SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.SO.197 Sondergebiet "Küstenmühle"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am ..... folgende Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 Sondergebiet „Küstenmühle" im Stadtteil Neu-Hinrichsdorf, begrenzt von der BAB 19 im Süden, von der Hinrichsdorfer Straße im Westen sowie von Brachfläche bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche im Norden und Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

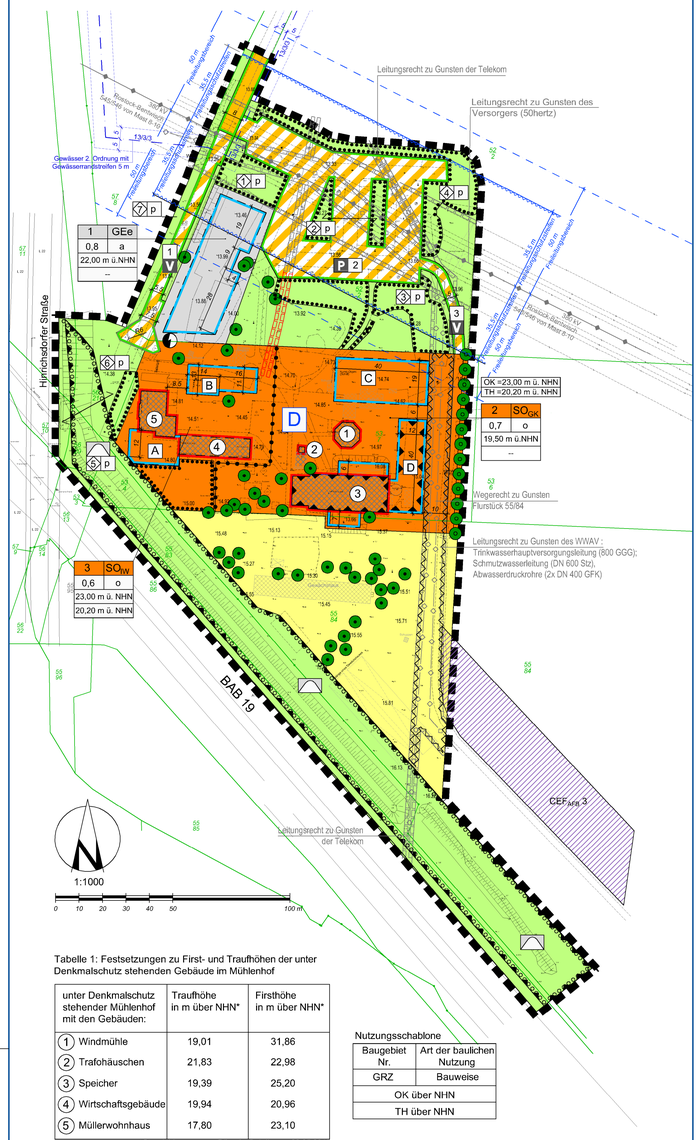

Tabelle 1: Festsetzungen zu First- und Traufhöhen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Mühlenhof

unter Denkmalschutz stehender Mühlenhof mit den Gebäuden:	Traufhöhe in m über NHN*	Firsthöhe in m über NHN*
1 Windmühle	19,01	31,86
2 Trafohäuschen	21,83	22,98
3 Speicher	19,39	25,20
4 Wirtschaftsgebäude	19,94	20,96
5 Müllerwohnhaus	17,80	23,10

*Stand: Vermessung Büro A. Golnik vom 22.05.2018

Nutzungsschablone

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung
GRZ	Bauweise
OK über NHN	
TH über NHN	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)

I. FESTSETZUNGEN

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

GEe – Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
GK – Gastronomie Küstenmühle und integrative Werkstätten
IW – Integrative Werkstätten und Wohnnutzng

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ – Grundflächenzahl
OK – Oberkante Gebäude
TH – Traufhöhe Gebäude

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise
a – abweichende Bauweise
Baugrenze
Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P – Parkplatz, privat
V – verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, privat
1 – Nummer der Verkehrsfläche Hier Nr.1

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs. 6 BauGB)

Standort für Trafostation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (380 kV-Leitung Rostock-Bentwisch 545/546 von Mast 8-10)
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
P – private Grünflächen

Zweckbestimmung
Lärmschutzwall

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB i.V.m. §20 NatSchAG M-V)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen von Bäumen mit Bindung für die Erhaltung
Erhaltung von Einzelbäumen
CEF – Fläche für die CEF_{AFB}3-Maßnahme (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.9)
CEF – vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (**c**ontinuous **e**cological **f**unktionality measures)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6 BauGB)

D – Einzelanlagen; die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Mühlenhof mit Windmühle (1), Speicher (3), Transformatorenhaus (2), Wirtschaftsgebäude (4) und Müllerwohnhaus (5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 55/84 und Leitungsrecht für Versorger belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Trinkwasserleitung (Lage unsicher, Leitung ist zu verlegen)
Freileitungsschutzstreifen (35,5 m beidseitig der Trassenachse) -siehe Hinweis B-
Freileitungsbereich (50 m beidseitig der Trassenachse)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
Nummerierung der Bestandsgebäude
A – Bezeichnung der Baufelder
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1 – Nr. des Baugebiets hier Baugebiet 1
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Nr. der Grünfläche hier Grünfläche 1
FLurstücksgrenze
Bestandsgebäude
53/5 – Flurstücksnummer
'14.97 – Höhe über NHN

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Unzulässig sind
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Ferienwohnungen.

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO_{GK} mit der Zweckbestimmung *Gastronomie Küstenmühle* dient der Unterbringung gastronomischer Einrichtungen mit allen erforderlichen Nebenanlagen sowie der Einrichtung von Werkstätten, die schwerpunktmäßig integrative Beschäftigung ermöglichen.
Zulässig sind:
- Gastronomie,
- Veranstaltungssaal,
- Beherbergungsbetrieb,
- Büronutzung,
- Hofladen,
- Werkstätten,
- eine Betriebswohnung,
- Ställe für Kleintierhaltung.

Unzulässig sind Ferienwohnungen.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO_{IW} mit der Zweckbestimmung *Integrative Werkstätten und Wohnnutzung* dient der Einrichtung von Werkstätten, die schwerpunktmäßig integrative Beschäftigung ermöglichen und der Wohnnutzung für einen besonderen Personenkreis.
Zulässig sind:
- Werkstätten,
- Unterkünfte zur Unterbringung von Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf (bedürftig nach SGB IIX und XII),
- eine Betriebswohnung.

Unzulässig sind Ferienwohnungen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.4 Für die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude 1-5 gelten die vorhandenen, in Tabelle 1 genannten First- und Traufhöhen als maximal zulässige Höhen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN92 (NHN).

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Aufschüttungen des Geländes bis zu einer Geländehöhe von 14,0 m über NHN zulässig.
(§ 19 Abs.4 BauNVO)

1.6 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist ausgeschlossen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

2.2 Das Überschreiten der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig für nach Landesbauordnung erforderliche Erschließungsanlagen (Aufzüge, notwendige Rettungswege). Die Gestaltung muss mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§12, 23 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen in Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Fahrradabstellplätzen der Bewohner und Einhausungen für Müllsammelbehältnisse.

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

4.1 Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen (Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung u.ä.), zulässig.

4.2 Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen auf der Fläche für die Landwirtschaft beträgt 1300 m^2. Die Höhe dieser baulichen Anlagen darf 20 m über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

5.1 V_{AFB}1
Gehölzfällungen und Gebäuderückbau oder –erneuerung dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden. Gebäude-abbruch und Gehölzfällung von Bäumen mit Stammdurchmesser > 20 cm sind mit Besatzkontrolle durch geeignetes nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Die Maßnahme ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu dokumentieren.

5.2 V_{AFB}2
Für die Beleuchtung im Außenbereich sind abgeschirmte Leuchten mit kurzen Masten einzusetzen. Für die Leuchtmittel sind LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) zu verwenden. Keine Beleuchtung im Bereich der Einflugöffnungen zu den Quartierbereichen.

Grundsätzlich ist eine angepasste Beleuchtung anzuwenden: d.h. funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch z.B. Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern sowie punktuell ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine Überschirmung des Leuchtmittels und möglichst geringe Höhe der Beleuchtung.

5.3 V_{AFB}3
Erdarbeiten zur Anlage des Lärmschutzwalls sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu beginnen. Während der Brutzeit (01. April – 31. Juli) sind Unterbrechungen der Arbeiten über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen zu vermeiden. Eine ökologische Baubegleitung inklusive eines Berichts mit Dokumentation ist erforderlich.

Vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung des Lärmschutzwalls sind die dort gefundenen Exemplare der Zauneidechse in die CEF_{AFB}3-Fläche und geeignete Randstrukturen umzusiedeln.
Zur besseren Fangbarkeit der Zauneidechsen ist ein Großteil vorhandener Strukturen wie Reisighaufen zu entfernen, Jungaufwuchs ab 01. Oktober bis zum 28. Februar auszulichten, Fangkassen anzulegen und ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Abfang erfolgt vor der Eiablage mittels Hand- und Kescherfang ab Ende März/Anfang April. Die abgefangenen Exemplare sind in die CEF_{AFB}3-Fläche und geeignete Randstrukturen südöstlich des Geltungsbereichs umzusetzen.
Um das erneute Einwandern der Tiere in den geräumten Bereich zu vermeiden, sind hier der Oberboden flach abzuschieben und geeignete Strukturen zu entfernen. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist während der Bautätigkeit stets funktionstüchtig zu halten.
Die Maßnahme ist mit ökologischer Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren.

5.5 V_{AFB}5
Baugruben sind über Nacht durch regelmäßiges Abböschen und die Installation von Ausstiegshilfen zu sichern. Vorhandene Individuen sind fachgerecht abzusammeln und in geeignete Lebensräume zu verbringen. Die Maßnahme ist mit ökologischer Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren.

Ausgleichsmaßnahmen

5.6 A_{AFB}1
An der Mühle innerhalb des Plangebiets ist eine Nisthilfe für einen Turmfalken anzubringen. Der Kasten ist nach Südosten oder Osten zu orientieren und in ausreichender Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist.

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

5.7 CEF_{AFB}1
Am verbleibenden Gebäudebestand in den beiden *Sonstigen Sondergebieten* sind vor Abbruch baulicher Anlagen sechs Fledermausspaltenquartiere mit Orientierung nach Süden und teilweise nach Osten in einer Höhe von mindestens 3 m so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Größe der Quartiere ist vorab zu überprüfen und ggf. die Anzahl der Ersatzquartiere zu ergänzen. Der weitere Ausgleich eines Quartiers hat im Verhältnis 1:3 mit für den Ausgleich der Art entsprechend geeigneten Ersatzquartieren zu erfolgen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren, das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

5.8 CEF_{AFB}2
Am verbleibenden Gebäudebestand in den *Sonstigen Sondergebieten* sind vor dem Abbruch baulicher Anlagen mindestens 2 Sperlingsmehrfachquartiere und 3 Nischen-brüterkästen mit Orientierung nach Süden und teilweise nach Osten in einer Höhe von mindestens 3 m so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Anzahl der Brutplätze ist vorab zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. Der weitere Ausgleich jedes Brutplatzes hat im Verhältnis 1:2 mit für den Ausgleich der Art der Höhlung oder der Nische entsprechend geeigneten Nisthilfen zu erfolgen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren, das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

5.9 CEF_{AFB}3
Zur Sicherung der Habitate lokaler Brutvogelgemeinschaften (u.a. Schwarzkehlchen) und zur Sicherung eines Zauneidechsenhabitats ist vor Beginn der Arbeiten am Lärmschutzwall eingriffsnah auf dem Flurstück 55/84 (Flurbezirk VI, Flur 1) eine ca. 3.000 m^2 große Ausgleichsfläche als extensive Brachfläche zu entwickeln. Die Fläche ist vorab vertraglich zu sichern. Die Fläche ist im Zweijahresrhythmus nicht vor dem 01. September zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über Geländehöhe. Düngung, Einsaaten, Bodenbearbeitung oder Umbrüche sind auf dieser Fläche unzulässig.

Bei Herstellung der Funktionstüchtigkeit des Lärmschutzwalls als Habitat kann die Ausgleichsfläche sukzessiv über einen Zeitraum von 3 Jahren in die vorherige Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) umgewandelt werden.

Es sind mind. 5 Stück Lesestein- und Totholzhaufen (je 1 m^2 Grundfläche) entlang des südlichen Randbereichs zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Positionen der Lesestein- und Totholzhaufen sind vorab mit der UNB abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und der UNB unaufgefordert als Bericht vorzulegen.

Textliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage)

5.10 Die Umsetzung der Maßnahmen 5.6-5.8 ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Instandhaltung und jährliche Pflege der Nisthilfen und Kasten sind dauerhaft zu sichern.

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

6.1 Entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze sind auf dem Flurstück 53/7 13 Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 12 m^2 und einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft unbefestigt zu lassen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestgrundfläche von 16 m^2 und eine Mindesttiefe von 0,8 m haben.
Gehölzliste:

Apfel:	Pflaume:	Kirsche:	Birne:
Doberaner Renette,	Bühler Frühzwetsche,	Büttners Rote Knorpelkirsche,	Clapps Liebling,
Gelber Richard,	Czar,	Große Schwarze Knorpelkirsche,	Gellerts Butterbirne,
Grafensteiner,	Hauszwetsche,	Schneiders Spate Knorpelkirsche	Gute Graue,
James Grieve,	Mirabelle von Nancy		Williams Christbirne
Roter Boskop,			
Pommerscher Krummstiel,			
Mecklenburger Königsapfel,			
Prinz Albrecht von Preußen			

6.2 Die mit einem Erhaltungssymbol gekennzeichneten Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen zur Erhaltung sind zulässig.

6.3 Auf der Fläche, die mit der Randsignatur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls (Grünfläche Nr. 5) gekennzeichnet ist, hat eine Ansaat mit einer böschungsgeeigneten blühreichen Gräser-/ Kräutermischung zu erfolgen. Die Fläche der von der BAB A19 abgewandten Seite des Lärmschutzwalls ist nur im Zweijahresrhythmus und nicht vor dem 01. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Schnitthöhe beträgt 10 cm über Gelände.

7. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Der mit der Planung verbundene Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a (3) BauGB in Höhe von 10.438 m^2 Flächenäquivalent wird durch Abbuchung vom Ökokonto LRO-055 *Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung* in Hinter Bollhagen ausgeglichen.

7.2 Die festgesetzten Ersatzpflanzungen von Bäumen können die unvermeidbaren Baumfällungen im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen. Für die verbleibenden 58 Hochstämme wird eine Ausgleichszahlung von 270 €/Hochstamm in den Baumfond der Hanse- und Universitätsstadt Rostock festgesetzt.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Autobahn BAB A19 ist als Voraussetzung für die Realisierung der festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu realisieren:
- Länge: 280 m (Wallkrone)
- Höhe: mind. 20,20 m über NHN, von Nordwesten nach Südosten über die gesamte Länge gleichmäßig ansteigend auf 22,16 m über NHN
- Schalldämmmaß $R'_w \geq 25$ dB

Die Lage der Krone des Walls oder der Lärmschutzwand ist genau mittig in der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

8.2 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind bei nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden entsprechend Abb.1 und 2 der Beikarte zum Teil B festgesetzt.
In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung der Räume und den in den Abb.1 und 2 festgesetzten Außenlärmpegeln sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 der Anforderungswert an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu ermitteln und die Außenbauteile entsprechend auszuführen. Abbildung 2 der Beikarte zum Teil B (maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht) gilt ausschließlich für Übernachtungsräume und nur dann, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht den Außenlärmpegel Tag überschreigt.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nachzuweisen.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2:2018 Abschn. 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

8.3 Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) [dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≥ 63 dB(A), vgl. Abb.2 der Beikarte zum Teil B] sind mit aktiven, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen (wie hinterlüftete, schallgedämpfende Vorbauten) sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß textlicher Festsetzung 8.2 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

8.4 Im SO_{GK}, Gebäude 3 sind Wohn- und Übernachtungsräume unzulässig.
Im SO_{GK}, Baufeld D sind Wohn- und Übernachtungsräume mit öffenbaren Fenstern und Türen an der Westfassade unzulässig.

8.5 Wird durch ergänzende Schallmessungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, oder andere Maßnahmen vermindert, kann von den Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3 abgewichen werden.

8.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Räume, in denen sich Menschen regelmäßig über einen längeren Zeitraum aufhalten, so zu planen, dass sie einen waagerechten Abstand von mind. 20 m zum ruhenden äußeren Leiterseil der Hochspannungsanlage haben. Alternativ kann der Abstand auch unterschritten werden, wenn in einem Gutachten nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsbereichen die Grenzwerte der 26. BImSchV (26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) eingehalten werden.

9. Örtliche Bauvorschriften §§ Abs.4 BauGB i.V.m. §§84 und 86 LBauO M-V

9.1 In den Baufenstern B und C sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.

9.2 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer in den Baufenstern B und C andere Dachformen als Satteldächer oder Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° errichtet. Dies kann mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro belegt werden.

HINWEISE

A Es sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), insbesondere § 6 (Erhaltungspflicht) und § 7 (Genehmigungsvorbehalt) zu beachten. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmal-schutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

B Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc. sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.
Vor geplanten Bau- und Baumpflanzmaßnahmen im Freileitungsbereich ist der Betreiber der Hochspannungsanlage zu konsultieren.

C *Die DIN 4109-1:2018-01 *Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen* kann im Amt für Umwelt- und Klimaschutz, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock eingesehen werden.

D Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Andreas Golnik -öffentlich bestellter Vermessungsingenieur-, Lise-Meitner-Ring 7 in 18059 Rostock mit Stand vom 22.05.2018. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN92 (NHN) und im Lagebezug ETRS89 (UTM33) erstellt. Gebäude und Flurstücksbestand sind aus NAS-Daten übernommen.

E Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

F Während der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen.
Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.
Zum Schutz von flächigen Gehölzen am Rand der Bauflächen ist ein standfester Schutzzaun mit mindestens 2 m Höhe während der Bauzeit zu errichten und zu unterhalten.

G Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn sind in einem Abstand von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 17.12.2019 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 05.06.2019 gemäß § 4 Abs.1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 16.SO.197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten sowie im Internet unter http://rathaus.rostock.de nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und dessen Begründung eingeholt worden.

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Sondergebiet „Küstenmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) ö. b. V.

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Sondergebiet „Küstenmühle" im Stadtteil Hinrichsdorf, begrenzt von der A19 im Süden, der Hinrichsdorfer Straße im Westen, Brachfläche bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche im Norden und Osten, 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 „Städtischen Anzeiger" -Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock- am ..... ortsüblich sowie im Internet unter http://rathaus.rostock.de bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.SO.197 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Sondergebiet *Küstenmühle* ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Entwurf — Arbeitsstand: 19.07.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab

© Hanse-und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)
Neu-Hinrichsdorf
Hinrichsdorfer Straße
Groß Lüsewitz
Groß Lüsewitz Ausbau
Groß Lüsewitz Siedlung
Groß Lüsewitz Gewerbegebiet
Groß Lüsewitz Dorfstraße
Groß Lüsewitz Am Lindenberg
Groß Lüsewit