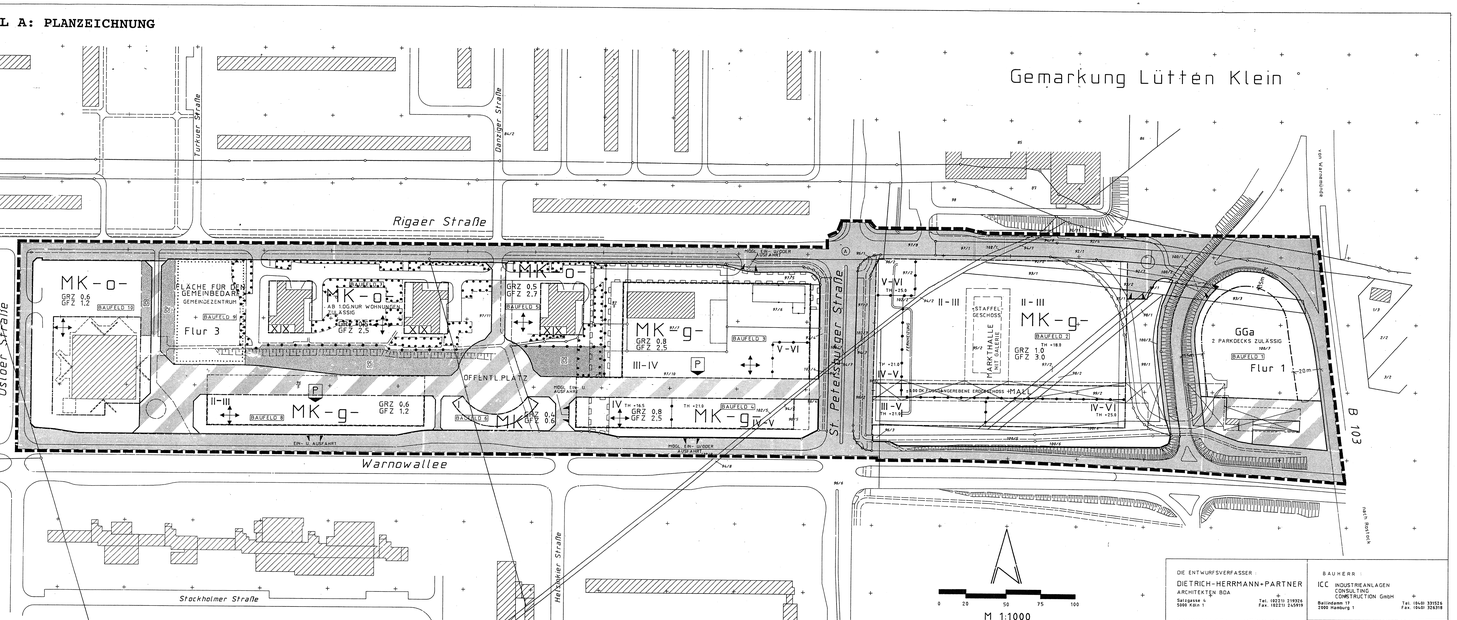
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.04.MK.01 FÜR DAS ZENTRUM LÜTTEN KLEIN

NÖRDLICH DER WARNOWALLEE UND SÜDLICH DER RIGAER STRASSE ZWISCHEN OSLOER STRASSE UND STADTAUTOBAHN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DIE ENTWURFSVERFASSER:	BAUHERR:
DIETRICH-HERRMANN+PARTNER ARCHITEKTEN BDA Sarganese 4 5000 Köln 1 Tel: (0221) 319926 Fax: (0221) 314969	ICC INDUSTRIEANLAGEN CONSULTING CONSTRUCTION GmbH Beim Strohhause 31 2000 Hamburg 1 Tel: (040) 339356 Fax: (040) 339398
KÜNNHAUSEN + DÜBBERT ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGS-INGENIEURE Dr.-Ing. W.Künnhausen Dipl.-Ing. P.Dübbert Dipl.-Ing. H.Kühnhausen Graf-Geßler-Straße 5000 Köln 51 (Ostertz) Tel: (0221) 980380 Fax: (0221) 9803831	ORTSVERGLEICH AUG. 1991 STAND: 13.DEZ.1991 STAND: 13.JAN.1992 STAND: 13.FEB.1992 STAND: 17.MÄRZ.1992 STAND: 27.MAI.1992 STAND: 25.FEB.1993

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB-
§§ 1-11 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 1.0 Grundflächenzahl, z.B.: 1,0
GFZ 2.5 Geschoßflächenzahl, z.B.: 2,5
III Zahl der Vollgeschosse, z.B.: III
TH = 21,0 Traufhöhe über Fußgängerebene, z.B.: 21,0 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO –

- o - Offene Bauweise
- g - Geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baugrenze für unterirdische Parkgarage

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF.

(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB) z.B.

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND MASSNAHMENFLÄCHEN FÜR DEN SCHUTZ, DIE PFLEGE UND DIE ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

GGa Gemeinschaftsgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Stellung der baulichen Anlagen
Vorhandene bauliche Anlagen
Künftig entfallende bauliche Anlagen
Vorhandene Flurstücksgrenzen
P Unterirdische Parkgarage
Nit den Fahrrechten Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
ART DES BAULICHEN NUTZUNG	(§ 1 BauNVO)
1. Im Kerngebiet sind unzulässig:	
a. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen,	(§ 1 Abs.5 BauNVO)
b. Tankstellen	(§ 1 Abs.5 BauNVO)
2. Im Kerngebiet westlich der Sr. Petersburger Straße sind unzulässig:	
Großflächige Einzelhandelsbetriebe	(§ 1 Abs.5 BauNVO)
3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind unzulässig:	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke, öffentliche Verwaltung, Schulen, Schutzbauwerke sowie Anlagen für Feuerwehr und Post	(§ 1 Abs.5 BauNVO)
4. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.	(§ 21a Abs.1 BauNVO)
5. Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen (Garagen) hinzuzurechnen.	(§ 21a Abs.2 BauNVO)
6. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt	(§ 21a Abs.4 Nr.1 BauNVO)
6a. Lärmschutz Die schalltechnischen Orientierungswerte an den Grenzen der Baufelder 5 und 7 mit den vorhandenen Wohnnutzungen dürfen nur werktags zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr bis 65 dB(A) und nachts bis 55 dB(A) erhöht werden, wenn die für allgemeine Wohngebiete einschlägigen Werte nicht überschritten werden.	(§ 1 Abs.4,Nr.2 BauNVO)
MAS DER BAULICHEN NUTZUNG:	(§ 16 Abs.2 BauNVO)
7. Die eingetragenen Höhen (z.B. = 25,0) sind bezogen auf die Oberkante Fußgängerebene Erdgeschoß der Mall = +/- 0,00 m. Die Oberkante Fußgängerebene Erdgeschoß Mall = +/- 0,00 m. darf maximal 1,5 bis 2,0 m über der Höhe des Kreuzungspunktes (Af. St. Petersburger/Rigaer Straße liegen	(§ 18 Abs.1 BauNVO)
7a. Dachaufbauten für technische Anlagen können bis max. 3,5 m über der festgesetzten Traufhöhe liegen.	
BAUGRENZEN:	(§ 23 BauNVO)
8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (§ 20 Abs.4 BauNVO) kann bis zu 2,5 m zugelassen werden.	(§ 23 Abs.3 BauNVO)
VERLEGUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN	
9. Anlagen für die Versorgung mit Fernwärme sind in die öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen Bei evtl. erforderlichen Umverlegungen weiterer Leitungen sind diese gebündelt in die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.	(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
GEHRECHTE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT	
10. Innerhalb der Grundstücksflächen östlich der Sr. Petersburger Straße sind vom Ausgang des Fußgängerpeals der S-Bahn-Station bis zur St. Petersburger Straße Flächen mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, und zwar: a. innerhalb der Mall ausschließlich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit während der Ladenöffnungszeiten bzw. von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und b. südlich der überbauenen Grundstücksfläche mit einem unbeschränkten Gehrecht und Fahrrecht für Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 7m.	
Die Bebauung auf der Südseite des öffentlichen Platzes ist für Fußgänger durchlässig zu gestalten.	
GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:	
11. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen	
GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN:	
12. Die Fassadengestaltung ist auf die Bauten der Nachbarschaft abzustimmen	
13. Die Gebäudeaußenwände der Gebäude sind als Gruppe im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.	
GRÜNGESTALTUNG:	
14. Bei ebenerdigen Stellplätzen ist für jeweils 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.	
15. Für die an das Plangebiet angrenzenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzsatzung.	
16. Geeignete Fassadenbereiche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.	
17. Zulässlich zum Bauvorrag ist für die Grünflächen und Außenanlagen ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen. Beidseitig der St. Petersburger Straße ist mindestens eine Baumreihe vorzusehen.	
EINFREIDUNGEN:	
18. Einfreidungen sind nicht zulässig.	
WERBEANLAGEN:	
19. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten, genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.12.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger-Amtsblatt der Hansestadt Rostock, 1. Jahrgang Nr. 4 vom 03.06.1991 erfolgt.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01./02.02.92 durchgeführt worden.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 04.03.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) 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 30.03.92 bis zum 30.04.92 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 28.3.92 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.08.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführe im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 15.10.92 Stampel des KVG - Amtes Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.03.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.10.92 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 2.10.92 gebilligt.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.03.93 Az.: II 663b-512.113-01.31.02 (Ok.Mk.01) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, 28.01.93 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den zusätzlichen Beschluß der Bürgerschaft vom 30.03.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.93 Az.: II 663-b-512.113-01.31.02 (Ok.Mk.01) bestätigt.

Rostock, 18.05.93 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

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

23.04.2000
Rostock, (Siegelabdruck) (Unterschrift) 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 erteilen ist, sind am 31.05.00 im Amtsblatt für die Hansestadt Rostock Nr. 5 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung unter Hinweis auf 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 01.06.00 in Kraft getreten.

Rostock, 2.6.00 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Oberbürgermeister

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.II S. 885, 1122) und der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzeichenV - in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 733) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 23.10.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04.MK.01 für das Zentrum Lütten Klein, östlich der Warnowallee und südlich der Rigaer Straße zwischen Oslo er Straße und Stadtautobahn, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

△ Übersichtsplan: Lage im Siedlungsband, o. M.

Nur gültig in Verbindung mit 1. Änderung

▽ Übersichtsplan: Lage im Wohngebiet LÜTTEN KLEIN, o.M.

HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. NR.04.MK.01

ZENTRUM LÜTTEN KLEIN

NÖRDLICH DER WARNOWALLEE UND SÜDLICH DER RIGAER STRASSE
ZWI-CHEN OSLOER STRASSE UND STADTAUTOBAHN

Rostock, 20.04.93 Amtsleiter Amt für Stadtplanung

Rostock, Senator

Rostock, Oberbürgermeister