

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

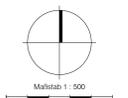
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.146

FÜR DAS A-ROSA RESORT ROSTOCK - WARNEMÜNDE

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 06. 2009 (BGBl. I S. 1816) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) vom 18. April 2006 (GVBl. S. 102), wird nach Beschließung durch die Bürgerversammlung der Hansestadt Rostock vom 06.09.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.146 für das A-Rosa Resort Rostock-Warnemünde, südlich des Strandes, westlich der Kurhausstraße, nördlich des Stephan-Jantzen-Parks bzw. der Parkstraße und östlich der Straße Zur Promenade in Warnemünde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Planung über die Ausweisung und Bebauung von Wohnbauzonen vom 29. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung der Planfälle (Planzeichnerklärung 1990 (PlanZ) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Paraphrasen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO_H Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNutzVO)

H Hotel
 BS Bade- und Saunalandschaft
 P Parkhaus
 2 Nummer des Baugesetzes

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNutzVO)

GRZ Grundflächenzahl
 VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OK Oberkante als Höchstmaß über HN

BALNIEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNutzVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Seepromenade

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHALTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Zweckbestimmung:
 Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen

Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Gehölzbestand
 Hotelgarten

PLANLINIEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 bei schmalen Flächen
 Anpflanzen von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen mit Bränden für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung:
 Stellplätze
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 lichte Höhe als Mindestmaß
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
 Teilflächen unterschiedlicher zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksbezeichnung
 Sichtdeck
 vorhandene hochbauliche Anlage
 Schüttfüllung
 Wegetührung

III. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

überflutunggefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

empfohlener Straßenquerschnitt M: 1:100

Schnitt A - A

Kz = Kopfsteigung
 F = Fußgänger
 R = Radfahrer
 A = Ausweichstelle
 G = Grünstreifen

TEIL B: TEXT

Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 sonstige Sondergebiet Hotel (SO_H)
 Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
 zulässig sind:
 - Hotel mit bis zu 600 Betten mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenanlagen
 - Läden mit jeweils bis zu 150 m² Verkaufsfläche
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
 - Parkhaus für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

1.2 sonstige Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft (SO_B)
 Das sonstige Sondergebiet Bade- und Saunalandschaft dient der Unterbringung eines Schwimmbades mit Saunalandschaft und den dazugehörigen Funktions- und Nebenanlagen.
 zulässig sind:
 - Bade- und Saunalandschaft mit Innen- und Außenbecken sowie Fitness- und Wellnessbereich
 - Räume für gesundheitliche Anwendungen und für freie Berufe des Gesundheitswesens
 - notwendige Funktions- und Nebenanlagen

1.3 sonstige Sondergebiet Hotel (SO₃)
 Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
 zulässig sind:
 - Hotel mit bis zu 420 Betten mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenanlagen
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Läden mit jeweils bis zu 150 m² Verkaufsfläche

1.4 sonstige Sondergebiet Parkhaus (SO_P)
 Das sonstige Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung der für die sonstigen Sondergebiete SO_H bis SO₃ notwendigen Stellplätze.
 zulässig sind:
 - Parkhaus
 - touristische Service- und Dienstleistungseinrichtungen

1.5 Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen der sonstigen Sondergebiete SO_H bis SO₄ sowie innerhalb der Grünfläche Hotelgarten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die der Nutzung der Grünfläche entsprechen. Die Flächen für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen dürfen im Tag- und Nachtzeitraum als Höchstgrenze nicht überschritten. Tagesstrom im Sinne dieser Festsetzung ist der Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr. Nachtzeitraum ist der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Schallpegelgrenzen, die im konkreten Einzelfall durch dauerhafte Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg bzw. durch erhöhte Luftabsorptionen und Bodenabsorptionen erreicht werden können dem jeweiligen Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zu geschätzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNutzVO darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche durch die in § 9 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNutzVO beschriebenen Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht anzuwenden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNutzVO)

3. Grünfläche Hotelgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Innerhalb der Grünfläche Hotelgarten sind Terrassen sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke für die angrenzende sonstige Sondergebiete Hotel (SO_H) mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 900 m² zulässig.

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

4.1 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Fläche des sonstigen Sondergebietes Hotel (SO_H) und des sonstigen Sondergebietes Bade- und Saunalandschaft (SO_B) sowie der privaten Grünfläche Hotelgarten sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu bewahren.

4.2 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Fläche des sonstigen Sondergebietes Hotel (SO_H) sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Planzeichnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

4.3 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Fläche des verkehrsberuhigten Bereiches sind 2 Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

4.4 Innerhalb der für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Fläche des verkehrsberuhigten Bereiches sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

4.5 Innerhalb der mit einem Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Geh- und Radweg sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

4.6 Innerhalb der mit einem Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Hotelgarten sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe in Gruppen zu pflanzen.

4.7 Innerhalb der mit einem Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Stellplätze sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

4.8 Die Fassade des Parkhauses innerhalb des sonstigen Sondergebietes Parkhaus (SO_P) ist auf der Nord-, Süd- und Westseite auf 60 % der Fassadenlänge mit Klettergehölz zu begrünen. Dabei ist je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein großblütiger Laubbau gemäß Planzeichnung zu pflanzen und zu erhalten.

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

4.10 Innerhalb der mit einem Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Stellplätze sind insgesamt 5 Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

4.11 Bei Neuanpflanzen von Bäumen innerhalb von Baugruben und auf Vorflutflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 9 m² (= Baugrubentiefe bei einer effektiven Mindestbreite von 2,50 m ausreicht von Verankerung freizuhalten und mit Landschaftstrassen oder mit niedrigen Sträuchern und Baudämen zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

4.12 Als Mindestqualität für die aufgrund von Planvorgaben zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm und in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

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

5.1 Innerhalb der mit einem Plangebiet festgesetzten Flächen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Eine ergänzende Anpflanzung von Bäumen ist zulässig. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

6. Änderungen an der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen, Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 BauNutzVO)

6.1 Einfriedungen des sonstigen Sondergebietes Bade- und Saunalandschaft (SO_B), des sonstigen Sondergebietes Hotel (SO_H) sowie der privaten Grünfläche Hotelgarten zum zulässig angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich sowie zum Fuß- und Radweg sind, soweit dort Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt sind, nur auf der Nordseite dieser Flächen zulässig.

6.2 Die nach außen wirkenden Fassaden dürfen nicht aus reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasfassaden und Fenstern, bestehen.

6.3 Werbeanlagen sind nur als Firmenschilder des jeweiligen Gebäudekomplexes zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudedekoren ist ein Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.

6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist unzulässig.

6.5 Leuchtwerbung mit Wechselbeleuchtung sowie Leuchtschilder sind unzulässig.

Hinweise

A Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock (Städtischer Anzeiger Nr. 21 v. 17. 10. 2001) sind anzuwenden. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällplan beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock, einzureichen.
 Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beseitigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18182 zu schützen. Abzäunungen und Schutzgitter sind innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

B Es gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 21 v. 17. 10. 2001).

C Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bundeswasserstraße Ostsee. Es ist darauf zu achten, dass keine Leit- bzw. Bekleidungsarbeiten errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslung mit Schiffbauarbeiten Anlass geben oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen oder Spiegelungen behindern. Gestörte Bauzustandigkeiten oder Leuchtsignale, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

D Das Plangebiet liegt zum Teil in einem überflutunggefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser für den Raum Warnemünde beträgt 2,75 m über NN. Die überflutunggefährdeten Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. In der Hochwasserhochwasserzone des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind mittelfristige Maßnahmen der Sturmflutschutz für Warnemünde vorgesehen. Bis zur Realisierung dieser Maßnahmen sollte die Fußbodenoberkante von Auftragsbauten mindestens 2,75 m über NN angeordnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Planung und Landentwicklung zuständige Stelle ist beauftragt.
- Die fachliche Beratung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
- Die fachliche Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.07.2006 erfolgt.
- Die Bürgerhaushalt am 01.09.2006 dem Entwurf des ammissionenwirksamen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Erneuerung des ammissionenwirksamen Bebauungsplans ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem ammissionenwirksamen Bebauungsplan vom 08.09.2006 anzuwenden. Die Erneuerung des ammissionenwirksamen Bebauungsplans ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem ammissionenwirksamen Bebauungsplan vom 08.09.2006 anzuwenden. Die Erneuerung des ammissionenwirksamen Bebauungsplans ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem ammissionenwirksamen Bebauungsplan vom 08.09.2006 anzuwenden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.2006 die Angabe einer Stellungnahme aufzugeben.
- Der ammissionenwirksame Bebauungsplan ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit dem ammissionenwirksamen Bebauungsplan vom 08.09.2006 anzuwenden.
- Die Bürgerhaushalt mit den vorgeschlagenen Änderungen der Bebauungspläne der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2006 gebilligt.
- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2006 in der Bürgerhaushalt zur Stellungnahme aufgegeben.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
- Die Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Plan auf Dauerwertigkeit der Bestimmungen von dem ammissionenwirksamen Bebauungsplan zu ersetzen ist, dem 22.02.2007, in der Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - Städtischer Anzeiger veröffentlicht werden. Die Bebauungspläne sind im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - Städtischer Anzeiger veröffentlicht werden. Die Bebauungspläne sind im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - Städtischer Anzeiger veröffentlicht werden. Die Bebauungspläne sind im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock - Städtischer Anzeiger veröffentlicht werden.

Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.146 für das A-Rosa Resort Rostock - Warnemünde südlich des Strandes, westlich der Kurhausstraße, nördlich des Stephan-Jantzen-Parks bzw. der Parkstraße und östlich des Strandes in Warnemünde

