

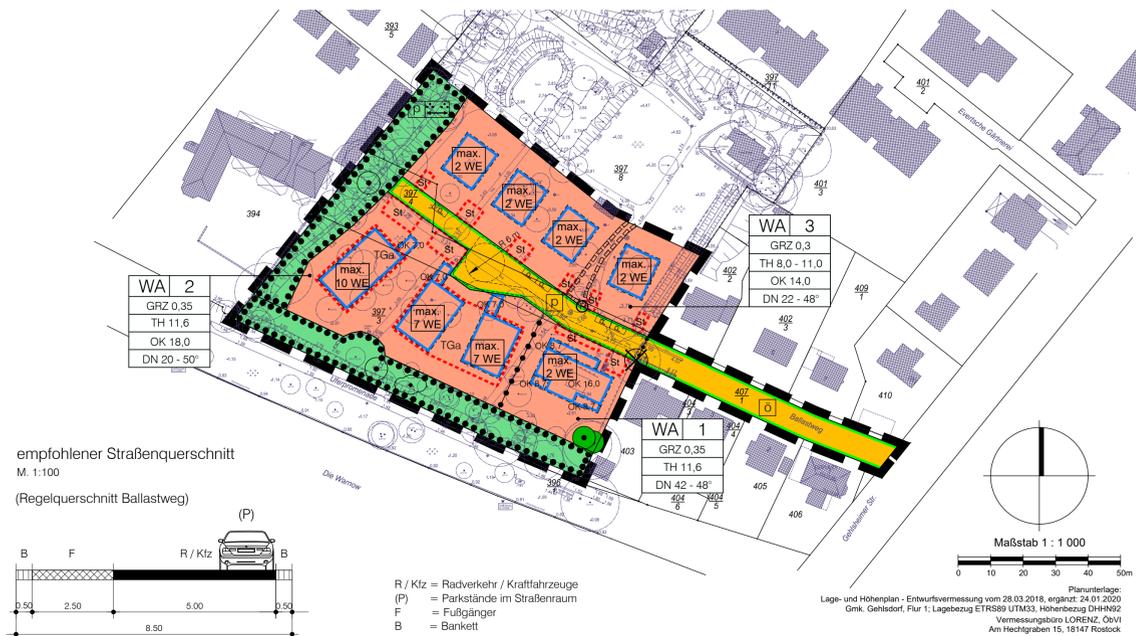
# SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.202 FÜR DAS WOHNGEBIET "BALLASTWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1355), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 24.08.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet "Ballastweg" in Gehlsdorf, nordöstlich der Uferpromenade zwischen der Wohnbebauung am Blockweg und am Ballastweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich örtlicher Bauvorschriften, erlassen:



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>TH</b>	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (sh. TF 1.2.1, 1.2.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>OK</b>	Oberkante als Höchstmaß in Metern über NHN (sh. TF 1.2.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
<b>St</b>	Stellplätze (sh. TF 2.2.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
<b>TGa</b>	Tiefgarage (sh. TF 2.2.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>max</b>	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>P</b>	private Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>●</b>	Erhaltung von Einzelbäumen (vgl. TF 3.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
<b>○</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
<b>○</b>	Erhaltung von Bäumen (vgl. TF 3.1, 3.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
<b>○</b>	Erhaltung von Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
<b>□</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der angeschlossenen Grundstücksflächen aus Flst. 397/8	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>DN 35 - 48°</b>	Zulässige Dachneigung	(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>⊗</b>	Kennzeichnung von Bäumen, die zur Fällung vorgesehen sind	(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO)
<b>□</b>	vorhandene bauliche Anlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>—</b>	Flurstücksgrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>397</b>	Flurstücksbezeichnung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>EGH4.61</b>	Höhenmarke	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>F</b>	Kennzeichnung Löschwasserentnahmestelle (Saugschacht)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind:
    - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
    - nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - jwils, einschl. Ferienwohnungen - , Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, (3) BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
    - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.
    - Als Traufhöhe gilt die Höhe der traufseitigen Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade des oberen Vollgeschosses. Für Gebäude, bei denen eine klassische Trauflinie nicht vorgesehen ist, wird die Traufhöhe entsprechend am Fußpunkt der giebelseitigen Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade (Ortganglinie) bestimmt. Für stehende Dachfenster (Frontspitz) darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.
    - Der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Gebäuden - ausgenommen Nebengebäude, Garagen und Carports - ist in einer Höhenlage von max. 4,2 m ü. NHN anzulegen.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
    - Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone, Vordächer), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Für die Errichtung angebaute ebenerdiger Terrassen kann eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden, soweit der Wurzelschutzbereich geschützter Bäume unberührt bleibt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und die Zulassung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hiervon unberührt. (§ 23 (3, 5) BauNVO)
    - Stellplätze und Garagen: (§ 12 (6) BauNVO)
      - Ebenerdige, auch überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; Garagen (mit Ausnahme von Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend von Satz 1 - sind im Baugebiet WA 2 Tiefgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen allgemein zulässig; - können im Baugebiet WA 3 überdachte Stellplätze (Carports) sowie oberirdische Garagen auch außerhalb der Baugrenzen hinter der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen zugelassen werden.
      - Im Baugebiet WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur für den Bedarf zulässig, der durch die in diesem Baugebiet zugelassene Nutzung verursacht wird.
  - Nebenanlagen: Nebengebäude i. S. v. § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich der Baugebiete WA 1 - 3 (zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien) und im rückwärtigen Bereich der Baugebiete WA 1, 2 (zwischen der Flucht der warnowseitigen Baugrenzen und den südlichen Baugebietsgrenzen) unzulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen**
  - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Bäume in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
  - Der Wurzelschutzbereich von Bäumen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, - ist von Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Wege, Terrassen) dauerhaft freizuhalten; - ist während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun gem. Punkt 4.5 der DIN 18920 zu sichern und - vor, während und nach der Baumaßnahme von Störungen (z. B. Abgrabungen, Befahrungen, Materiallagerungen) freizuhalten. Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich allseits 1,50 Meter. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
  - Bei Erd- und Tiefbauarbeiten im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen dem 05. März und dem 15. Mai sind die Baubereiche durch mobile Amphibienleiteinrichtungen gegen Zuwanderung von außen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachgerecht zu sichern. Soweit die mobilen Leiteinrichtungen eine Riegelwirkung auf der potenziellen Wanderungsroute entfalten, sind alle 10 m Fangemeier zu stellen und angewanderte Tiere täglich durch Fachpersonal abzusammeln. (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)
  - Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzröndungen, auch auf den gärtnerisch genutzten Grundflächen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und potenzieller Höhlenquartiernutzungen durch Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i. V. m. § 39 (5) BNatSchG)
  - Außenbeleuchtungsanlagen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind als Leuchtmittel Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben. Als geeignet haben sich spezielle LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißem Licht erwiesen. Die Farbtemperatur sollte niedrig unter 3000 Kelvin liegen. (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)
  - Der Kompensationsumfang für die in Aussicht gestellte Fällung (Ahorn, sh. Teil A) wird mit einer Ersatzpflanzung von 2 standortgerechten, heimischen Laubbäumen entfallen und ist durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu erfüllen. (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 18 (3) NatSchAG, Baumschutzkompensationserlass 2007)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBauO)
  - Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock v. 11.10.2017 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15.11.2017) ist im Plangebiet mind. 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
  - Dächer sind nur in roten bis rotbraunen Farbönen oder in anthrazit zulässig.
  - Fassaden sind als homogene Putzoberfläche mit Farbstrich mit einem Remissionswert > 70% oder als hellrotes oder hellgraues Sichtmauerwerk mit einem Remissionswert > 25% auszuführen.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun in Verbindung mit einer Laubholzhecke zulässig. Zum Straßenraum darf dabei eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig i. S. d. § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der örtlichen Bauvorschriften errichtet bzw. verändert, die in Teil A und in Teil B Nr. 4.2 - 4.4 festgesetzt sind. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 04.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 29.01.2020 erfolgt.
  - Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich am 22.01.2019, 22.11.2019, 13.03.2020, 19.06.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
  - Die Bürgerschaft hat am 03.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 14.05.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung und die öffentlich ausgelegten Unterlagen waren vom 06.04.2021 bis zum 14.05.2021 im Internet unter [www.rathaus.rostock.de](http://www.rathaus.rostock.de) unter der Rubrik Bebauungsplanauslegungen und unter <https://plan.geodaten-mv.de/Bau/teilpläne> verfügbar.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert (2. Entwurf). Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden wurden am 01.12.2021 erneut beteiligt und hatten bis zum 10.01.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Entwurfs.
  - Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 24.08.2022 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 24.08.2022 gebilligt.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 09.03.2022, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 27. Sep. 2022, KVL-Amt, im Auftrag
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 09.11.2022, Oberbürgermeister
- 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 26.08.2022 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 Entscheidungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 26.08.2022 in Kraft getreten.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 28.11.2022, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

**HINWEISE:**

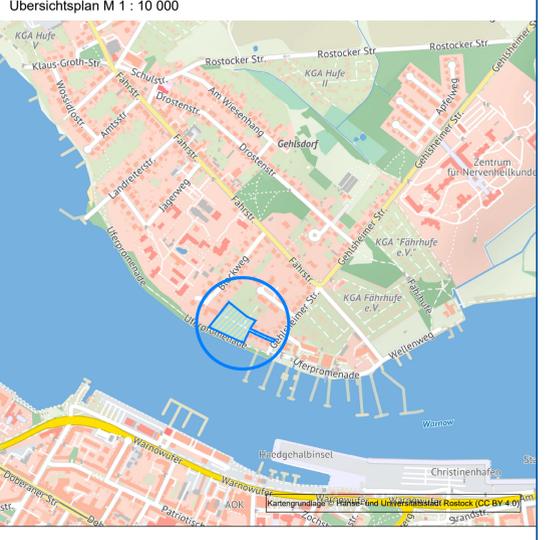
A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DStChG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DStChG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DStChG M-V)

B Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock einsehbar (vgl. TF 3.2).

C Gewässerschutzstreifen: In einem Abstand von bis zu 150 m von der Mittelwasserlinie der Warnow an gerechnet unterliegt die Errichtung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen einem Ausnahmevorbehalt nach § 29 (3) NatSchAG M-V. Die untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben vom 11.01.2021 für diesen B-Plan eine entsprechende Ausnahme erteilt.

D Bundeswasserstraße Unterwarnow: Die Benutzung der Bundeswasserstraße i. S. v. § 9 c WHG sowie die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen am Ufer der Bundeswasserstraße bedarf gem. § 31 WaStrG einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung. Die Genehmigung kann zur Berücksichtigung der Belange der Schifffahrt unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Gem. § 34 WaStrG dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

AUSFERTIGUNG Arbeitsstand: 29.04.2022



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet "Ballastweg" in Gehlsdorf, nordöstlich der Uferpromenade zwischen der Wohnbebauung am Blockweg und am Ballastweg

Rostock, 9.11.2022, Oberbürgermeister