

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.156.1
ERWEITERUNG "LANDHOTEL RITTMEISTER"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 04.11.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“, westlich der Straße Biestower Damm und nördlich des Damerower Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



HANSESTADT ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Red Box]	Hauptgebäude	
[Red Box with Dashed Border]	auskragende Gebäudedetale	
[Red Box with Dashed Border]	Balkone im Obergeschoss, Terrassen im Erdgeschoss	
[Red Box]	2 Gebäudennummer	
[Brown Box]	Nebengebäude	
[Brown Box]	Terrassen	
[II]	Anzahl der zulässigen Geschosse	
[TH]	Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Geschossen	
[FH]	Traufhöhe von Gebäuden als Höchstmaß	
[OK]	Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß	
[Grey Box]	befahrbare Flächen einschli. Stellplatzflächen	
[7 St]	herzustellende Stellplätze für Wellness und Hotel (Nr. 3) mit Angabe der Anzahl	
[3 St]	herzustellende Stellplätze für Restaurant (Nr. 1) mit Angabe der Anzahl, davon ein Stellplatz für Inhaberwohnung	
[14 St]	herzustellende Stellplätze für Pension (Nr. 2) mit Angabe der Anzahl	
[P2]	Bezeichnung von Stellplatzflächen	
[Yellow Box]	Fußwege und Aufenthaltsbereiche	

II. FESTSETZUNGEN AUSSERHALB DES BEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS

[Green Box]	Grün- und Freiflächen
[OKG]	Oberkante von Grün- und Freiflächen in m über HN 76
[Dotted Box]	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[Diamond]	Bezeichnung von Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen
[Red Line]	Erdwall
[Blue Box]	Zielfeld
[Green Circle]	Pflanzung von Einzelbäumen
[Cross]	entfallende Einzelbäume
[Red Line]	Sichtschutzwand
[Blue Line]	Lärmschutzwand
[LPS]	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
[Red Line]	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen
[Red Line]	Schutzstreifen mit Leitungsrechten

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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

[Yellow Box]	Straßenverkehrsflächen
--------------	------------------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

[Green Line]	Straßenbegrenzungslinie
[Yellow Box]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Green Box]	Zweckbestimmung:
[Green Box]	verkehrsberuhigter Bereich
[Black Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
[Green Box]	vorhandene Höhe über HN
[Green Box]	vorhandene Flurstücksgrenze
[Green Box]	Flurstücksbezeichnung
[Green Box]	vorhandene hochbauliche Anlagen

IV. KENNZEICHNUNGEN

[Green Box]	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: vermutete Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
[Green Box]	gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
[Green Box]	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalbereich „Biestow“ (§ 2 Abs. 3 DSchG M-V)

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS

- Geltungsbereich**
 - Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt:
 - im Südwesten durch die vorhabenrechtliche Straßengrenzungslinie des Damerower Weges
 - im Südosten durch die vorhabenrechtliche Straßengrenzungslinie des Biestower Damms
 - im Nordosten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Räumliche Ausdehnung von Haupt- und Nebengebäuden**
 - Die festgesetzten Haupt- und Nebengebäude sowie die Balkon- und Terrassenflächen stellen das Höchstmaß der zulässigen Bebauung dar. Ein Zurückbleiben hinter die Festsetzungen ist zulässig.
- 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, Pension und Hotel/Wellness: die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßengrenzungslinie der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
 - für Höhenfestsetzungen der Lärmschutzwand und der Carportanlage: die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte OKG (Oberkante Grün- und Freiflächen) in m über HN 76. Jeweils maßgebender Höhenbezugspunkt für die Höhe der Carportanlage und der Lärmschutzwand bzw. Teile dieser Anlagen ist der auf dem gleichen Flurstück gelegene Höhenbezugspunkt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze sind, mit Ausnahme der Zufahrten, in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Gleiches gilt für den festgesetzten Fußweg zwischen den Stellplatzflächen P 3 und P 2.
- Anpflanzen 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 „Pflanzung von Einzelbäumen“ festgesetzten Standorten sind Laubbäume oder Obstbäume historischer Sorten gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 1 (in einer Raute) sind vollstehende Siedlungsgehölze aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Der Abstand der Pflanzung von den Rändern der Fläche darf maximal 2,50 m betragen.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 2 (in einer Raute) ist eine Strauchhecke aus Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mittig ist eine Reihe mit heimischen, standortgerechten Sträuchern mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Entlang der Ränder ist die Anpflanzung niedriger, nichtheimischer Sträucher zulässig.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung Ziffer 3 (in einer Raute) ist ein Siedlungsgehölz mit standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.
 - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzangeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe. Obstbäume: Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe. Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 - 100 cm.
- Pflanzenliste**

Baumarten	historische Obstsorten
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Hotzappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Straucharten	
Euonymus europaeus	Pflaferhücheln
Hippocastanum	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Immissionschutz**
 - Die Oberkante der Carportanlage darf an der südwestlichen Gebäudekante das festgesetzte Höchstmaß von 3,40 m über dem Höhenbezugspunkt OKG (Oberkante Grün- und Freiflächen) nicht überschreiten (zum Höhenbezugspunkt siehe Text 4.1). Die Carportanlage ist zum Nachbargrundstück geschlossen zu halten. Die an der südöstlichen Seite anschließende Lärmschutzwand ist mit einer Länge von 3,5 m und einer Höhe von 2,50 m über OKG am östlichen Ende und einer Höhe von 3,0 m über OKG am Anschluss Carportanlage herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über OKG herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Carportanlage sowie die Lärmschutzwände müssen ein Konstruktions-Schalldämm-Maß von $R_{w, \geq 25}$ dB aufweisen. Die Prüfung erfolgt nach DIN EN 12952 Lärmschutz an Straßen; Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften; Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung.
 - Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind nachfolgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu realisieren:
 - Fassadenbereiche, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III befinden, müssen nachfolgend aufgeführte erforderliche resultierende Schalldämm-Maße aufweisen. Die Prüfung der Schalldämmung von Außenbauteilen in Gebäuden erfolgt nach EN ISO 140-5 „Messung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen“.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche	Bürosräume und ähnliches
III	erf. $R'_{w, \text{des Außenbauteils}}$ in dB	30
- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Zuordnung der Stellplätze zu Restaurant, Pension und Hotel/Wellness ist durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen umzusetzen.
- Im Biergarten sind höchstens 30 Außenplätze zulässig. Die Nutzung des Biergartens ist nur werktags in der Zeit zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr und sonn- und feiertags in der Zeit zwischen 09.00 Uhr und 22.00 Uhr für die Dauer von jeweils 12 Stunden zulässig. Der Betrieb einer Beschallungsanlage im Außenbereich ist nicht zulässig.
- Der Frühstücks- und Seminarraum im Erdgeschoss der Pension (Gebäudennummer 2) darf für Veranstaltungen (Tagungen, Familienfeiern u. ä.) nur in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr genutzt werden.
- Eine Nutzung der an den Zierlich angrenzenden Terrasse des Hotel/Wellness Gebäudes ist nur in der Zeit zwischen 09.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- Die Geräuschemission der raumtechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) des geplanten Wellness-Bereiches (Gebäudennummer 3) ist auf einen Schalleistungspegel von $L_{A, \text{in}} \leq 70$ dB(A) zu begrenzen. Bei einem Messabstand von 1 m zur Geräusquelle darf der Schalldruckpegel einen Wert von $L_{A, \text{in}} \leq 59$ dB(A) nicht überschreiten. Soweit dies technisch nicht realisierbar ist, muss die RLT-Anlage mit einer Abschirmung so ausgeführt werden, dass deren Immissionsanteile nicht höher sind als bei der vorgegebenen Schalleistungsbegrenzung.

Hinweise:

- Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten.
- Während der Durchführung von Bauarbeiten sind Beamtungen der im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden gesetzlich geschützten Einzelbäume zu minimieren. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Leitungen sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den geplanten Baumstandorten zu verlegen. Gehölzpflanzungen sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 herzustellen.
- Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes gilt eine Entwicklungs- und Pflege für die Dauer von 5 Jahren.
- Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Fällung von Bäumen ist die Anpflanzung von 45 Laubbäumen mit der Qualität 18/20 innerhalb der Parkanlage „Rote Burg“ östlich der Nobelsstraße auf den Flurstücken 319/6, 320/21 und 461/933 der Flur 1 Flurbzirk III durchzuführen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzenliste. Für die Baumpflanzungen ist eine Entwicklungs- und Pflege für die Dauer von 10 Jahren durchzuführen.
- Die in den textlichen Festsetzungen genannten Regelwerke werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.
- Teile des Plangebietes mit Restaurant und Pension liegen im Denkmalbereich Biestow. Nach § 4 der „Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches Biestow“ vom 27. April 2011 bedürfen Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss und Erschließungsplan) eingreifen, der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Dies gilt auch für Veränderungen von Materialien im Außenbereich (Versiegelungen, Einfridungen etc).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.05.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 04.06.2014 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFPG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.04.2014 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.07.2014 erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am 25.05.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 27.07.2015 bis zum 04.08.2015, während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 04.08.2015, örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.08.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.08.2015 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 04.08.2015 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 25.11.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 25.11.2015

[Signature]
im Auftrag

Hansestadt Rostock
12.05.2016

[Signature]
Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock, 07.06.2016

[Signature]
Leiter
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung "Landhotel Rittmeister"

westlich der Straße Biestower Damm und nördlich des Damerower Weges

