



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 12 GE 47

GEWERBEGEBIET MERCEDDES-BENZ NIEDERLASSUNG

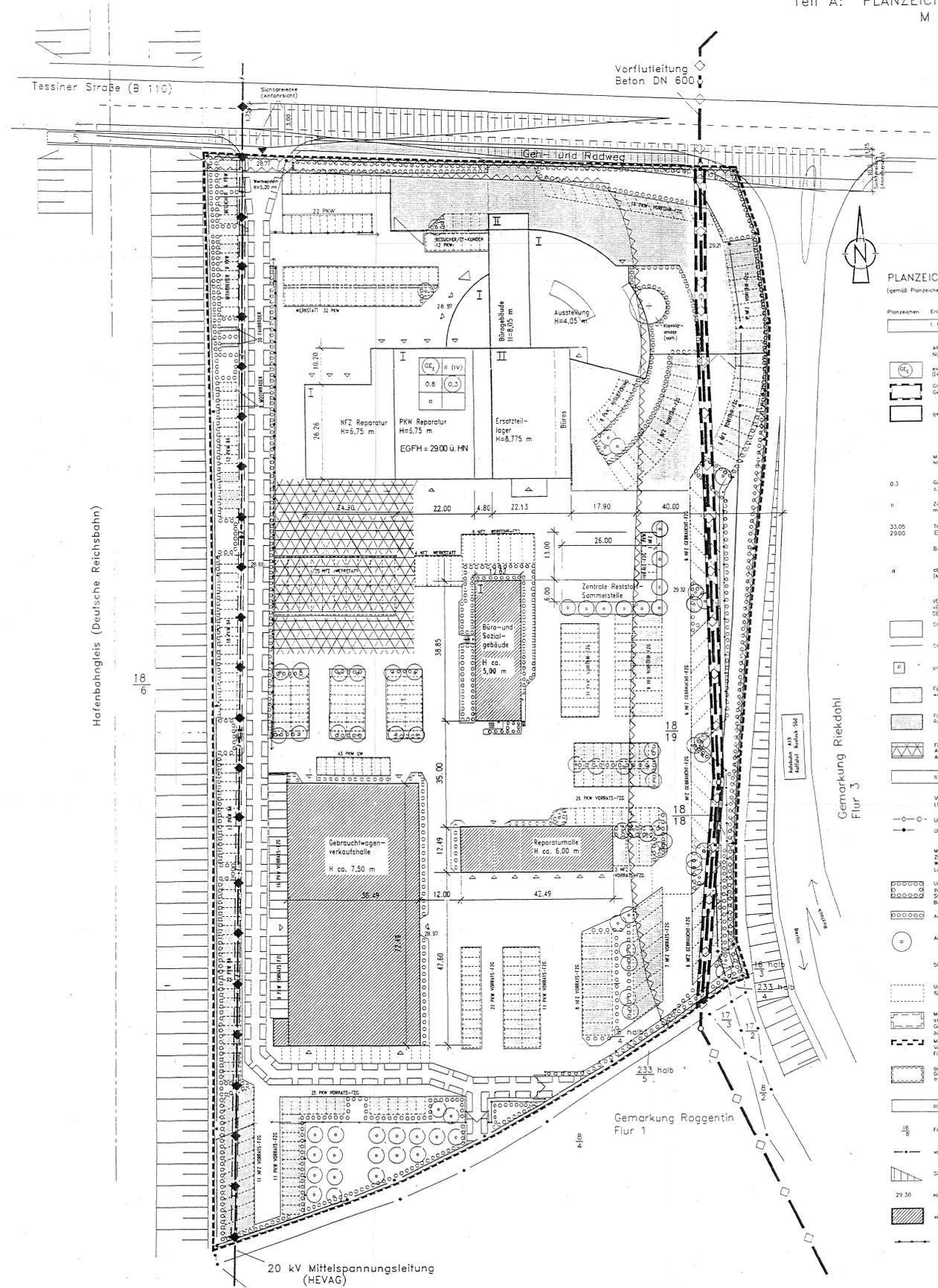
Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch BauGB-Maßnahmen G in der Fassung des Artikels 2 Buchstabe g) des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 13.04.1994, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 GE 47 für das Gebiet der Mercedes-Benz Niederlassung Rostock an der Autobahnanfahrt Rostock-Süd, südlich der Tessiner Straße (Flurstück Nr. 1818 und 1819, Gemarkung Riekdahl, Flur 3), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Teil A - Planzeichnung bestehend aus:
- Lageplan A1
 - Plan der äußeren Erschließung A2
 - Plan der inneren Erschließung A3
 - Freiflächengestaltungsplan A4
 - Ansichten A5
- Teil B - Text

Teil A: PLANZEICHNUNG
M 1:500

VERFAHRENSVERMERKE:

Teil B: TEXT



PLANZEICHNERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18.02.1990)

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	eingeschränktes Gewerbegebiet (Einschränkung unter Nr.13 Punkt B)	§ 6 i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB
	geplante hochbauliche Anlage	
II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,3	Grundflächenzahl z.B. GEG 0,3	§§ 16,17,19 BauNVO
II	Zahl der Vorgeschoße mehr	§ 9 16,20 BauNVO
33,05 2900	Traufhöhe max (Ht) EG-FB-Höhe (HN)	§ 16 BauNVO
a	BAUWEISE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO
a	stehende Bauweise (Nutzung unter Nr.6 Punkt B)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
III. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSSICHERER ZWISCHENRÄUMELN UND STRASSENVERKEHR		
	Strassenbegrenzungslinie	
	private Parkfläche	
	Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelag	
	Flächenbefestigung mit Regenflüssen	
	Flächenbefestigung zum Schutz vor Ausbreitung im Boden betriebl. Anlagen	
IV. NACHRICHTLICHE KENNZEICHNUNG UND ÜBERNAHME		
	VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB u. Abs.13
	Unterirdisch (mit Schacht)	
	Oberirdisch	
	WASSERNAHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB u. Abs.13
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Auf schmalen Flächen	
	Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke und der Allgemeinheit zu bestellende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB u. Abs.6
	Mit Lehngrenzlinien zugunsten der westlich angrenzenden Grundstücke zu bestellende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB u. Abs.6
III. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER		
	Flurstücksnummer	
	Veränderte Flurstücks- und Grundstücksgrenze	
	Schraffur	
	Höhen über NN	
	Veränderte hochbauliche Anlage	
	Entsorgung (geplant)	

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.
Rostock, den 23.05.1995
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, den 29.05.1995
- Die Bürgerschaft hat am 09.04.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, den 29.05.1995
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1993 bis 30.07.1993 während der Dienstzeit im Rathaus nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.07.1993 im Amtsblatt ersichtlich gemacht worden.
Rostock, den 29.05.1995
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.04.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, den 29.05.1995
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.04.1994 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 13.04.1994 gebilligt.
Rostock, den 22.05.1995
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.04.1994 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 13.04.1994 gebilligt.
Rostock, den 29.05.1995
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.1994, Az. I 660-512/195-31/00 (12 GE 47) genehmigt.
Rostock, den 29.05.1995
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 03.05.1995 erfüllt. Die Hinweise sind besteht. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.06.1995, Az. VIII 260b-512/195-03/00 (12 GE 47) bestätigt.
Rostock, den 29.05.1995
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt.
Rostock, den 28.07.2000
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.2000 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Erschließungsunterlagen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.11.2000 im Amtsblatt bekannt gemacht.
Rostock, den 27.01.01

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 - Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und dem Text zum Satzungsbescheid.
 - Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 18/18 und 18/19 der Gemarkung Riekdahl, Flur 3 und wird begrenzt im Westen von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Flurstück 18/6 im Gemarkungsgebiet Rostock-Süd), im Norden von der Tessiner Straße (B 110), im Osten vom westlichen Anschließpunkt der Bundesautobahn A19 und im Süden von der Stadtgrenze der Hansestadt Rostock im Kreis Rostock-Land gelegenen Flurstücken 16/3 und 16/4 der Gemarkung Roggentin.
- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO)
 - Zulässig sind in § 9 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen und Gebäude, soweit sie dem Verkauf und Ankauf, der Instandhaltung/Wartung und sonstigen Tätigkeiten dienen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Verkauf- und Serviceeinrichtung für Fahrzeuge anfallen.
 - Maß der baulichen Nutzung: GFZ mindestens 0,15 höchstens 0,30
Das Maß der baulichen Nutzung wird darüberhinaus bestimmt durch die Höhe der baulichen Anlagen (Zahlen gemäß Planzeichnerverordnung sind Maximalwerte), eine Überschreitung ist zulässig, sofern sie technische Aufbauten enthält oder deswegen erforderlich ist, weil die Baugrundverhältnisse eine weniger tiefe Gründung erlauben, als vorgesehen ist.
Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter bestimmt durch die im Plan entworfenen Gebäudekanten. Die äußeren Gebäudekanten zusammenhängender Baukörper gelten als Baugrenzen.
 - Bauweise: Festgesetzt wird stehende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als Gebäude und Gebäudegruppen länger als 50 m sein dürfen.
 - Nicht überbaubare Flächen
Außerhalb der in Ziffer 2 durch Baugrenzen definierten Flächen sind Stellplätze und Gärten, Werbepaneele, Einriedungen sowie solche Nebenanlagen zulässig, die der Erschließung oder Ver- und Entorgung des Grundstückes dienen. Diese Anlagen dürfen die durch die im Plan festgesetzten Schrägdreiecke angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigen.
 - Einschränkungen (Lernschritte) (§ 14 Abs.5 BauNVO)
Betriebszeit, Straßenbelag, Fahrgeschwindigkeit
- Die Verkaufs- und Serviceeinrichtung darf zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht betrieben werden. Dies gilt nicht für Anlieferungsfahrten; zulässig sind bis zu 8 An- und Abfahrten, jedoch eine An- und Abfahrt pro Stunde.
- max. zulässige Geschwindigkeit in Betriebsgelände 30 km/h
- Priorisierung der Fahrbahnen ist auszuschließen.
 - Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Die im westlichen Teil des Plangebietes von Nord nach Süd und hinter der Gebrauchtwagenverkaufshalle von West nach Ost verlaufende private Erschließungsstraße wird als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der südlichen Grundstücksanlieger zu bestellende Fläche festgesetzt.
 - Grundordnerische Festsetzungen
 - mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit staatsgerechten Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
 - Ertung der Grundstücksflächen im Westen, Norden und Osten ist ein jeweils 2 m breiter Streifen mit staatsgerechten Sträuchern oder Bäumen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Je 3 Kfz-Stellplätze ist ein staatsgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Laubbau muß eine unbefestigte Grundfläche von mindestens 9 m² zur Verfügung haben.
Eine Abwechslung von der Zuordnung der Bäume zu den jeweiligen Stellplätzen ist zulässig, wenn die rechnerische Gesamtanzahl nicht unterschritten wird und eine ausreichende Grünflächendeckung der Stellflächen gewahrt bleibt.
 - Die für die Maßnahmen a) und b) in Anspruch genommenen Flächen werden auf die Fläche gemäß a) angerechnet.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2 m haben.
 - Deckform
Zulässig sind Flachdächer oder nachgeneigte bzw. nachgewölbte Dächer. Sonderdachformen können zugelassen werden.
 - Auf den entsprechenden gekennzeichneten Flächen (s. Planzeichnerklärung) dürfen Stellplätze nur in nachstrukturgebietenspezifischer Bauweise hergestellt werden. Dasselbe gilt für eventuelle Nebenanlagen, soweit dies technisch möglich ist.
- HINWEISE**

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu beziehen auf die derzeitige Geländeoberfläche.

Übersichtsplan M 1:25000



HANSESTADT ROSTOCK

SATZUNG
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 12.GE.47
FÜR DAS GEWERBEGEBIET

MERCEDDES-BENZ
NIEDERLASSUNG

GEMEINDE ROSTOCK
GEMARKUNG RIEKDAHL FLUR 3

LAGEPLAN A1

ROSTOCK, 12.01.2001
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Niederlassung der Mercedes-Benz AG in Rostock - Brinckmansdorf

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeit im Rathaus nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

4. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, soweit aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen werden als richtig bescheinigt.
Rostock, den
Der Leiter des Katasteramtes

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom gebilligt.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltung vom als: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

8. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, den
Der Oberbürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 der Hansestadt Rostock 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 (§ 216 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, den
Der Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen:
1. Zulässig ist die Verkaufs- und Kundendienstniederlassung wie im Plan eingetragen.
2. Die Gebäudegrenzen legen zugleich die überbaubaren Flächen fest. Dabei umgrenzen die durchgezogenen Linien das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Investor gemäß § 55 Abs.1 Ziff.3 BauZVO verpflichten wird. Die gestrichelten Linien legen die Grenzen für Erweiterungen fest.
3. Die einzelnen Baukörper können, jeweils unter Beibehaltung der durch die umlaufenden Baugrenzen bestimmten maximalen Gebäudemasse mit folgender Maßgabe verschoben werden:
a) parallel zur B 110 nach Westen um maximal 7,50 m und/oder
b) im rechten Winkel zur B 110 in Richtung Süden um maximal 7,50 m und/oder
c) parallel zur B 110 in Richtung Osten um maximal den Betrag, bei dem noch der erforderliche Mindestabstand zur Autobahnauffahrt eingehalten wird.
4. Höheneintragungen im Plan sind Maximalwerte. Bautechnisch oder aus sonstigen Gründen notwendige Überschreitungen von bis zu 5 % der angegebenen Höhen sind zulässig.
5. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Fahrbahnen zulässig.
6. 20 % der Grundstücksfläche sind nach Maßgabe des Grünplanes, der Bestandteil dieser Satzung ist, zu begrünen.

STANDPLATZ-ZAHLEN	SOLL	IST
AUSSTELLUNGSRAUM		
PKW	20	12
NFZ	-	-
PKW-AUSLIEFERUNG	5	3
NFZ-AUSLIEFERUNG	-	-
HALLE EINF. (GW-HALLE)		
PKW-VORB. STAUER.	2	-
NFZ-VORB. STAUER.	-	-
PKW-GW	55	42
NFZ-GW (TRANSPORTER)	-	32
HOF OBERDACHT		
PKW-GW	55	30
NFZ-GW	10	8
PKW-VORFOHR-FZG	10	-
NFZ-VORFOHR-FZG	-	-
NFZ-AUSLIEFERUNG	1	-
HOF		
PKW-GW	30	43
NFZ-GW	45	40
PKW-VORFOHR-FZG	40	44
NFZ-VORFOHR-FZG	40	37
PKW-VORRATS-FZG	100	118
NFZ-VORRATS-FZG	50	49
PKW-GW VOR AUFB.	10	6
NFZ-GW VOR AUFB.	2	2
PKW-WERKSTATT	44	28
NFZ-WERKSTATT	20	20
PKW-UNFALL-FZG	2	6
BETRIEBSGEHÖRIGE	65	72
PKW-ET-KUNDEN	5	-
NFZ-ET-KUNDEN	1	-
BESUCHER-PKW	10	9

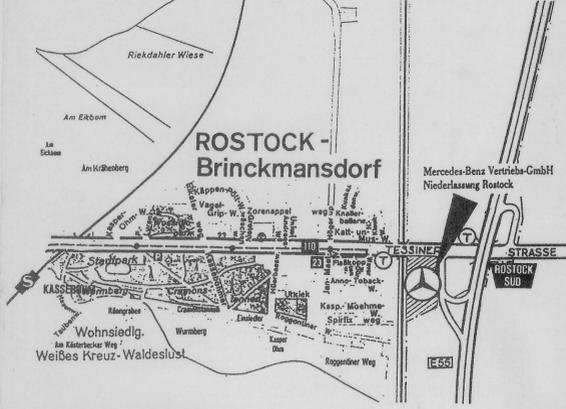
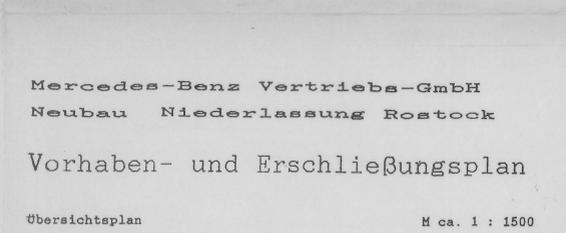
REPARATUR-STANDPLATZ	SOLL	IST
PKW	13	11
UNPRODUKTIV	4	4
NFZ	9	8
UNPRODUKTIV	1	1

SATZUNG	SOLL	IST
Produktiv	13	11
Unproduktiv	4	4
Produktiv	9	8
Unproduktiv	1	1

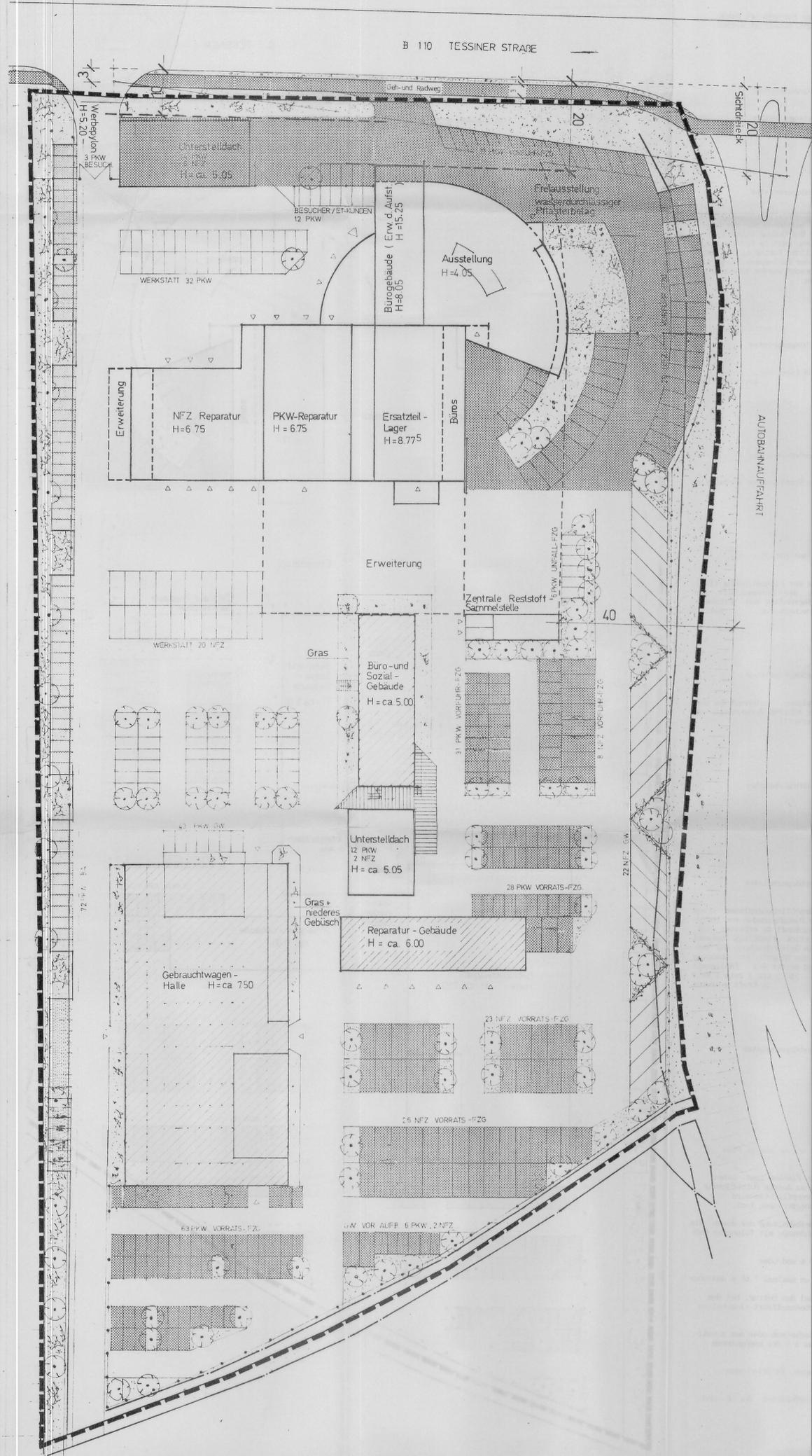
Satzung der Hansestadt Rostock über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. für das Gebiet der Mercedes-Benz Niederlassung Rostock an der Autobahnauffahrt Rostock-Süd südlich der Tessiner Straße

Aufgrund des § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S.2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BBl. I Nr.50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. für das Gebiet der Mercedes-Benz Niederlassung Rostock an der Autobahnauffahrt Rostock-Süd südlich der Tessiner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Mercedes-Benz Vertriebs-GmbH
Neubau Niederlassung Rostock
Vorhaben- und Erschließungsplan
Übersichtsplan M ca. 1 : 1500



Lageplan A 1 M 1 : 500
Stuttgart/Rostock in November 1992 / April 1993
Die Bauherrschaft Mercedes-Benz Aktiengesellschaft
Mercedes-Benz AG ZBAU/PN BIAS
Dipl.-Ing. Helmut Rogge Ingenieurbüro für Statik/Baukonstruktion Rigaer Straße 11 * 0-2520 Rostock 22 Telefon/Fax: (0381) 7699329
Rostock 14.7.95



GRÜNFLÄCHE 7.300 m²
 RASENSTEINE DAVON 75% CA. 700 m²
 8.000 m²
 GRUNDSTÜCKSGRÖßE -40.000 m²
 GRZ 0,80
 WASSERDURCHLÄSSIGER PFLASTERBELAG 6.000 m²

- Legende:**
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - NEUBAUTEN
 - GRENZEN FÜR ERWEITERUNGEN
 - VORHANDENE GEBÄUDE
 - GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHENBEFESTIGUNG MIT:**
- RASENGITTERSTRICHEN
 - WASSERDURCHLÄSSIGEM PFLASTERBELAG
 - BETON



Teil B: