

# TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN  
BauGB)

(§ 9 Abs. 1

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG BAUGB, §§ 1, 4, 6 BAUNVO)

(§ 9 ABS. 1 NR. 1

### 1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) 4 BAUNVO)

(§

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT“ (SOL) (§ 11 BAUNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbrauchernahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup>,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

## 2. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

(9

2.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

### **3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ( 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:

Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ( $R'W_{res}$ ) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher		
Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils	$R'W_{res}$ (dB)		
		Bettenträume in Krankenanstalten		
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches	
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

3.2 Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.

3.4 In Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 nur zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission gewährleistet werden kann. Dies gilt auch für die in Richtung Warnemünder Straße ausgerichtete Fassade bis zu einer Entfernung von 20 m vom sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“.

3.5 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.

## **4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

( 9

### **ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

4.1 Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluftfreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.

4.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

## **5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

( 9 ABS.

### **1 NR. 25 BUCHSTABE A BAUGB)**

5.1 Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächengestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.

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

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

6.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist, entsprechend der „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 11. November 2006, je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Entgegen der Satzung ist auch für Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

## **HINWEISE:**

A Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sowie des § 18 NatSchAG M-V wird hingewiesen. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:1 bis 1:3 gemäß Erfassung des Baumbestandes vom 15.11.2010 außerhalb des

Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, einheimische Laubbäume mit einem St

B Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 wird hingewiesen. Danach ist für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

C Auf die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hansestadt Rostock, vom 07.11.2001 wird hingewiesen. Danach müssen Spielplätze, die gem. § 8 Abs. 1 LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m<sup>2</sup>.

D Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

E Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 3.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.