

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.123 FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGER MARINESTÜTZPUNKT GEHLSDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 29.09.2021 folgende Satzung des B-Plans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, hier betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwert und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. (Der schwarz abgedruckte Text beinhaltet nachrichtlich die fortgeltenden Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.05 und der 1. Änderung vom 27.01.2010, die für die Beurteilung von Vorhaben im Bereich der 2. Änderung relevant sind.)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
 - Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ dienen der gemeinschaftlichen Sammlung, Verdunstung und örtlichen Versickerung von unverschlusstem Niederschlagswasser, das von den angrenzenden Grundstücksflächen abfließt. In den Flächen sind Mulden mit unregelmäßigem Profil anzulegen. Die Flächen sind frei von Einbauten (z. B. Einfriedungen) zu halten. Die bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten oder innerhalb des privaten Grundstücks umzusetzen oder gleichwertig zu ersetzen und mit einer mind. 3-jährigen Entwicklungsphase zu versehen, soweit ein Abstand zwischen dem Stammlfuß und der geplanten Bebauung von weniger als 2 m vorgesehen wird.
 - Höhenbezug / Höhe baulicher Anlagen
 - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage - des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstücksschließung dienenden Verkehrsfläche bzw. - für die Flächen mit Vorkerkerungen gegen Naturgewalten in den Baugebieten 1, 2, 3a, 3b, 3c, 4b, 4c, 5a, 5c, 7b, 7c, 27 die Höhenlage des dort festgesetzten Bezugspunktes. - für Lärmschutzanlagen die Höhenlage der Fahrbahn der zuzuordnenden Verkehrsfläche. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 3,20 m üNN betragen (BHW = 2,9 m üNN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen
 - Bauliche Anlagen i. S. v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports usw.) sind in den WA-Gebieten allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und dreiseitig offene Kleingaragen (Carports) sind zusätzlich auch innerhalb der in Teil A festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (Terrassen, Grillplätze, Kinderspielflächen etc.), sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleiben von der Regelung unberührt.

Darüber hinaus

 - dürfen ebenerdige Stellplätze in den Baugebieten 9b, d, 10a, b, d sowie 11a - 35b außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auch zwischen der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße und der Flucht der vorderen Baugrenze sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen angelegt werden;
 - sind in den Baugebieten 11a - 35b hinter der rückwärtigen Baugrenze (bezüglich der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße) auch Geräte- oder Fahrradabstellschuppen sowie Kleingewächshäuser mit einer Grundfläche bis zu insgesamt 20,0 m² je Baugrundstück und einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
 - Auf der um das quadratische Wasserbecken im Zentrum des B-Plangebietes gelegenen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger“ ist je 500 qm mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung für Fußgänger- und Fahrradverkehr sind an den festgesetzten Einzelstandorten Bäume der Art *Carpinus betulus* (Säulenhainbuche) und *Populus alba* (Silberpappel) als 3x verpfanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen. Zur Gewährleistung erforderlicher Mindestabstände zu Verkehrsanlagen und unterirdischen Leitungsbeständen können Standortabweichungen zugelassen werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO)
- Einfriedungen**

Einfriedungen (einschließlich lebender Hecken) am öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Beidseitig des Wasserlaufs der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bereich für Fußgänger- und Fahrradverkehr im Zentrum des B-Plangebietes und dem Warnowufer dürfen Heckenpflanzungen bis zu einer Wuchshöhe von 1,5 m angelegt werden. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit einer Laubholz-Schnitthecke zu bepflanzen. An der wasserseitigen Grundstücksgrenze in den Baugebieten 1, 2, 27 sind als Einfriedung nur Laubholz - Schnitthecken zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teil A oder unter Verletzung der Vorschriften der Nm. 8.3. - 8.10. dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 03.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 13.12.2017 erfolgt.
 - Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich am 24.11.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
 - Die Bürgerschaft hat am 08.11.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.01.2018 bis zum 06.02.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2021 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.09.2021 gebilligt.
- Hansestadt Rostock, 12.10.2021 (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Hansestadt Rostock, 2. Okt. 2021 (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag
- Hansestadt Rostock, 15.11.2021 (Siegel) Oberbürgermeister
- Hansestadt Rostock, 06.12.2021 (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Ausfertigung Arbeitsstand: 23.04.2021

Übersichtsplan o. M.



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123

für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“, zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwert und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow

Rostock, 15.11.2021 (Siegel) Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die blaus hinterlegten Darstellungen in Teil A verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 und der 1. Änderung vom 27.01.2010.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Allgemeine Wohngebiete	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Bereich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr - öffentlich	
	Fußgängerbereich, privat	
	Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRÜNLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Versickerungsmulde - privat
	naturnah belassene Grünfläche / Uferstreifen - öffentlich
	Schutzgrün / Hochwasserschutzböschung - öffentlich
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 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)
	S - Silberpappel H - Säulenhainbuche
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Entfallende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 und der 1. Änderung vom 27.01.2010
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN	
	Nummer des Baugebietes
	Bemaßung (in Meter)
	Abgrenzung des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans
	Unverbindliche Vormerkung: Kennzeichnung geplanter Spielstationen (ohne Standortbindung)

