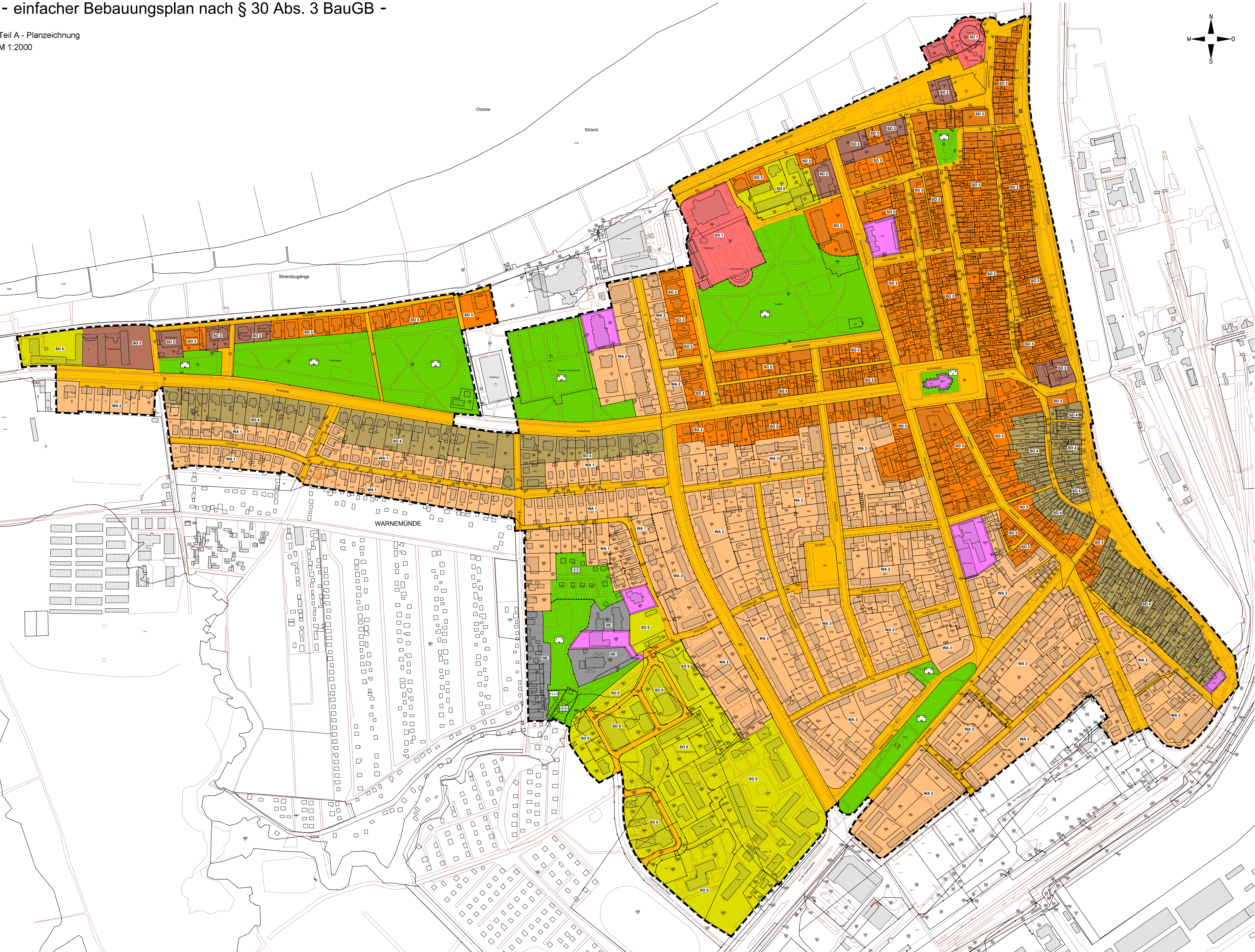


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde"

- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB -

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)
WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Hf. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
SO 1 Sonstiges Sondergebiet - Touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 BauNVO)
SO 3 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Tourismus (§ 11 BauNVO)
SO 4 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen / Ferienwohnungen (§ 11 BauNVO)
SO 5 Sonstiges Sondergebiet - Wissenschaft und Bildung (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Parkanlage, öffentlich
Kirchenplatz, öffentlich
Kleingartenanlage, öffentlich
Freizeitanlage, öffentlich
Hausgarten, privat

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
2. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
unveränderte Darstellung vorhandener baulicher Anlagen
nicht in Flurkarte
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.

Hinweise
Es gilt die Flächennutzungsplanung der Hansestadt Rostock für das Gebiet Warnemünde vom 28.10.1993 gemäß § 12 BauGB.
Die Zusammenfassung der Wohnbevölkerung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.
Wohnen ist die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.
Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung, z.B. unterliegt damit die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den Baugebieten mit zulässiger Ferienwohnungsnutzung der Genehmigungspflicht.
Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes und zur Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels wird bezüglich der (ausnahmsweisen) Zulassung von Laden-Einzelhandelsbetrieblinien auf die Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock in der zuletzt gültigen Fassung verwiesen.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), insbesondere aller notwendigen Änderungen und nach Rücksprache mit der Bürgergemeinschaft von 01.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch Strandweg, Seestraße, Seepromenade, im Osten durch Am Strand, im Süden durch Am Bahnhof, Am Bahnhofstraße, Lierhofstraße, Lotzstraße, Rostocker Straße, An der Stadtbahn, im Westen durch Friedrich-Sammetz-Straße, Wisenweg, Wisenweg, Gartenstraße, Parkstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlässt:

Teil B – Text
Es gilt die Planzeichenerklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§§ 9, 30, 34 BauGB)
Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in den Baugebieten. Die Zulassung von Vorhaben richtet sich im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

2. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 Abs. 6, 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 22 BauGB, §§ 1, 4, 9, 11 BauNVO)
2.1 Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind:
- Wohngebäude
- nur im Erdgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Gastwirtschaften
- Tankstellen
abgesehen von der Regelung nach 2.2 Ferienhäuser und Ferienwohnungen.
2.2 Betriedsändernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 37, 39, 45, 105, 106, 107, 110, 120/1, 131, 135/9, 140, 144, 150/1, 152, 155, 156, und 100/747 neben Dauerwohnungen jeweils eine Ferienwohnung sowie innerhalb der WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 6/1, 32, 113, 175, 182 und 203 der Flur 1, Gemauert Warnemünde neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

2.3 Die Sonstigen Sondergebiete "Touristische Infrastruktur" (SO 1) nach § 11 BauNVO dienen Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:
- öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise sind zulässig:
- Laden-Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsgaststätten, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.
Unzulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Dauer- oder Zweifamilienhäuser
2.4 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen und Tourismus" (SO 2) nach § 11 BauNVO dienen vorwiegend dem Dauermöblieren und der Fremdenbeherbergung in Hotels. Zulässig sind:
- Hotels
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- selbständige gastronomische Einrichtungen
- Laden-Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsgaststätten, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.
Betriebswohnungen, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.
Unzulässig sind:
- Ferienwohnungen, Apart-Hotels, Zweifamilienhäuser, Dauerwohnungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen
Zwecke, Förderung der Fremdenverkehrsbedürfnisse unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung von Teilgebieten der Genehmigung.
2.5 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen und Tourismus" (SO 3) nach § 11 BauNVO dienen vorwiegend dem Dauermöblieren und der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen sowie der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und erholungsbezogenen Einrichtungen.
In den Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Tourismus sind zulässig:
- Dauermöblieren
- Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen
- Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Laden-Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros, nicht störende Dienstleistungen, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie freie Berufe
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.
2.6 Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnungen" (SO 4) dienen dem Dauermöblieren und der Fremdenbeherbergung vorwiegend in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Einrichtungen.
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnungen" sind zulässig:
- Dauermöblieren
- Ferienwohnungen
- Räume für freizeidliche Tätigkeiten
Ausnahmsweise sind zulässig:
- Hotels und Pensionen
- Schank- und Speisegaststätten
- Laden-Einzelhandelsbetriebe
- nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2.7 Die Sonstigen Sondergebiete "Wissenschaft und Bildung" (SO 5) dienen Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung.
Zulässig sind:
- öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung sowie damit zusammenhängende oder aus o.g. Einrichtungen hervorgehende nicht störende Technologie- und Gewerbebetriebe.
Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisegaststätten
- nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Dauermöblieren - mit Ausnahme von Betriebswohnungen i.S. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Verfahrensvermerke
1. Die Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgergemeinschaft vom 30.01.2013 aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" am 27.02.2013 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
3. Die Bürgererschaft hat am 08.07.2016 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.02.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, das nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 unberücksichtigt bleiben können, das kein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, über hatten geltend gemacht werden können im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" am 20.07.2016 ersichtlich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind im Schreiben vom 27.05.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der katastermäßige Bestand am 01.02.2017 wird als richtig dargestellt beschlagnahmt.
7. Die Bürgererschaft hat die festgemachten Vorgehensregeln der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.02.2017 von der Bürgergemeinschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 wurde mit Beschluss der Bürgergemeinschaft vom 01.02.2017 erstellt.
9. Der Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.02.2017 genehmigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" am 01.02.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Eigentums- und Erwerbsrechten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der Einspruchsverfahren (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde" ist mit Ablauf des 01.02.2017 in Kraft getreten.

Übersichtskarte
Warnemünde

Satzung der Hansestadt Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183
„Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“
- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB -
für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch Strandweg, Seestraße, Seepromenade, im Osten durch Am Strand, im Süden durch Am Bahnhof, Am Bahnhofstraße, Lierhofstraße, Lotzstraße, Rostocker Straße, An der Stadtbahn, im Westen durch Friedrich-Sammetz-Straße, Wisenweg, Wisenweg, Gartenstraße, Parkstraße
Rostock, den 10.02.2017