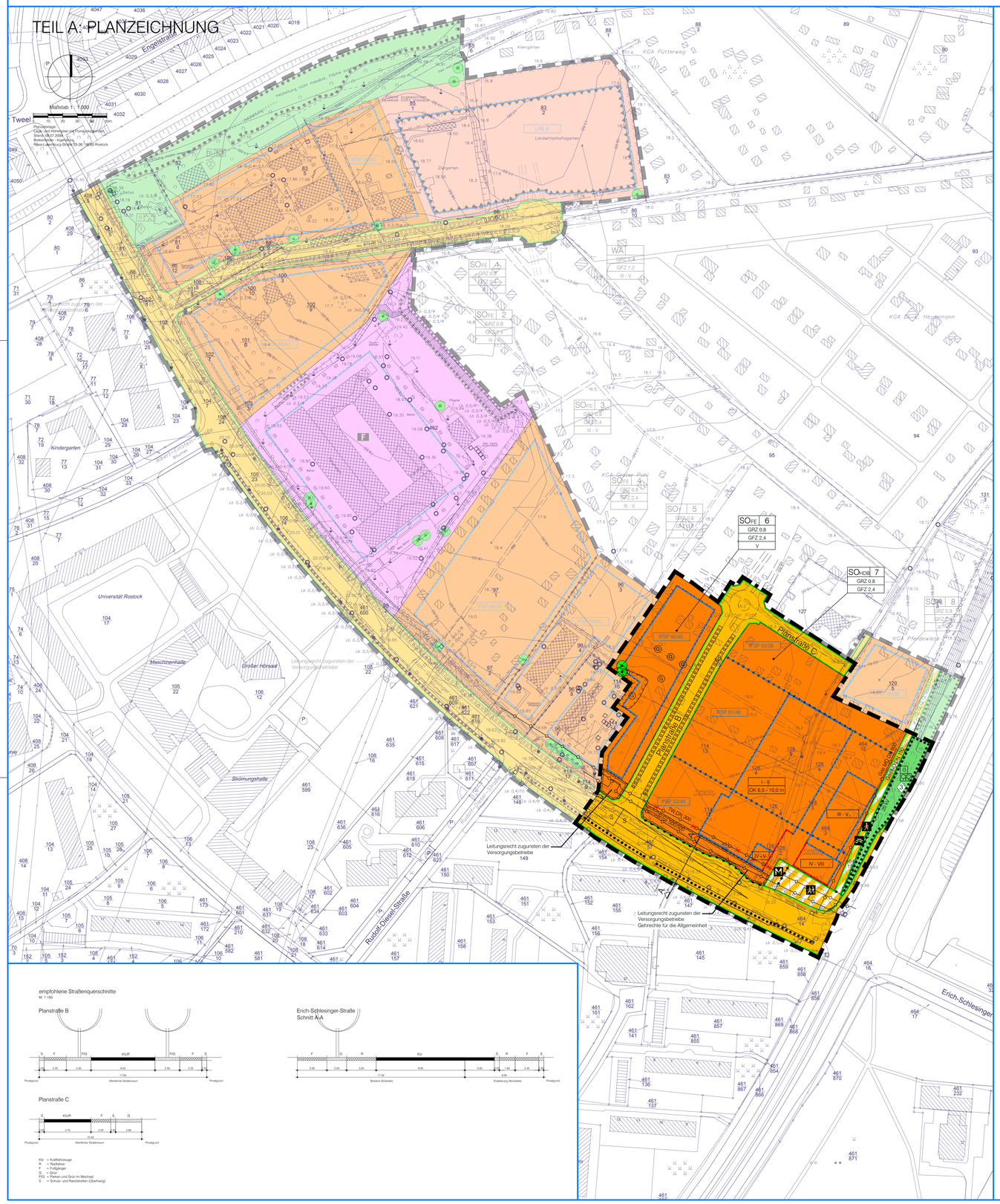
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.162 "GROTER POHL - ÖSTLICHER TEIL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl - östlicher Teil", nördlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südlich der Bahnstrecke Rostock-Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

HANSESTADT ROSTOCK

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 (Planzeichenverordnung 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)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
FE	Forschung und Entwicklung	
HDB	Handel-Dienstleistungen-Beherbergung	
IFSP 50/45	zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts in dB(A)/ m²	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	
GRZ	Grundflächenzahl	
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK 6.5 - 10.0m	Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	
	Fußgängerbereich	
	Fußweg	
	Radweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Straßenbegleitgrün	
3	Bezeichnung grünordnerischer Maßnahmen	
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)
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	bei schmalen Flächen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
S	Sichtfläche	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
19.38	vorhandene Höhe über HN	
6	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
97/1	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlagen	
	unterirdische Versorgungsleitung	
	unterirdische Versorgungsleitung, fortfallend	
III. KENNZEICHNUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
G	Grundwassermessstellen	(§ 15 BBodSchG)

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Forschung und Entwicklung" (SO=fe6) (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet „Forschung und Entwicklung" dient vorwiegend der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Lehr-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie der mit diesen im Zusammenhang stehenden Produktionsstätten.
Im SO=fe6 sind zulässig:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Forschung, Entwicklung und Lehre
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Forschungs- und Entwicklungseinrichtung oder dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten aus Forschung und Entwicklung
- Wohnungen für Gäste und zeitweilig Beschäftigte
- Tankstellen.

1.2 sonstiges Sondergebiet „Handel - Dienstleistungen - Beherbergung" (SO=ce 7) (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet „Handel-Dienstleistungen-Beherbergung" dient der Unterbringung von verbrauchernahen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Beherbergungseinrichtungen.
Im SO=ce7 sonstigen Sondergebiet „Handel - Dienstleistungen - Beherbergung" sind zulässig:
- Verbrauchermarkt mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 3.100 m²
- Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m²
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger
- Läden des medizinischen und pharmazeutischen Bedarfs
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Dienstleistungsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften

1.3 In den sonstigen Sondergebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch dauerhafte Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg bzw. durch erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße erreicht werden, können dem jeweiligen Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Handel- Dienstleistungen-Beherbergung" (SO=ce 7) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 15 % überschritten werden, soweit die Stellplätze in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist insoweit nicht anzuwenden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.1 In der mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

4. 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)

4.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Baumreihen aus einer Baumart anzulegen. Es sind die Baumarten der Pflanzenliste in mindestens der vorgesehenen Qualität zu verwenden.
Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss zwischen 10 und 12 m betragen. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. An notwendigen Ein- und Ausfahrten, Grundstückszufahrten und für Straßenbeleuchtung ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3 m zulässig.

4.2 Je angefangene 200 qm der nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen des Baugebietes SO=c 6 ist ein Baum entsprechend Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zu erhaltende Bäume sind anzurechnen. Die in Satz 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit Landschaftsrasen oder Sträuchern entsprechend Pflanzenliste zu begrünen.

4.3 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

4.4 Pflanzenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 18 - 20 cm):

Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Salix alba	- Silber-Weide
Acer pseuoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Betula pendula	- Birke	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie"	- Esche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Malus sylvestris	- Holzapfel	Ulmus rebona	- Rebona-Ulme
Prunus avium	- Vogelkirsche		
Prunus padus	- Traubenkirsche		

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm):

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rhamnus catharticus	- Echter Kreuzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn	Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Prunus padus	- Traubenkirsche	Rosa rubiginosa	- Weinrose
		Salix caprea	- Sal-Weide
		Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

5. örtliche Bauvorschriften: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

5.2 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

5.3 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m über Oberkante Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

5.4 Für die Farbgestaltung von Fassaden dürfen nur Farbtöne mit Remissionswerten über 40 verwendet werden.

5.5 Der § 3 Abs. 1 der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger Nr. 21/2001 vom 17.10.2001 ist nicht anzuwenden. Die übrigen Vorschriften der Satzung gelten unverändert.

5.6 Die sich aus § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock ergebende Verpflichtung zu Baumpflanzungen auf ebenerdigen Kraftfahrzeugstellplätzen ist für das sonstige Sondergebiet Handel - Dienstleistungen - Beherbergung (SO=ce 7) zu mindestens 30% auf dem Baugrundstück des SO=ce 7 zu realisieren. Die Realisierung des verbleibenden Anteils ist an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

6. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Für den Ausgleich der Eingriffe in Geltungsbereich werden folgende Flächen und Maßnahmen zugeordnet.

6.1 Den Baugebieten SO=fe6 und SO=ce7, den Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zugeordnet:
Im Stadtteil Brinckmansdorf ist eine Teilfläche des Feuchtwiesenstandortes „Herrenwiese" auf dem städtischen Flurstück 158/6 (teilweise), Flur 4, Flurbezirk II für einen Zeitraum von 10 Jahren mit jährlich zweimaliger Mahd zu pflegen und für den Naturschutz instand zu setzen. Das auf der Fläche anfallende Mähgut ist zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen. Während der ersten beiden Jahre sind zusätzlich Entbuschungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Der anfallende Gehölzschnitt ist zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen.

6.2 Dem Baugebiet SO=ce7 wird zusätzlich zugeordnet:
Im östlichen Stadtgebiet von Rostock ist für die sich auf den Flurstücken 5/1 und 7/145 (jeweils teilweise), Flur 2, Gemarkung Reklahl, den Flurstücken 339/56, 339/61, 339/66, 341/8, 341/12, 341/13, 361/1 und 361/2 (jeweils teilweise), Flur 2, Gemarkung Toitenwinkel sowie den Flurstücken 19, 20/9, 20/10, 21/1 und 22 (jeweils teilweise), Flur 1 Gemarkung Hinrichsdorf befindenden Kopfweiden eine fachgerechte Kopfweidenpflege durchzuführen. Das anfallende Schnittgut ist von den Flächen zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen.

Hinweise:

A Die Baufeldfreimachung mit zerstörenden Eingriffen in Vegetationsbestände soll aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit vom 1. September bis 14. März erfolgen.

B Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten sollen vor Beginn von Abrissmaßnahmen Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und Europäischer Vogelarten hin untersucht werden. Sofern entsprechende Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren.

C Im Plangebiet sind eine Vielzahl unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden. Die Leitungen sind zum Teil im Bebauungsplan dargestellt. Über den im Bebauungsplan dargestellten Leitungsbestand hinaus befinden sich weitere Anlagen, insbesondere Fernmeldekabel, Kabel für die Straßenbeleuchtung und Niederspannungskabel im Plangebiet. Die Lage der Leitungen, auch die der dargestellten, ist zum Teil unsicher. Vor Baubeginn von Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen sind Bestandsauskünfte bei den zuständigen Versorgungsbetrieben einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.06.2009 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 01.07.2009 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.04.2009 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.10.2009 erfolgt.

5. Die Bürgerschaft hat am 27.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.02.2010 bis zum 19.04.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 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, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 10.02.2010 / 10.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 24.02.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, 24.02.2011 (Siegel) im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.02.2011 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.02.2011 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 25.02.2011 (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, 28.02.2011 (Siegel) Oberbürgermeister

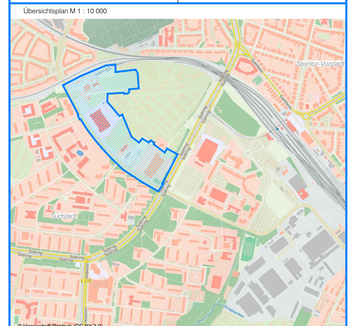
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 2.3.03.15 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.03.11 ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, 24.03.2011 (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplans Nr. 09.SO.162
"Groter Pohl - östlicher Teil"
nördlich der Erich-Schlesinger-Straße, westlich des Südrings und südöstlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock, 28.02.2011 (Siegel) Oberbürgermeister