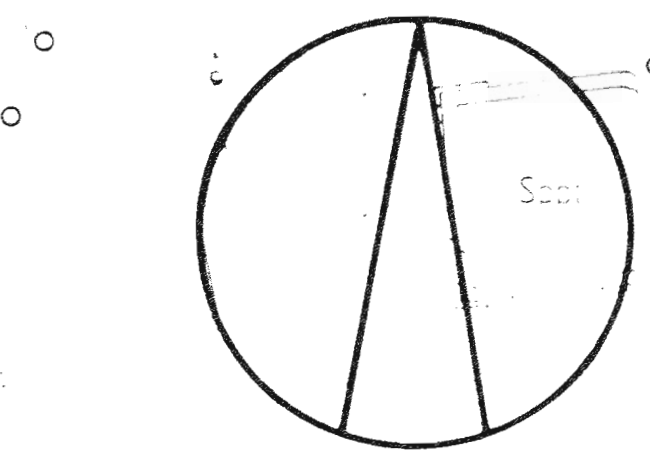


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05. MK. 20 ZENTRUM EVERSCHAGEN

ZWISCHEN DER FRIDTJOF-NANSEN-STRASSE, DER BERTOLT-BRECHT-STRASSE, DER KNUD-RASMUSSEN-STRASSE UND DEM MARTIN-ANDERSEN-NEXÖ-RING

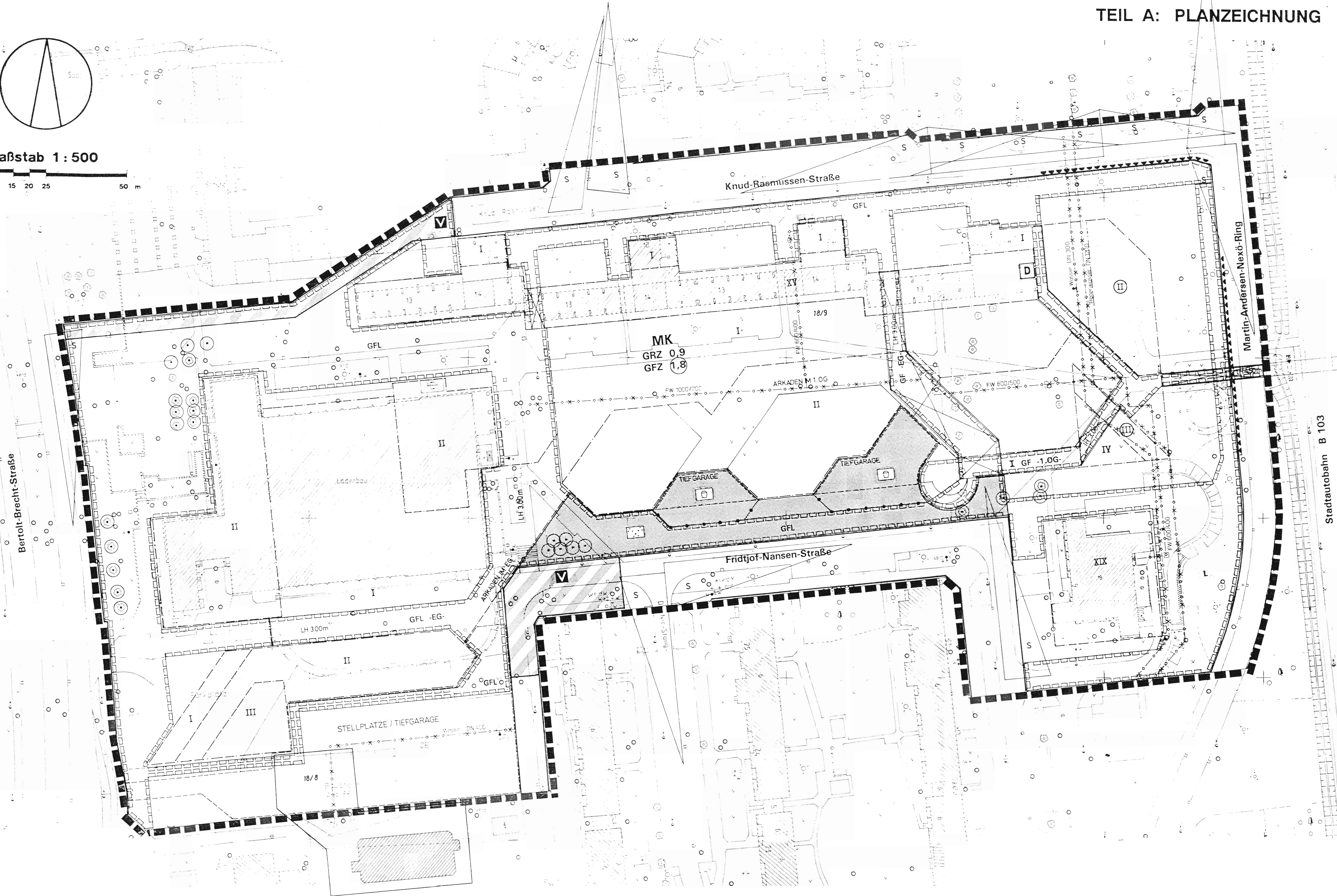
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt 1 Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 329) wird nach Beauftragung durch die Bürgerschaft vom Gebiet zwischen der Fridtjof-Nansen-Straße, der Bertolt-Brecht-Straße, der Knud-Rasmussen-Straße und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschöflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl

XY Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 15 Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier 2 Vollgeschosse

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

--- Baugrenze

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

LH 3,00 m lichte Höhe, hier 3,00 m (Durchfahrtsbreite)

Rampe

Brücke, Durchgang, Arkaden

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GF Geh- und Fahrrechte

L Leitungsrechte

-EG- Im Erdgeschoß

-1.OG- Im 1. Obergeschoß

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sichtdreiecke

Sichtfläche

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

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende unterirdische Hauptversorgungsleitungen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Giebelgestaltung

Entwurf: ab

Bauverplanung: APR

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO

2. Das Baugebiet ist als Kerngebiet festgesetzt: § 7 BauNVO

3. zulässig sind: § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe

6. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

7. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

8. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsbeamten sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte

9. sonstige Wohnungen nur im Bereich der mit 15 und 19 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teile des Baugebiets

10. Höchstmaß festgesetzten Teile des Baugebiets

11. zulässig sind: § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

12. Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkplätzen und Großgaragen

13. sonstige Wohnungen außerhalb der mit 12 genannten Bauweise

14. Sonstige Wohnungen sind im Bereich des mit 15 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teils des Baugebiets nur als dem 1. Obergeschoß zulässig

15. Sonstige Wohnungen sind im Bereich des mit 19 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teils des Baugebiets nur als dem 1. Obergeschoß zulässig

16. In den unter 14 und 15 bezeichneten Elementen der betreffenden Gebiete sind außer den sonstigen Wohnungen keine Nutzungen zulässig

17. Im gesamten Kerngebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, daß in den mit 15 und 19 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teilen des Baugebiets die Schallimmissionen 60 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Nachstrahlraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

3. Stellplätze sind im Baugebiet allgemein zulässig. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind zu beachten

4. In den überbaubaren Flächen und in den festgesetzten Bereichen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Tiefgarage sind unterirdische Garagen und zugehörige Nebenanlagen zulässig

5. Die Flächen von Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschöflächen unberücksichtigt

3. NEBENANLAGEN: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

4. Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in anderen Flächen des Bebauungsplans

5. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsbetriebe sind durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten

6. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2 BauNVO

4. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5. Die unterirdischen Garagenflächen bleiben bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche unberücksichtigt

5. SICHTFLÄCHEN

6. Innerhalb der Sichtflächen (durch die Sichtdecke festgesetzt) sind bauliche Nebenanlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausnahmen sind für hochstammige Bäume zulässig

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, mit Geh- und Fahrrechten oder mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden mit den entsprechenden Rechten zugunsten der Allgemeinheit der Versorgungsunternehmen und der Rettungsdienste belastet

9. Die Flächen, die diesen Flächen mit Nutzungsrechten, welche die Herstellung, Unterhaltung und Funktion der entsprechenden Anlagen betreffen können, unzulässig die Benutzung durch die Allgemeinheit ist jederzeit ohne Einschränkungen zu ermöglichen

7. GRÜNRÜHUNG

8. Als Flächen zwischen der tatsächlichen äußeren Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind, unter Aussparung der Zufahrten und Zugänge, mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen

9. Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen

10. Vorhandene Bäume außerhalb der tatsächlichen Baugrenzen sind zu erhalten

11. Auf allen geeigneten Flächen der Straßenverkehrsfläche sind standortgerechte heimische Bäume mit mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen

12. Auf ebenerdigen Parkplatzeanlagen ohne Unterbauung mit mehr als 8 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen

13. Fläche und bis zu 15% geneigte Dächer von Gebäuden sind mindestens zu 70 % H. mit einer Begrünung auf einer mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, sofern sie nicht der Belichtung oder Belüftung darzustellenden Räume dienen und sofern sie nicht Passagen, Treppenhäuser, Arkaden, Marktplätze oder Rampen überdecken oder mit Geh- und Fahrrechten belastet sind

14. Tiefgaragen unterhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz sind mit einer mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu bepflanzen

15. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 3 BauGB Fensterlose Gebäudeteile, auch vom Bereich untergeordneter Nebenanlagen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Gebäude mit zwei und mehr Vollgeschossen sind mindestens auf der dem öffentlichen Straßenraum oder der Grünfläche zugewandten Fassade mit begrünen. Hierbei ist je 8,00 m Fassadenlänge eine Pflanze anzusetzen

16. Zusätzlich zum Baumtrag ist für die Anlagen ein detaillierter Bebauungsplan anzulegen und die Zustimmung des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege dazu einzuholen

17. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage sowie Spielplatz ist die Bepflanzung nach den Maßgaben des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege durchzuführen. Die private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage ist außerhalb der Wegführung innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

18. Der vorhandene, öffentlich genutzte Spielplatz ist auf Flächen des nächst angrenzenden Schulgrundstücks zu Lasten des Vorhabenträgers als öffentlicher Spielplatz zu ersetzen. Dabei sind die Maßgaben des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege anzuhalten und zu beachten

19. Nach erfolgter Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt der Ausgleich auf Flächen außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

9. Große Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben und spiegelfähige Vergleichen sind an den Außenwänden unzulässig

10. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig

11. Werbeanlagen sind nur an der Straße der Lenkung zulässig

12. Einfriedungen sind nur zum Sichtschutz notwendiger Anlieferungsbereiche zulässig

13. Die Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich über das vorhandene Fernwärmenetz

14. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Im öffentlichen Raum und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind alle Verkehrsflächen auch für Rollstuhlfahrer auszugleichen. Dies gilt auch für die Eingangs- und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken

15. In der Nähe der Gebäudeeingänge sind nutzungsrechtliche Fahrschneidestellen in ausreichender Anzahl zu errichten

16. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB Die nachträgliche Übernahme des Einzeldenkmals bezieht sich auf die Giebelgestaltung des Gebäudes des Wohnschlosses. Die Maßgaben des Amtes für Denkmalschutz sind hier zu beachten

§ 9 Abs. 6 BauGB Hinweis: Bei Tiefbauarbeiten getroffene Bodenkonditionen sind umgehend dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10. 04. 1991. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am erfolgt

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB v.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der laparigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fixkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regelanprüche können nicht abgeleitet werden

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

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

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6f) geändert worden

Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgestellt

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der 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 genehmigt

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanumsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Fernwärmenetz und die Wärmeversorgung wurde mit Verfügen des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplanumsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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 im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 245 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilmann Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 05. MK. 20

Entwurf

Für das Kerngebiet Everschagen Zentrum, zwischen der Fridtjof-Nansen-Straße, der Bertolt-Brecht-Straße, der Knud-Rasmussen-Straße und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring

Rostock, Amt für Stadtplanung, Amt für Stadtarchitektur

Rostock, Senator für Bauwesen