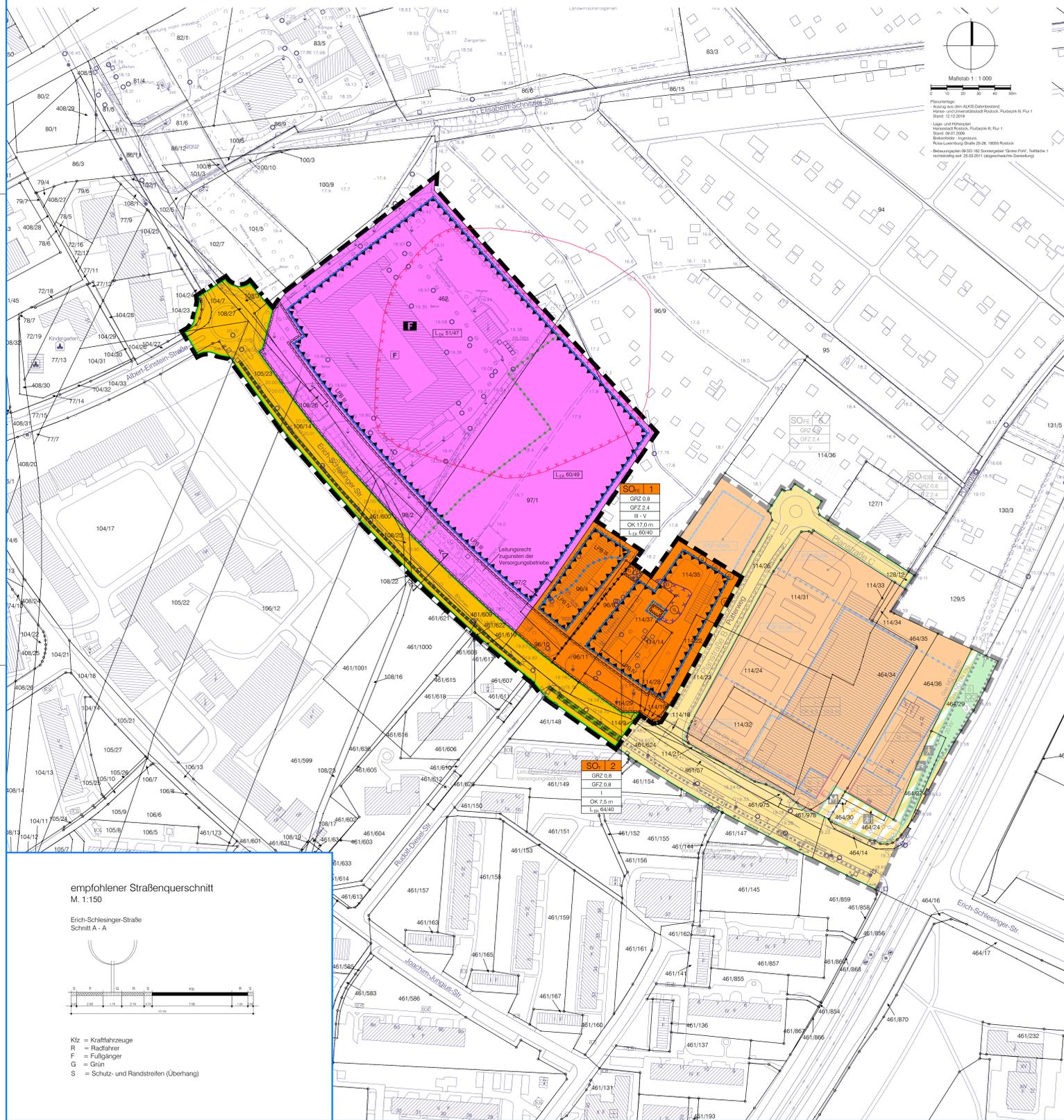


SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.162 "GROTER POHL - WESTLICHER TEIL"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO)
F Forschung und Entwicklung (§ 11 Abs. 2 BauGB)
T Tankstelle
Lx 5147 Emissionskontingente tags/nachts in dB(A) m² (§ 11 Abs. 2 BauGB)
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGLUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
F Flächen für den Gemeinbedarf
E Feuerwehr und Rettungsdienst
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - V Zahl der Vollgeschosse über Straßenbegrenzungslinie
OK 7,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
BAUWEISE, BAUALLEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
Bauweise
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
SO 1.1
SO 1.2
III. KENNZEICHEN
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grundwasseremissionszahl

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauGB)
1.1 Sonstige Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ (SO 1) (§ 11 BauVO)
1.2 Sonstige Sondergebiet „Tankstelle“ (SO 2) (§ 11 BauVO)
1.3 In den sonstigen Sondergebieten sowie in der Gemeinbedarffläche Feuerwehr und Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zütern, deren mittlere Schallabstrahlung einschließlich Fahrverkehr auf dem Anlagengrundstück pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten Emissionskontingente (L_{eq}) nach DIN 45691:2006-12 „Gesundheitsbeeinträchtigung“ weiter tags nach rechts übersteigen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“ (§ 11 Abs. 2 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Beugpunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlinie des zum Gebäude nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaulänglichen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 BauVO)
3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5. 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)
6. In der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlaffäume, Wohnräume, etc.) entsprechend ihrer Nutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Schallschutzwerte gemäß Tab. 3 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden Schallschutzwerte auf Grund vorhandener Doppelglasfenster (z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser für den Nachweis zugrunde zu legen.
7. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
8. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: passive Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Text 6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Kampfmitteleinsatzverbot (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
10. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Boden- und Grundwasserbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
11. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Kampfmitteleinsatzverbot (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
12. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Kampfmitteleinsatzverbot (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
13. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Kampfmitteleinsatzverbot (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
14. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Kampfmitteleinsatzverbot (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
15. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Kampfmitteleinsatzverbot (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Planstelle zum Pflanzen von Bäumen für zugeordnete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
Bäume Hochstamm 30/30/30 mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm
Cornus alba - Hantheute - Quercus palustris - Buchenpflanzung für bauliche Maßnahmen an Gebäuden
Um antragsrechtliche Vorbestimmungen auszuweichen sind Anbau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden auf der Gemeinbedarffläche „Feuerwehr und Rettungsdienst“ nur in der Zeit von November bis März, außerhalb der Nutzung der Sommerweiese der Zweckflächen, durchzuführen. Sind bauliche Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist das Quartier ab November zu verschließen, damit keine Fladenmaße mehr eindringen können. Vor Beginn von Anbau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudesockel ist eine antragsrechtliche Kontrolle durchzuführen und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.
C. Baurechtliche Festsetzungen für die Bauleitplanung
Die Bauleitplanung bzw. der Beginn der vorbereitenden Maßnahmen muss in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums kann eine Bauleitplanung nur durchgeführt werden, wenn direkt vor Beginn der Arbeiten eine für Vögel sachverständige Person die Baulücke und die angrenzenden Bereiche (Pufferstreifen von 20 m um die Baulücke) auf geeignete Nester untersucht. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine geeigneten Nester vorhanden sind, kann die Bauleitplanung beginnen. Falls geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, muss ein Ausnahmevertrag bei der unteren Naturschutzbehörde geschlossen werden.
D. Statistische Folgen der Stillelegungsentscheidung
Diese kann begünstigt werden, wenn überal aufstellen und führen zu Erosionserscheinungen an Hängen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überbau von weniger Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
E. Die in den teiltlichen Festsetzungen genannten Regelungen werden im Art der Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.
F. Es können jederzeit Kammerlände auftreten. Aus diesem Grunde sind Teilbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kammerländeartige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsergüsse zu berichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungshilfe herbeizurufen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.06.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.07.2009 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 01.07.2009 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.01.2010 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.10.2009 und 20.11.2009 erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am 27.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 18.02.2010 bis zum 19.04.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Haus des Bauwesens, Hubertusplatz 14, 18057 Rostock sowie im Ortsteil 7, Ortsteil Rostock 18057 Rostock öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit abgegeben werden können und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können am 10.02.2010 sowie am 10.03.2010 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat am 08.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl - westlicher Teil“ mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.02.2010 bis zum 11.02.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie im Ortsteil 14, Neuer Markt 14, 18055 Rostock sowie durch Einlegung in das Internet unter www.rostock.de öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit abgegeben werden können und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können am 28.03.2010 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die festgestellten abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2010 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.09.2010 gebilligt.
- Der kassamäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 29.09.2010 ist wie folgt dargestellt beschriftet:
Übersichtsplan M 1:10.000
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss über den 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 am 22.09.2010 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vertiefungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Nachfolgenden (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.09.2010 in Kraft getreten.

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 "Groter Pohl - westlicher Teil" nördlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar

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

Übersichtsplan M 1:10.000

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Architekt für Stadtplanung, AKM 2014-96-1-0
bld + wagnerweber 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 37 07 41 • Fax (0381) 37 07 59