TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen:

1. Sämtliche Festlegungen bisheriger Planungen innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 Bau GB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft. Der Aufstellungsbeschluß für die Erhaltungssatzung (Beschl. Nr. 307/21/1991 der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock) wird hierdurch nicht aufgehoben.

2. Festsetzungen für das Gesamtgebiet

2.1. Das Planungsgebiet ist als **besonderes Wohngebiet** (WB) gem. § 4a Bau NVO festgesetzt.

2.2. Vergnügungsstätten, Spielhallen und Tankstellen sind im Planungsgebiet nicht zulässig (§ 4a Abs. 3 BauNVO).

2.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Stellplätze, sofern sie nicht besonders festgesetzt sind.

2.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einschl. der Flächen auf den Tiefgaragen und sonstigen unter den Geländeoberflächen befindlichen Gebäudeteilen und Nebenanlagen zu mindestens 3/4 ihrer Fläche zu begrünen. Die Herstellung befestigter Wege- und Platzflächen ist zu max. 1/4 der o. g. Fläche zulässig. Ihre Befestigung ist in wassergebundener Decke, in Rasenpflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

2.5. Abweichungen von den festgesetzten Baulinien durch Vor- und Rücksprünge einzelner Bauteile um max. 0,50 m in geringfügigem Ausmaß können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 (2) BauNVO).

2.6. Einfahrten, Durchfahrten und Garagenöffnungen sind ausschl. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

2.7. Die Fassadengestaltung ist in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung vorzunehmen. Für Wandöffnungen ist ausschl. ein hochrechteckiges Format zulässig. Das Verhältnis von Wandöffnungen zu geschlossener Wandfläche ist der in der Umgebung vorhandenen altstadttypischen Bebauung anzupassen. Dekorplatten und andere Fassadenverkleidungen, die ein anderes Material oder Materialformat vortäuschen sollen, sind nicht zulässig.

2.8. Werbeanlagen sind ausschl. an den Fassaden in der Erdgeschoßzone zulässig.

2.9. Die der Baumschutzverordnung von 1981 unterliegenden Bäume sind zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen.

3. Festsetzungen für den Bereich **WB 1** (Pläterstraße/Lagerstraße)

3.1. Die Straßenrandbebauung an der Pläterstraße und der Lagerstraße ist so zu gliedern, daß der ortstypische Einzelhauscharakter ablesbar ist. Die straßenseitige Breite der Einzelgebäude darf 21,0 m nicht überschreiten.

3.2. Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Putz auszuführen.

3.3. Die Dächer sind, außer bei der rückwärtigen, max. eingeschossigen Bebauung, als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad oder als Mansarddächer auszubilden. Sämtliche geneigten Dächer eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung herzustellen.

3.4. Bei den Gebäuden an der Pläterstraße können Dachterrassen bzw. Loggien zugelassen werden, wenn dadurch der Eindruck einer vorwiegend geneigten Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Dachgauben können bis max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche zugelassen werden. Zur Bemessung sind die für die Dachgauben erforderlichen Öffnungen in der Dachfläche zugrunde zu legen.

3.5. Für die rückwärtige, max. eingeschossige Bebauung sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Dachbalkone hergestellt werden. Anstelle der eingeschossigen Bebauung können vollständig verglaste Wintergärten zugelassen werden.

3.6. Bei den Gebäuden an der Pläterstraße darf die Höhe der Oberkante der Kellerdecke über der Straßenoberfläche 0,30 m nicht überschreiten. Es sind Geschoßhöhen von max. 3,0 m zulässig. Überschreitungen können im Ausnahmefall zugelassen werden.

3.7. Bei den Gebäuden an der Lagerstraße ist die Traufhöhe des Gebäudes Lagerstraße 17 nicht zu überschreiten.

3.8. Im Erdgeschoß sind Geschäfts- und Büronutzungen, im 1. Obergeschoß Wohn- und Büronutzung zulässig (§ 1 (7) BauGB). Ab dem 2. Obergeschoß ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 4a (4) Nr. 1 BauNVO).

3.9. Im Kellergeschoß sind PKW-Stellplätze herzustellen (§ 9 (3) BauGB). Die Anfahrbarkeit der PKW-Stellplätze ist über die Durchfahrt im Gebäude Lagerstraße 16 herzustellen.

4. Festsetzungen für den Bereich **WB 2** (Strandstraße 27 – 31)

4.1. Die vorhandenen Gebäude sind in Ihrer Struktur und Gestaltung zu erhalten.

4.2. An der Südseite der Gebäude ist der Anbau von Balkons bzw. vollständig verglasten Wintergärten zulässig.

4.3. Ab dem 1. Obergeschoß ist ausschließl. Wohnnutzung zulässig (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 4a (4) Nr. 1 BauNVO).

5. Festsetzungen für den Bereich **WB 3** (Lagerstraße 17 und nördlicher Anschlußbau)

5.1. Das Gebäude mit Anbau Lagerstraße 17 steht unter Denkmalschutz und ist zu erhalten.

5.2. Bei der Schließung der Baulücke zwischen den Gebäuden Lagerstraße 17 und Strandstraße 27 ist ein öffentlicher Durchgang zum Innenhof zu erhalten. An der Westseite des Gebäudes können Balkons und vollständig verglaste Wintergärten zugelassen werden.

6. Festsetzungen für den Bereich **WB 4** (Wokrenterstraße 27-35)

6.1. Die Gebäude Wokrenterstraße 27 – 35 befinden sich im denkmalgeschützten Straßenraum Wokrenterstraße und sind einschließlich der Elemente ihrer Fassadengestaltung (Öffnungen, plastische Konstruktionselemente, bauplastischer Schmuck etc.) zu erhalten. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist entsprechend dem Farbleitplan des Amtes für Stadtplanung vorzunehmen.

7. Festsetzungen für den Bereich **WB 5** (Hornscher Hof)

7.1. Der Gebäudekomplex "Hornscher Hof 5" steht unter Denkmalschutz und ist zu erhalten.

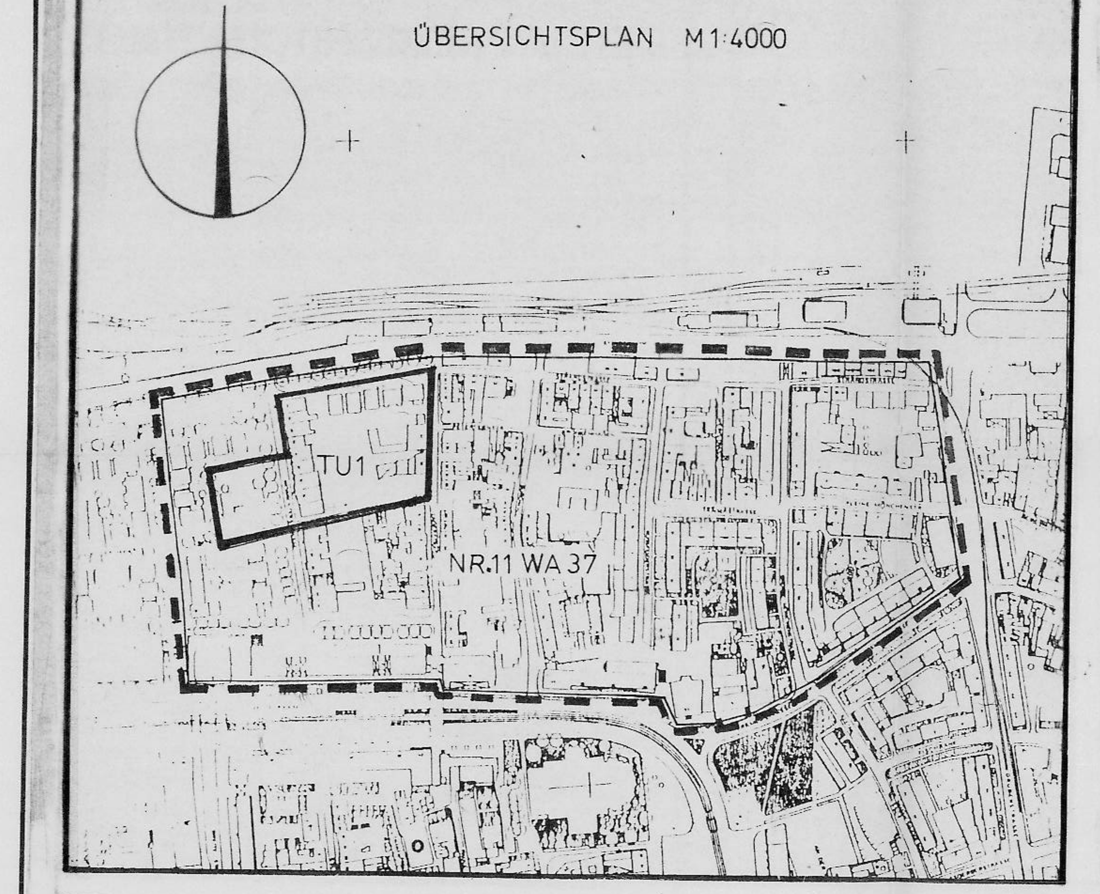
7.2. Die Firsthöhe des zweigeschossigen Anbaus an den "Hornschen Hof" muß mindestens 1.00 m unter der Traufhöhe des Speichergebäudes liegen.

HINWEISE:

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Bau ZVO, gem. § 246 a des Bau GB
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (B ST B/S. 127) inkraftgetreten am 27. 01. 1990
- Planzeichenverordnung 1990, Planz. V 90

ÜBERSICHTSPLAN M 1:4000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

ÜBERSICHTSPLAN

GRENZE BEBAUUNGSPLAN NR. 11WA37
GRENZE TU 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11WA 37

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB — BESONDERES WOHNGEBIET — NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
b — HÖCHSTMASS FÜR BREITE VON BAUGRUNDSTÜCK
GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL — GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — MIT GEH-U. FAHRRECHTEN FÜR ANLIEGER PLÄTERSTR. 10-17 U. LAGERSTR.14/15 BELASTETE FLÄCHE -NICHT FÜR ANLIEGERVERKEHR ZUGELASSEN

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAULINIE
BAUGRENZE — E ZUERHALTENDE GEBÄUDE — D DENKMALSCHUTZ

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
DIE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ENTFÄLLT, WENN SIE MIT EINER BAULINIE ODER BAUGRENZE ZUSAMMENFÄLLT
EIN- UND AUSFAHRT — DURCHGANG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

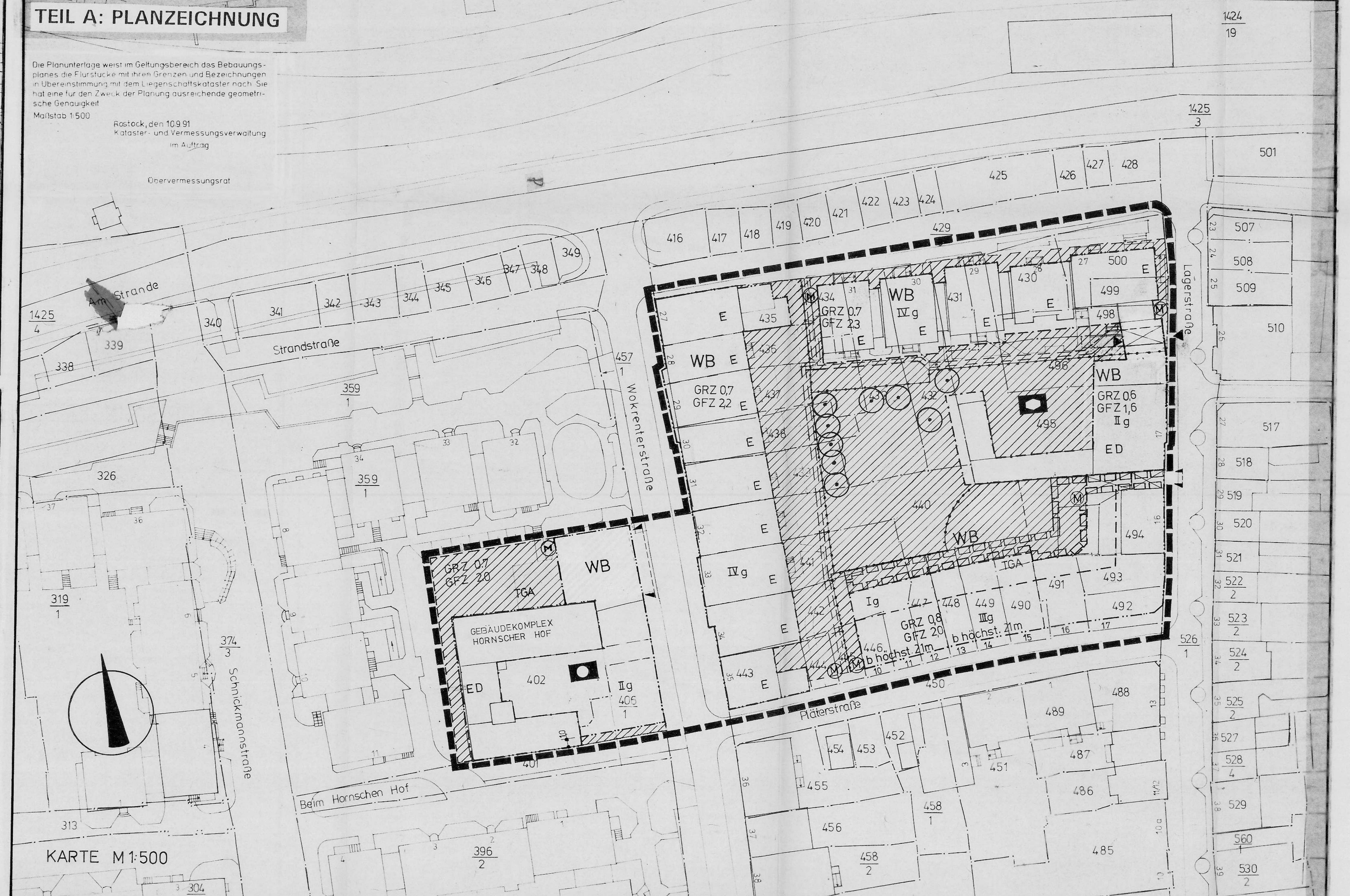
TGA — TIEFGARAGE
MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER NUTZUNGSBERECHTIGTEN DER ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE ZU BELASTENDE FLÄCHEN
BÄUME ZU ERHALTEN UND NACH ABGANG ZU ERSETZEN
EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
STELLPLÄTZE FÜR MÜLLCONTAINER
ÖFFENTLICHER NUTZUNG DIENENDE GEBÄUDE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die Planunterlage weist im Geltungsbereich das Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit.
Maßstab 1:500

Rostock, den 10.9.91
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Im Auftrag

Obervermessungsrat



KARTE M 1:500

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am .... erfolgt.

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

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

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

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

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

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

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

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

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, Stempel des (Im Auftrag)

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. Kilimann Oberbürgermeister

9. 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 .... gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az.: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az.: .... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

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

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am .... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Dr. Kilimann

Satzung

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 11. WA. 37 für das Wohngebiet Nördliche Altstadt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. 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 II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Hansestadt Rostock vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11. WA. 37 für das Wohngebiet Nördliche Altstadt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Dr. Wolf. 13.9.96

Der Bebauungsplan wurde entsprechend vertraglicher Regelung zwischen dem Senat der Hansestadt Rostock und der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung durch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung aufgestellt.

Vorlageberechtigt:

Abteilungsleiter Architekt Ulrich Hammer Zul. Nr. 253-91-3-a

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 11. WA. 37

Wohngebiet Nördliche Altstadt

Hornscher Hof und Quartier zwischen Lagerstraße, Pläterstraße, Strandstraße und Wokrenterstraße

- Entwurf -

Rostock,

Amt für Stadtplanung
Amtsleiter und Stadt