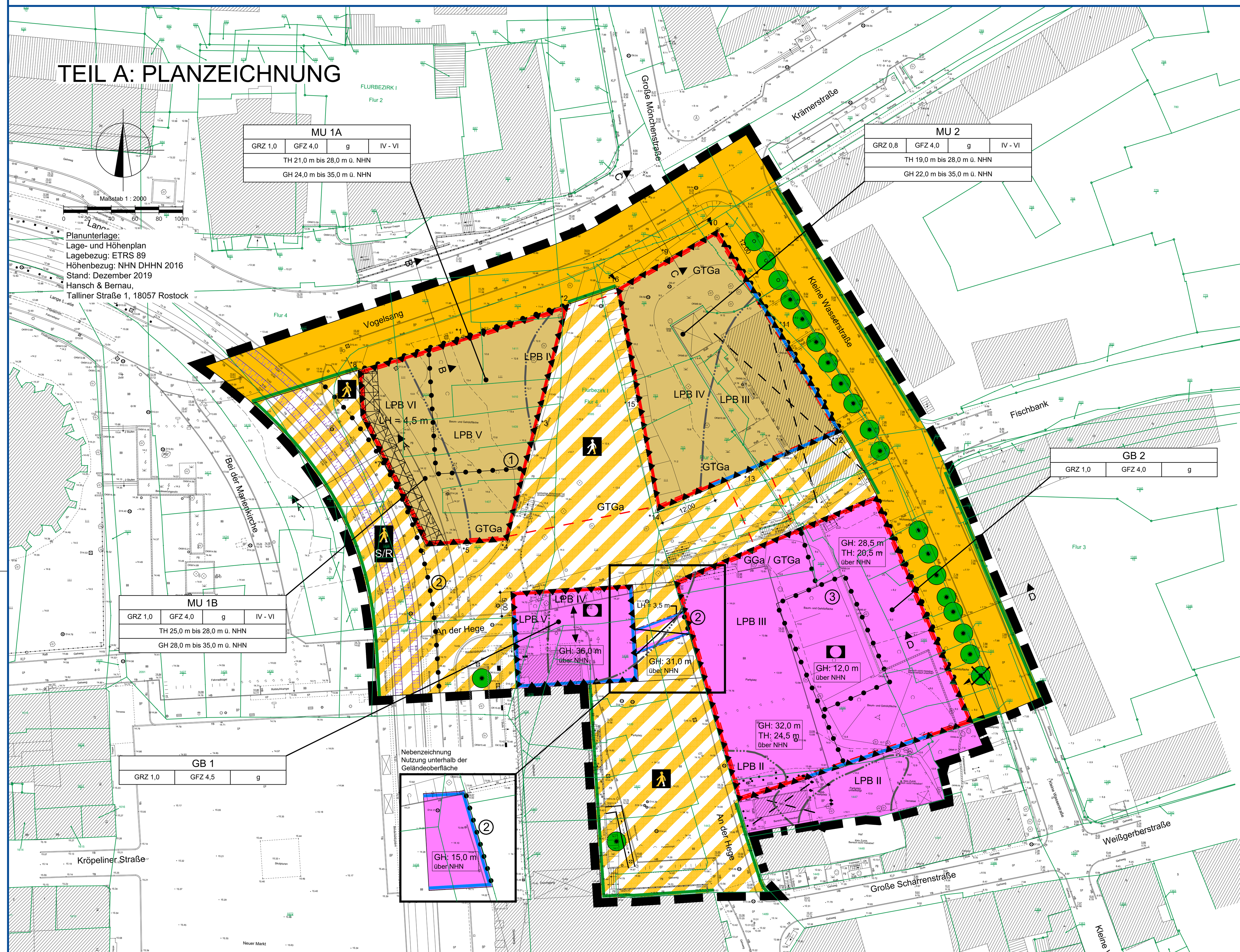
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.M.200 FÜR DAS GEBIET "Am Rathaus / Am Schilde"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.M.200 für die Urbanen Gebiete sowie die Gemeinbedarfsflächen „Am Rathaus/Am Schilde" im Stadtteil Stadtmitte begrenzt im Norden durch die Straßenmitte "Vogelsang", im Osten durch die Grundstücke östlich der "Kleinen Wasserstraße", im Süden durch eine Linie entlang der Nordseite des Rathausanbaus und durch die nördlichen Grundstücksgrenzen an der "Großen Scharrenstraße" sowie im Westen durch eine Linie im Abstand von 2,25 m westlich zu den Straßenbahngleisen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich örtlicher Bauvorschriften, erlassen:

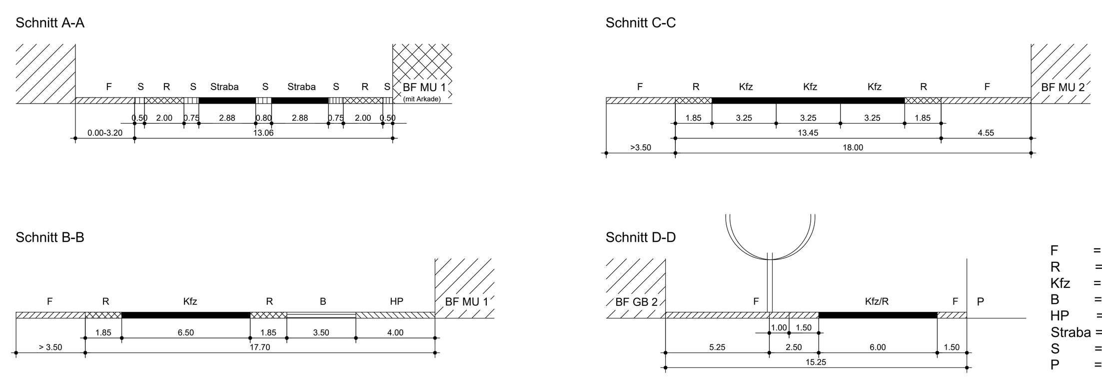
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Baufeld	Bezugspunkt in m ü. NHN		TH in m ü. NHN	GH in m ü. NHN
MU 1	*1	11,75	22,0 m bis 26,0 m	25,0 m bis 33,0 m
	*2	10,50	21,0 m bis 25,0 m	24,0 m bis 32,0 m
	*3	12,25	22,0 m bis 26,0 m	25,5 m bis 33,5 m
	*4	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*5	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*6	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*7	13,50	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*8	13,00	23,0 m bis 27,0 m	26,0 m bis 34,0 m
MU 2	*9	9,25	19,0 m bis 23,0 m	22,5 m bis 30,5 m
	*10	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*11	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*12	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*13	11,25	21,0 m bis 25,0 m	24,5 m bis 32,5 m
	*14	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*15	12,00	22,0 m bis 26,0 m	25,5 m bis 32,5 m
	*16	10,00	20,0 m bis 24,0 m	23,0 m bis 31,0 m

Empfohlene Straßenquerschnitte

Maßstab 1:200



F = Fußgänger
R = Radfahrer
Kfz = Radfahrer
B = Bushaltebereich
HP = Bushaltestelle
Straba = Straßenbahn
S = Sicherheitsstreifen
P = Privat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m- §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl

GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl

IV - VI — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH 30,0m bis 38,5m ü. NHN — Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN

GH 32,0m ü. NHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN

TH 26,0m bis 31,0m ü. NHN — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN

TH 24,0m ü. NHN — maximale Traufhöhe in Meter über NHN

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

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Bereich für Fußgänger

S/R — Bereich für Fußgänger, Radfahrer, Straßenbahn und Rettungsfahrzeuge

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Kennzeichnung von Bäumen mit Schutzstatus gem. NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung HRO, die zur Fällung vorgesehen sind (Ausnahme- bzw. Befreiungsvorbehalt gem. §§ 18, 19 NatSchAG M-V/ §5 (2) Baumschutzsatzung HRO)

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GGa — Gemeinschaftsgarage

GTGa — Gemeinschaftstiefgarage

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallgutachten 04/2018 siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1, hier: V

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

① Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, hier Abgrenzung mit Ausschluss der Wohnnutzung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

② Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

③ Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlage

entfallende bauliche Anlage

Flurstückgrenze

Flurstücksbezeichnung

9.19 — vorhandene Geländehöhe in Meter ü. NHN

12,00 — Bemaßung in Meter

Verbinder (LH = Lichte Höhe in Meter, als Mindestmaß)

Arkaden (LH = Lichte Höhe in Meter, als Mindestmaß)

A — A Schnittführung Starßenquerschnitt

Firstrichtung / Gebäudeausrichtung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Straßenbahn

TEIL B: TEXT

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

Urbane Gebiete (6a BauNVO)
Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Ferienwohnungen/Ferienhäuser gem. § 13a BauNVO,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

In den nachfolgend aufgeführten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen sind, abweichend von der vorstehenden für urbane Gebiete zugelassenen Nutzungen, Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO):
- im MU 1B,
- im MU 1A und MU 2 im 1. Vollgeschoss,
- im MU 1A und MU 2 im 2. Vollgeschoss, entlang der Straße Vogelsang.

In den nachfolgend aufgeführten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen sind, abweichend von der vorstehenden für urbane Gebiete zugelassenen Nutzungen, nur Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe zulässig (§1 Abs. 7 BauNVO):
- MU 2 ab dem 2. Vollgeschoss,
- MU 2 ab dem 3. Vollgeschoss entlang der Straße Vogelsang.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem Urbanen Gebiet MU 2 für Gemeinschaftstiefgaragen bis 1,0 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 20 und 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO)

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen (gem. textliche Festsetzung 5.2) unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die zulässige Geschossfläche um nicht mehr als 20 % überschritten wird.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3 Als Bezugspunkt für die festgesetzten minimalen und maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH und Traufhöhen TH) gelten die im Teil A festgesetzten Punkte in Meter über NHN, für die unmittelbar angrenzende Gebäudekante/Seite des jeweiligen Baufelds.

2.4 In den Urbanen Gebieten (MU) und in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 können betrieblich notwendige Gebäudeteile und technische Anlagen auf bis zu maximal 15 % der Dachgeschossfläche und bis maximal 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) sowie mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur vorderen Gebäudefassade ausnahmsweise zugelassen werden.

2.5 In den Urbanen Gebieten (MU) und in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 können Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf bis zu maximal 50 % der Dachgeschossfläche und bis maximal 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) sowie mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur vorderen Gebäudefassade ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzte Baulinie darf nur im 1. Vollgeschoss für die Herstellung von notwendigen Ein- und Ausfahrten auf einer Breite von jeweils höchstens 10 m unterbrochen werden.

3.2 Baulinien und Baugrenzen dürfen auch geringfügig nicht überschritten werden.

3.3 Ausnahmsweise kann für die Gemeinbedarfsfläche GB 2 ein Zurücktreten der Baulinie bis zu einem Maß von 1,0 m zugelassen werden, sofern die Breite der zurücktretenden Gebäudeteile jeweils 8,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 20% nicht überschreitet.

3.4 Im Gebiet MU 1B ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m für die Arkade und in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 unter dem Verbinder eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m vorzusehen. Die Arkade ist mit einer lichten Breite von mindestens 4,0 m anzulegen.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht sowie bspw. oberirdische Gas- und Ölbehälter, Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

4.2 Fahrradabstellplätze und Abstellräume sind in der Gemeinschaftsgarage und der Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich Fahrradabstellflächen, welche überdacht sein können, zulässig.
Nördlich des Flurstücks 1387 ist in einem 3,0 m breiten Streifen keine Fahrradabstellfläche zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) und Gemeinschaftsgarage (GGa) zulässig.

5.2 Im Baufeld GB 2 ist ein Garagengeschoss im 1. Vollgeschoss mit maximal 70 % der in dem Geschoss zulässigen Geschossfläche zulässig.

5.3 Die Fläche GTGa/GGa sowie GTGa sind den MU und GB Baufeldern zuzuordnen.

5.4 In den Urbanen Gebieten (MU) sind Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten.

5.5 Außerhalb hochbaulicher Anlagen ist die Gemeinschaftstiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 1,0 m zu errichten.

5.6 Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind in den Urbanen Gebieten (MU) pro Wohneinheit mindestens 0,75 Stellplätze nachzuweisen.

5.7 Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist für die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten MU und GB je angefangene 120,0 m² Bruttogeschossfläche 1,0 Stellplatz nachzuweisen, außer für die Wohnnutzung.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Festsetzung „Ein- bzw. Ausfahrten" An der Straße Vogelsang und an der Kleinen Wasserstraße ist jeweils nur eine Garagenzufahrt zulässig.

7. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Flächen für den Gemeinbedarf (GB) sind folgende Arten der Nutzung zulässig: Öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen.

8. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In dem Urbanen Gebiet MU 2 dürfen auf 30 % der Bruttogeschossfläche nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

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

9.1 Für die Erschließung des Baugebietes ist die Fällung von 12 nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V sowie ein nach Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützte Bäume erforderlich. Dafür sind 16 Bäume gemäß den textlichen Festsetzungen 10.3, 10.4 und 10.5 als Fällersatz außerhalb unterbauter Flächen zu pflanzen.

9.2 Die Innenhöfe der Urbanen Gebiete (MU) sind zu 100 % als intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 23 cm herzustellen. Davon sind mindestens 50 % als Rasen anzulegen. Mindestens 25 % der begrünten Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einer Substratstärke von mindestens 80 cm herzustellen.

9.3 Mindestens 50 % der Dachflächen im MU 1, MU 2 und GB 2 mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind so extensiv zu begrünen, dass sie eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einem Wasserrückhalteelement mit mindestens 6 cm anzulegen. Die Dächer sind mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Mischung zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

9.4 Außenwandflächen, die auf einer Länge von 6,0 m und einer Höhe von 8,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen an Rankhilfen zu begrünen. Je 3,0 laufende Meter Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen. Einzusetzen sind: Campsis radicans, Clematis montana, Clematis vitalba, Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Wisteria sinensis und Kletterrosen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 m² aufweisen. Alternativ ist der Einsatz fassadengestützter Begrünungssysteme zulässig.

9.5 Für die Dach- und Fassadenbegrünungen ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu sichern.

9.6 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

9.7 Im Falle von Gebäudeabbrüchen, -sanierungen oder Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten. Bei Funden sind geeignete Nisthilfen nach Festlegung der Ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang zu installieren.

9.8 Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Regelungen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen, anzuleiten und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Die Ökologische Baubegleitung berät bei der Auswahl geeigneter Pflanzenarten für die Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen.

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

10.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artgleich entsprechend der Hauptbaumart zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind Abweichungen von 3,0 m vom ursprünglichen Standort innerhalb der Baumreihe zulässig.

10.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Baubereich sind zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Geräte, Fahrzeuge und sonstige Bauvorgänge durch einen Bauzaun gemäß DIN 18920, Punkt 4.5, zu umschließen.

10.3 An den Standorten mit Anpflanzgeboten für Einzelbäume sind Laubbäume der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) anzupflanzen. Standortabweichungen bis zu 3,0 m können im Einzelfall zugelassen werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen.

10.4 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Fußgängerbereich nördlich der GB-Flächen sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Davon müssen mindestens 5 Bäume in Bereichen mit Bodenschluss, also außerhalb unterbauter Flächen gepflanzt werden. Es sind Bäume der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera' (Kugel-Robinie) oder Sorbus intermedia ‚Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen. Ein Abstand des Baumstammes von 6,0 m zu Fassaden ist einzuhalten.

10.5 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Fußgängerbereich südlich des GB 1 sind 9 Laubbäume der Art Prunus avium ‚Plena' (Vogel-Kirsche) zu pflanzen. Ein Abstand des Baumstammes von 6,0 m zu Fassaden ist einzuhalten.

10.6 Für Pflanzungen sind zu verwenden: 4x verpflanzte Hochstämme aus extraweitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12,0 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 15,0 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen. Bei unterbauten Flächen sind Baumgruben mit einer Mindesttiefe von 1,0 m und einem Mindestvolumen von 15,0 m³ auszubilden.

10.7 Für Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren durchzuführen.

10.8 Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 3,0 m zu vorhandenen Leitungen einzuhalten. Bei der Neuverlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu vorhandenen Bäumen einzuhalten.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Geh- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche unter der Arkade im Urbanen Gebiet MU 1B ist zugunsten der Sicherung der Erschließung und Querung für die Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis zum Begehen sowie zur Kontrolle, Wartung, Verlegung oder ggf. Erneuerung von Versorgungsanlagen. Bauliche Nutzungen, die dies beeinträchtigen, sind unzulässig.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 **Fassadenschalldämmung**
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen	Büroräume[1] und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.
		Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	35	---
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	>80	[2]	50

[1] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzustellen.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln.
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet.

12.2 **Schutz von Wohnnutzungen**
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Grundrisse von Wohnungen entlang der Straße Vogelsang so auszubilden, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Fassade angeordnet werden können. Sofern nicht alle Wohn- und Übernachtungsräume den lärmabgewandten, ruhigen Fassaden zugeordnet werden können, sind Übernachtungsräume (wie Schlaf- und Kinderzimmer) im Bereich einer lärmabgewandten Fassade anzuordnen.
An den mit LPB III gekennzeichneten Fassaden sind Übernachtungsräume mit fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Raumbelüftungen auszustatten.
Werden Übernachtungsräume ausnahmsweise an den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden angeordnet, sind diese mit verglasten, belüfteten Vorbauten unter Wahrung einer ausreichenden Frischluftzufuhr zu versehen.
An den mit LPB V und höher gekennzeichneten Fassaden ist eine Anordnung von Übernachtungsräumen unzulässig.
An mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind sonstige Aufenthaltsräume von Wohnungen einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m² mit fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
Aufenthaltsräume von Einraumwohnungen sind wie Übernachtungsräume zu behandeln.

12.3 **Schutz von Außenwohnbereichen**
An den mit LPB IV und höher gekennzeichnet Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich auf einer lärmabgewandten Seite haben, nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder Wintergärten zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen an mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau, verglaste Loggia oder Wintergarten zu errichten.

12.4 **Schutz von Büroräumen sowie Gemeinbedarfsnutzungen**
Im Baufeld MU 1B sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster von Büroräumen entlang der westlichen und südlichen Baulinie als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Frischluftzufuhr auszuführen. Alternativ können, geschlossene, nicht öffenbare Laubengänge oder Loggien bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung wie z.B. Vorhangfassaden vorgesehen werden.
Büroräume an den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind mit verglasten, belüfteten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Laubengänge) bzw. mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung oder fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

12.5 **Ausnahmeregelungen**
Von den Forderungen in den Punkten 12.1 bis 12.4 kann ausnahmsweise ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Bebauung oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen vermindert.
Der schalltechnische Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" und "Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)", geführt werden.

12.6 **Schutz vor Anlagenlärm**
Zum Schutz vor Anlagenlärm gemäß TA Lärm ist die Tiefgarage an den östlichen Fassaden im Baufeld MU2 und im Baufeld GB1 geschlossen zu gestalten. Die geschlossenen Außenfassaden der Tiefgarage sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß von > 25 dB zu realisieren.

13. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

13.1 Die Gebäudefronten in den Urbanen Gebieten (MU) und der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind in deutlich erkennbare Fassadenabschnitte zu gliedern.

13.2 Die Breite der Fassadenabschnitte beträgt für die Urbanen Gebiete (MU) zwischen 7,5 m – 16,5 m.

13.3 Die Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf für die Urbanen Gebiete MU 1A und MU 2 muss durch eine Abtreppung der Fassadenabschnitte nach Textlicher Festsetzung 13.2 ablesbar gemacht werden. Der Unterschied der benachbarten Traufhöhen der Gebäudeabschnitte richtet sich nach dem topographischen Gefälle (mindestens 0,5 m). Dies gilt nicht für die Fassadenabschnitte entlang der Kleinen Wasserstraße, der Straßenbahnschienen und der südlichen Fassade im MU1B.

13.4 Für die Gemeinbedarfsfläche GB 1 ist in Richtung des nördlichen Fußgängerbereiches ein Doppelgiebel in Form von zwei symmetrischen Staffelgiebeln zu errichten. Die stufenförmig gegliederte Giebelform ist höhengleich auszubilden.

13.5 Eine Nutzung als Dachterrasse sowie Spielplatzfläche ist in den Urbanen Gebieten (MU) und in der Gemeinbedarfsfläche GB 1 oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

13.6 Innerhalb des Fußgängerbereiches nördlich der GB-Flächen sind 4 Spielstationen für Kinder der Altersgruppe 7 bis 13 Jahre einzuordnen.

13.7 Spielflächen für Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre sind, soweit nach § 8 LBauO M-V erforderlich, im Gebiet MU 1 und 2 mit einer Mindestgröße von 65,0 m² auf den begrünten Dachflächen der Gemeinschaftstiefgarage einzuordnen. Eine Erhöhung der Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m² nach § 2 Satz 2 Spielflächensatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist hier nicht nachzuweisen.

13.8 In den Gebieten MU 1, MU 2 und GB 2 ist eine Dachneigung für die letzten beiden Vollgeschosse zum öffentlichen Raum hin zwingend ohne Änderung des Winkels auszubilden, außer bei einem 4-geschossigen Gebäude. Bei 4 Vollgeschossen ist nur das letzte Vollgeschoss zum öffentlichen Raum hin zwingend ohne Änderung des Winkels geneigt auszubilden. Die Mindestdachneigung beträgt 50 Grad, die Maximaldachneigung beträgt 70 Grad. Dies gilt nicht für die Ausbildung der östlichen Fassaden zum Fußgängerbereich südlich des GB 1.

13.9 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

13.10 Dachaufbauten sind in der Gemeinbedarfsfläche GB 1 nicht zulässig.

13.11 Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden

13.11.1 Allgemeine Anforderungen
- Werbeanlagen dürfen die der architektonischen Gliederung dienenden Bauteile nicht überschneiden oder verdecken.
- Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

13.11.2 Anbringungsort
- Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen und nur oberhalb der Schaufenster und unterhalb der Unterkante der Fenster des 2. Vollgeschosses zulässig.
- Alternativ sind Einzelbuchstaben auf einrollbaren Markisen zulässig, wenn auf die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude verzichtet wird.

13.11.3 Gestaltung
- Horizontale Werbeanlagen auf der Fassade sind in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,5 m auszuführen. Ein Logo/Firmenzeichen mit einer maximalen Höhe von 0,6 m ist zusätzlich zulässig. Die Länge der horizontalen Werbeanlage auf der Fassade ist auf maximal zweidrittel der Fassadenlänge zu begrenzen. Zu den seitlichen Gebäudeenden ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- Vertikale Werbeanlagen in Form von Auslegern/Nasenschildern an der Fassade sind bis zu einer Größe von 0,8 m² zulässig. Sie dürfen maximal 1,0 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Unterhalb der Ausleger muss eine lichte Höhe von 2,5 m eingehalten werden.

13.11.4 Anzahl
- Es sind maximal eine horizontale Werbeanlage auf der Fassade und maximal eine vertikale Werbeanlage in Form eines Auslegers/Nasenschilds an der Fassade je Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zulässig.

13.11.5 Abweichungen von Nr. 13.11.2 und 13.112.4 sind in der Erdgeschosszone (Geländeoberkante bis Oberkante Schaufenster) zusätzlich zulässig:
- für gastronomische Angebotstafeln mit einer Größe von jeweils maximal 0,5 m². Bei mehr als drei Tafeln unterschiedlicher Anbieter ist eine Sammeltafel mit einer maximalen Größe von 1,5 m² anzubringen.
- für Firmenschilder für gewerbliche Nutzungen in den Obergeschosszonen oder in den Hofbereichen mit einer Größe von jeweils maximal 0,5 m². Bei mehr als drei Tafeln unterschiedlicher Anbieter ist eine Sammeltafel mit einer maximalen Größe von 1,5 m² anzubringen.
- für hinterklebte Einzelbuchstaben im Schaufenster. Dabei darf maximal 10 % der jeweiligen Schaufenster hinterklebt werden. Die Rahmen der Schaufenster und Türen dürfen nicht hinterklebt werden, abweichend von Nr. 13.11.2 und 13.11.4 sind zusätzlich für gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen hinterklebte Einzelbuchstaben in den Fenstern zulässig. Einzelbuchstaben auf transparenter Trägerfolie sind zulässig. Dabei darf maximal 20 % der jeweiligen Fensterglasfläche hinterklebt werden. Die Rahmen der Fenster dürfen nicht überklebt werden.

13.11.6 Unzulässigkeit
- Werbeanlagen sind nicht zulässig als Wechsellichtanlage, Blinklichter, laufende Schriftbänder, sich bewegende Konstruktionen, Projektionen an der Fassadenwand oder in den öffentlichen Raum, LED- und Videoleinwände und Werbeschirme.
- Werbeanlagen sind als Lichtwerbeanlage mit Dauerlicht nur zulässig, wenn durch sie keine Beeinträchtigung der Gebäudefassade durch Blendwirkungen entsteht.

13.12 Anlagen der Außenwerbung im öffentlichen Raum
- Pro Gewerbeeinheit ist vor der Stätte der Leistung eine mobile Werbeanlage als Stellschild oder Stellfahne bis zu einer Größe von 1,0 m² und einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- Werbeanlagen sind darüber hinaus nur an den dafür genehmigten Masten, Stadtinformationsanlagen, Fahrgastunterständen und technischen Anlagen zulässig. Zusätzlich sind genehmigte Werbeanlagen in Form von Werbesäulen, Werbevitrinen, Plakatwänden und Werbeuhren zulässig. Die Größe der Plakatwände ist auf das Euroformat (3,6 m x 2,6 m) zu begrenzen.
- An Bäumen, Kinderspielgeräten und auf Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

13.13 Private Abfallbehälter sind:
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- so anzuordnen, dass sie nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

13.14 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- die Gebäudefronten nicht in deutlich erkennbare Fassadenabschnitte gliedert;
- die Breite der Fassaden-Abschnitte in den Urbanen Gebieten (MU) unterschreitet (mindestens 7,5 m) oder überschreitet (maximal 16,5 m);
- die Abtreppung der Fassadenabschnitte im MU 1 und MU 2 geringer als 50 cm ausführt;
- im GB 1 keinen Doppelgiebel in Form von zwei symmetrischen Staffelgiebeln errichtet;
- in den Urbanen Gebieten und im GB 1 oberhalb des zweiten Vollgeschosses eine Dachterrasse oder Spielplatzflächen errichtet;
- innerhalb des Fußgängerbereiches nördlich der GB-Flächen weniger als 4 Spielstationen für Kinder der Altersgruppe 7 – 13 einordnet;
- keine Spielflächen für Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre im MU 1 und 2 mit einer Mindestgröße von 65,0 m² auf den begrünten Dachflächen der Gemeinschaftstiefgarage einordnet;
- eine geringere Dachneigung als 50 Grad oder eine höhere Dachneigung als 70 Grad in den Gebieten MU 1 und 2 und GB 2 vorsieht und für die letzten beiden Vollgeschosse zum öffentlichen Raum hin eine Änderung des Winkels ausbildet;
- bei einem 4 geschossigen Gebäude nicht das letzte Vollgeschoss ohne Änderung des Winkels ausbildet;
- Dacheinschnitte vorsieht;
- Dachaufbauten im GB 1 einordnet,
- Werbeanlagen installiert, die der architektonischen Gliederung dienenden Bauteile überschneiden oder verdecken;
- Werbeanlagen installiert, die die Stätte der Leistung nicht im Plangebiet haben;
- Werbeanlagen am Gebäude oberhalb der Unterkante der Fenster des 2. Vollgeschosses anbringt;
- horizontale Werbeanlagen auf der Fassade nicht in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,5 m anbringt;
- ein Logo/Firmenzeichen mit einer Höhe von mehr als 0,6 m anbringt;
- eine horizontale Werbeanlage auf der Fassade mit mehr als zweidrittel der Fassadenlänge anbringt;
- zu den seitlichen Gebäudeenden einen Abstand der Werbeanlage von mindestens 0,5 m unterschreitet;
- vertikale Werbeanlagen in Form von Auslegern/Nasenschildern an der Fassade mit mehr als 0,8 m² Fläche anbringt;
- vertikale Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen lässt;
- die lichte Höhe unterhalb der Ausleger von 2,5 m unterschreitet;
- mehr als eine horizontale Werbeanlage auf der Fassade und mehr als eine vertikale Werbeanlage in Form eines Auslegers/Nasenschilds an der Fassade je Gewerbeeinheit im Erdgeschoss anbringt;
- mehr als drei gastronomische Angebotstafeln mit einer Größe von jeweils maximal 0,5 m² unterschiedlicher Anbieter an der Erdgeschossfassade befestigt;
- mehr als drei Firmenschilder für gewerbliche Nutzungen in den Obergeschosszonen oder in den Hofbereichen mit einer Größe von jeweils maximal 0,5 m² anbringt;
- mehr als 10 % der Schaufenster hinterklebt;
- die Rahmen der Schaufenster und Türen hinterklebt oder überklebt;
- Werbeanlagen als Wechsellichtanlage, Blinklichter, laufende Schriftbänder, sich bewegende Konstruktionen, Projektionen an der Fassadenwand oder in den öffentlichen Raum, LED- und Videoleinwände oder Werbeschirme anbringt;
- mehr als eine mobile Werbeanlage als Stellschild oder Stellfahne bis zu einer Größe von 1,0 m² und einer maximalen Höhe von 1,5 m pro Gewerbeeinheit vor der Stätte der Leistung aufstellt;
- größere Plakatwände als das Euroformat (3,6 m x 2,6 m) verwendet;
- wer an Bäumen, Kinderspielgeräten und auf Grünflächen Werbeanlagen anbringt;
- wer private Abfallbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aufstellt;
- wer Müllbehälter-installiert, die von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

13.15 Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

HINWEISE

A Abfallentsorgung
Für die Transportwege der Abfallentsorgung sind die Vorgaben des Leitfadens zur anforderungsgerechten Gestaltung des Verkehrsraumes für die Abfallsammlung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Für Bauherren und Architekten zu beachten.

B Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenhubs nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet. Weiterhin sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG m-V) dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unverzüglich anzuzeigen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

C Artenschutz
Die Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. S. 95), sind zu beachten.
Zur Vermeidung von Störungen und Verlusten der lokalen Populationen von Vögeln und Fledermäusen dienen die Maßnahmen 9.2, 9.3, 9.4, 9.6, 9.7, 10.4 und 10.5.

D Baufeldfreimachung
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

E Baumschutz und Begrünung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die „Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock" vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12.12. 2001) und die Bestimmungen der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V. Bei notwendigen Baumfällungen ist ordnungsgemäß ein Fällantrag bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (ASNL), als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

F Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich „Innenstadt".

Im Bereich des Plangebietes sind gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, Glied.-Nr.: 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392) ortsfeste Bodendenkmale (Teile des Bodendenkmals „mittelalterlicher Stadtkern Rostock") bekannt. Es ist davon auszugehen, dass es bei Bodeneingriffen zur Veränderung/Teilzerstörung von weiteren Teilen des ortsfesten Bodendenkmals „mittelalterlicher Stadtkern Rostock" führt.

Nach § 6 Abs. 5 DschG M-V sind alle Maßnahmen und Veränderungen an Denkmalen/Bodendenkmalen zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere bei der Zerstörung oder Teilzerstörung von Denkmalen/ Bodendenkmalen. Ziel ist es, den Informationsgehalt eines Bodendenkmals zu sichern und für die Nachwelt zu erhalten. Der Erlaubnisnehmer hat auf eigene Kosten die fachgerechte Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Maßgebend sind die „Richtlinien zur Grabungsdokumentation" der Denkmalfachbehörde in der jeweils geltenden Fassung sowie die fachlichen Anforderungen.

G Einsicht in DIN-Vorschriften
Die DIN-Vorschriften 4109 sowie 18920 können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

H Erschütterungsschutz
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 (Einwirkung von Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden) im Bereich der geplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Erschütterungen aus dem Straßenbahnbetrieb für die vorgesehene Planung eingehalten werden. Dabei wird auch die Einwirkung des sekundären Luftschalls ermittelt und beurteilt.

I Kampfmittelbelastung
Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind, soweit wie möglich, auszuschließen. Dazu gehört die Pflicht, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

J Lärmschutz
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

K Sonstiges
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind
- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 5. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches „Innenstadt" (Denkmalbereichsverordnung Innenstadt) vom 02.12.2015 bekannt gemacht am 22.12.2015 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmung der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung) bekannt gemacht am 15.11.2017 im Städtischen Anzeiger, ausschließlich bezogen auf den Nachweis für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen, teilweise

zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist
- die Bestimmung der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) vom 09.10.2001 bekannt gemacht am 17.10.2001 im Städtischen Anzeiger nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

nicht anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 13.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischen Anzeiger" am 29.11.2017 erfolgt.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 02.10.2019 bis zum 16.10.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom …………… bis zum …………… während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie im Ortsamt Mitte, Neuer Markt 1a, 18055 Rostock sowie durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de 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, am …………… durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger" sowie vom …………… bis zum …………… durch Einstellung in das Internet unter www.rathaus.rostock.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Ziff. 5 im Internet eingesehen werden können mit dem Schreiben vom …………… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am …………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am …………… wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

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

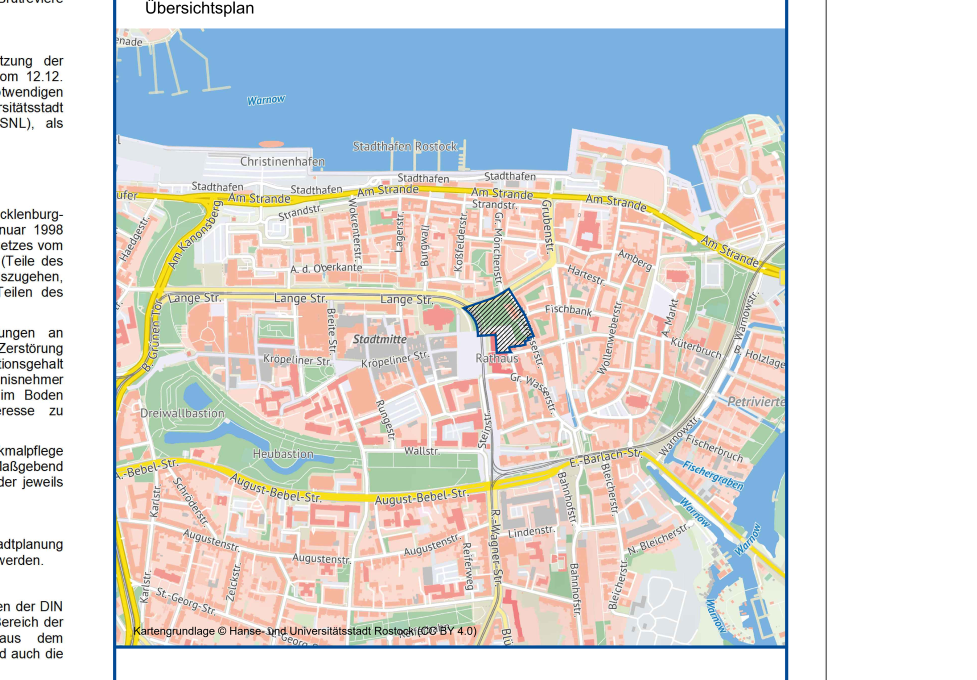
Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischen Anzeiger" am…………… ortsüblich 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des…………… in Kraft getreten.

Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Entwurf — Arbeitsstand: 17.08.2021

Übersichtsplan



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 11.M.200 für das Gebiet " Am Rathaus / Am Schilde"

südlich der Straßenmitte Vogelsang, westlich der Grundstücke an der Kleinen Wasserstraße, nördlich der Grundstücke an der Großen Scharrenstraße sowie entlang der Nordseite des Rathausanbaus und östlich der Straßenbahngleise

Rostock, (Siegel) .... Oberbürgermeister