

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 01.SO.127.1 FÜR DAS "ORTSTEILZENTRUM DIEDRICHSHAGEN"



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), 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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
OTZ	Ortsteilzentrum	(§ 11 BauNVO)
1	Nr. des Baugebietes	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze		
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung		
	privater Fußgängerbereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung		
	Wertstoffcontainer	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	private Grünflächen	
Zweckbestimmung		
	Reitplatz	
	Hotelgarten	
	Schutzgrün	
	Kinderspielplatz	

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: extensives Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene hochbauliche Anlage

ergänzter Gebäudebestand (nicht eingemessen)

Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen mit speziellen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Text Nr. 1.3 und 1.4)

vorhandene Höhe über HN

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermarktet

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt unvermarktet

Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Landschaftsschutzgebiet, hier Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11, 14 BauNVO)
- Die sonstigen Sondergebiete „Ortsteilzentrum“ dienen insbesondere der Unterbringung von Einzelhandels- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zur verbraucherorientierten Versorgung der Bevölkerung sowie der Beherbergung von Feriengästen
- Im sonstigen Sondergebiet „Ortsteilzentrum“ sind zulässig:
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe,
 - Wohnungen (einschl. Wohnungen die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (Betreutes Wohnen))
- Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss unzulässig
- Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss unzulässig. Abweichend hiervon sind Wohnungen, die gem. § 3 Abs. 4 BauNVO der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen (Betreutes Wohnen) nur im Erdgeschoss unzulässig.
- Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude sind) sind, soweit sie außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, nur nördlich bzw. nordwestlich der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Einhausung für Einkaufswagen. Nebengebäude dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Untere Bezugsebene für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist 11,0 m über HN. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. First ist die Schnittkante der jeweiligen Dachhähnen.
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Stellplätze sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind im Plangebiet unzulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ darf durch Lieferfahrzeuge befahren werden.
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die Grünfläche „Reitplatz“ dient dem benachbarten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (Flurstück 4/49) als Einzelplatz für die Pferdezucht. Unzulässig sind:
 - bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen,
 - Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser mit Ausnahme von Anlagen für Beleuchtungszwecke.
- Die Grünfläche „Hotelgarten“ dient dem Aufenthalt von Gästen von Beherbergungsbetrieben zu Zwecken der Erholung und Entspannung.
- Die Grünfläche „Kinderspielplatz“ dient den Gästen der im Ortsteilzentrum vorhandenen Einrichtungen und ist für die Nutzung durch die Altersklasse 7-13 Jahren bestimmt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft als extensives Grünland zu nutzen. Zur Erhaltung des Entwicklungsziels sind entweder eine Großvieheinheit pro ha oder maximal zweimal Mahd pro Jahr zulässig. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt, das Mähgut ist abzutransportieren.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der im Baugebiet SO Ortz festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
 - Außenbauteile von Gebäuden sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem vorhandenen Lärmpegelbereich mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen (R_{w,ext}) zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
III	35	30
IV	40	35

Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen wie z.B. Kamine oder Gasherdern, die Fenster ausschließlich in den Lärmpegelbereichen III und IV aufweisen, sind mit aktiven schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

8.1 Baumpflanzungen auf der Fläche für Stellplätze sowie auf sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in durchgängigen, mindestens 2,50 m breit angelegten und offengehaltenen Grünstreifen zu realisieren. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen. Baumschreiben sind mind. 9 m² groß herzustellen.

8.2 Innerhalb des Anpflanzungsgebietes auf der Fläche für die Abfallentsorgung ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen, je Hektar sind 3 Stk. Pflanzungen (Carpinus betulus) mit Ballen oder im Container 2 x verpflanzt in einer Höhe 125 - 150 cm zu verwenden.

8.3 Innerhalb des Anpflanzungsgebietes auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 1.000 m² ist ein Strauch H 60-100 cm zu verwenden.

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

9.1 Sämtliche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und Einzelstandorte für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

10.1 Für Dacheindeckungen sind nur die Farben Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° auszuführen.

10.2 Für Außenwandoberflächen sind nur Putz, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk zulässig. Reflektierende Oberflächen, ausgenommen Glas, sowie Anstriche in Leuchtfarben sind unzulässig.

10.3 Werbetafel- und Großtafelwerbbeanlagen im Euroformat (2,60 x 3,60 m) sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur:

- an der Zufahrt als zusammenfassende Schildertafel,
- an Gebäudeaufgangsbereichen und
- unterhalb der Traufe

zulässig. Die maximale Größe von Logos und Schildern an Gebäuden darf 1,50 m in der Höhe und 2,20 m in der Breite betragen. Ebenfalls zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m und einer maximalen Länge von zwei Drittel der Fassadenbreite. Von den Gebäudeecken sind mindestens 0,60 m Abstand zu halten.

Leuchtwerbung mit Wechselschaltung und Lauflichter sind unzulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

11.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Nr. 10.1 bis 10.3 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Hinweise

A Die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 01.SO.127.1 ersetzt den erstmalig aufgestellten und am 19.10.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 vollständig. Mit Rechtskraft des neu aufgestellten Bebauungsplans wird der bisherige Plan unwirksam.

B Auf die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger Nr. 21/2001 vom 17.10.2001, bei der Grünfestlegung von Lagerplätzen, Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Stellplätzen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken und nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird hingewiesen.

C Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, „Städtischer Anzeiger“ am 18.04.2012 erfolgt. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 13.03.2012 durchgeführt worden.
- Die Bürgerschaft hat am 04.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 26.04.2012 bis zum 30.05.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist 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 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.2013 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 19.06.2013 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 05.07.13
 Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Hansestadt Rostock, 04.07.2013
 KVL-Amt, im Auftrag

Hansestadt Rostock, 03.07.2013
 Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock, 08.08.2013
 Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock

über die Neuaufstellung

des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1

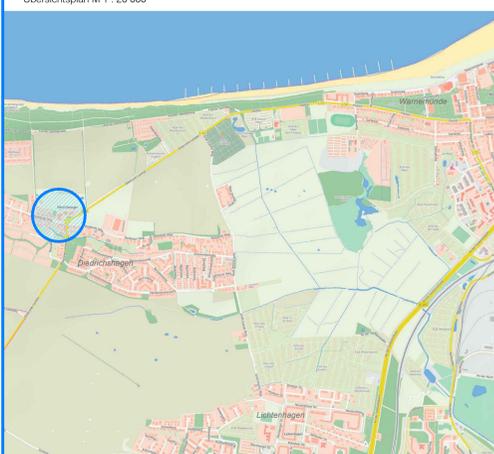
für das "Ortsteilzentrum Diedrichshagen"

in Diedrichshagen am Kreuzungspunkt Doberaner Landstraße und Stolterauer Weg, begrenzt im Norden durch die Westfläche des Pferdebetriebs im Waldweg,

im Osten durch die Doberaner Landstraße und die nördlich davon gelegene Feldhecke,

im Süden durch den Stolterauer Weg, im Westen durch die Wohnbebauung auf der Nordseite des Stolterauer Weges

Übersichtsplan M 1 : 20 000



© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)

Hansestadt Rostock, 09.07.2013
 Oberbürgermeister