungsnutzung dem Genehmigungsvorbehalt.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes und zur Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels wird bezüglich der (ausnahmsweisen) Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen auf das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock in der zuletzt gültigen Fassung verwiesen.

Plangrundlagen:
Flurkarte Warnemünde, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 09.08.2015

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuche (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 01.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße, An der Stadtautobahn; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Weiderweg, Gartenstraße, Parkstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. **Inhalt des Bebauungsplanes** (§§ 9, 30 u. 34 BauGB)
Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Baugebieten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

2. **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 Abs. 6, 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 22 BauGB, §§ 1, 4, 8 u. 11 BauNVO)

2.1 Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nur im Erdgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- abgesehen von der Regelung nach 2.2 Ferienhäuser und Ferienwohnungen

2.2 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 37, 39, 45, 105, 106, 107, 110, 1291, 131, 1356, 140, 144, 1501, 152, 155, 156, und 108/147 neben Dauerwohnungen jeweils eine Ferienwohnung sowie innerhalb der WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 9/1, 32, 113, 175, 182 und 203 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

2.3 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO):
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2.4 Die Sonstigen Sondergebiete „Touristische Infrastruktur" (SO 1) nach § 11 BauNVO dienen Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur.
Zulässig sind:
- öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen
- Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Dauer- oder Zweitwohnungen.

2.5 Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel" (SO 2) nach § 11 BauNVO dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung in Hotels.
Zulässig sind:
- Hotels.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Pensionen
- selbstständige gastronomische Einrichtungen
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen
- Vergnügungsstätten, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros
- Betriebswohnungen.

Unzulässig sind:
- Ferienwohnungen, Aparthotels, Zweitwohnungen, Dauerwohnungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen.

Zwecks Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen: unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung von Teileigentum der Genehmigung.

2.6 Die Sonstigen Sondergebiete „Wohnen und Tourismus" (SO 3) nach § 11 BauNVO dienen vorwiegend dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung sowie der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen.
In den Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Tourismus sind zulässig:
- Dauerwohnungen
- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen
- Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros, nicht störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.

2.7 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" (SO 4) dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung vorwiegend in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Einrichtungen.
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/ Ferienwohnen" sind zulässig:
- Dauerwohnungen
- Ferienwohnungen
- Räume für freiberufliche Tätigkeiten

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Hotels und Pensionen
- Schank- und Speisegaststätten
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen
- nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.8 Die Sonstigen Sondergebiete "Wissenschaft und Bildung" (SO 5) dienen Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung.
Zulässig sind:
- öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung sowie damit zusammenhängende oder aus o.g. Einrichtungen hervorgegangene nicht störende Technologie- und Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowe Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisegaststätten.

Nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Dauerwohnungen - mit Ausnahme von Betriebswohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Verfahrensvermerke

1. Die Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.01.2013 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock"- am 27.02.2013 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.

3. Die Bürgerschaft hat am 06.07.2016 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 2 BauGB 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, im "Städtischen Anzeiger — Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" — am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 27.06.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand am 16.09.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Siegel
Leiter des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag
Rostock, 10.02.2017

7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.02.2017 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 01.02.2017 gebilligt.
(Siegelabdruck)
Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Rostock, 06.02.2017

9. Der Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
(Siegelabdruck)
Oberbürgermeister
Rostock, 10.02.2017

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 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" — am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Mängeln der Abwägung sowie auf die Fehlerfolgen nach § 215 Abs. 1 und 2 BauGB sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.Wa.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"ist mit Ablauf des 24.03.2017 in Kraft getreten.
(Siegelabdruck)
Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Rostock, 02.05.2017

Übersichtsplan

Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183
„Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"

- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB -

für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandweg, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße, An der Stadtautobahn; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Weiderweg, Gartenstraße, Parkstraße

Rostock, den 10.03.2017
(Siegelabdruck)
Oberbürgermeister

Stadt- und Regionalplanung
Hansestadt Rostock
Bauamt
Abteilung Planung
Abt. Verkehr
Morrin Hoffmann
Ref. Verkehr
Lars Fricke
Neu Reform 1
18059 Rostock
Tel. 03981 4780410
Fax 03981 4780411
www.rostock.de, stadtplanung@rostock.de