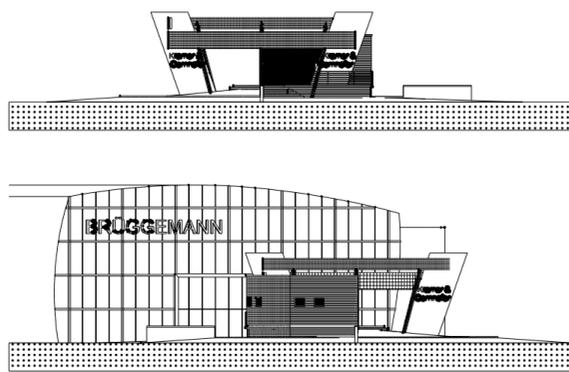


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05.GE.152 FÜR DAS "AUTOHAUS KRAMER & GERNHÖFER" ZWISCHEN DER STADTAUTOBAHN UND DER SCHUTOWER RINGSTRASSE AM SCHUTOWER KREUZ



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2006 (BGBl. I S. 1818), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 14.03.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05.GE.152, für das "Autohaus Kramer & Gernhöfer" zwischen der Stadtautobahn und der Schutower Ringstraße, am Schutower Kreuz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Ansicht von Süden  
Maßstab 1 : 250

Ansicht von Norden  
Maßstab 1 : 250

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Autohaus mit Ausstellungs- und Parkbereich sowie Kundenterrasse

Neu zu errichtende Gebäude, Werbeträger und Stützwände

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

GR 250 m<sup>2</sup> Grundfläche hier 250 m<sup>2</sup>

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier 1 Vollgeschoss

OK 25,80 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN hier 25,80 m

private Zu- und Ausfahrt

privater Schauweg

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Parkfläche

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

Ein- und Ausfahrtbereich

private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Schutzgrün

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe e und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

15,48 vorhandene Höhe nach HN

5,78 vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

8,5 m vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

LPB V Abgrenzung der Lämpgebereiche (LPB V - VI nach DIN 4109)

## TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 Das Gebiet für das "Autohaus Kramer & Gernhöfer" (Flurstücke 3/303 und 3/367) dient ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für den Betrieb eines Autohauses.

1.2 Neben den in Teil A-Planzeichnung festgesetzten Nutzungen sind nur solche untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b und Abs. 1a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausstellungs- und Parkflächen des Autohauses außerhalb des Schauwegs sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schottraassen).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 ist innerhalb des Grundstücks des Autohauses 1 Baum der Art Tilia Cordata als Hochstamm 3 x verpfl. mB, Stammumfang: 18-20 cm zu pflanzen.

Dabei ist ein unverseggelter Wurzelraum von 12 m<sup>2</sup> und Entwicklungspflege incl. Bewässerung: 3-5 Jahre zu garantieren.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche-Schutzgrün- ist eine zweireihige Hecke mit folgenden Arten: Eonymus europaeus (Pflanzhölchen), Prunus padus (Traubenkirsche), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Ribes alpinum (Alpen-Johannesbeere), Salix aurita (Ohrweide) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in Teil A-Planzeichnung- dafür festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten des Warm-Wasser- und Abwasserverbandes zu belasten.

Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung und den Betrieb der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

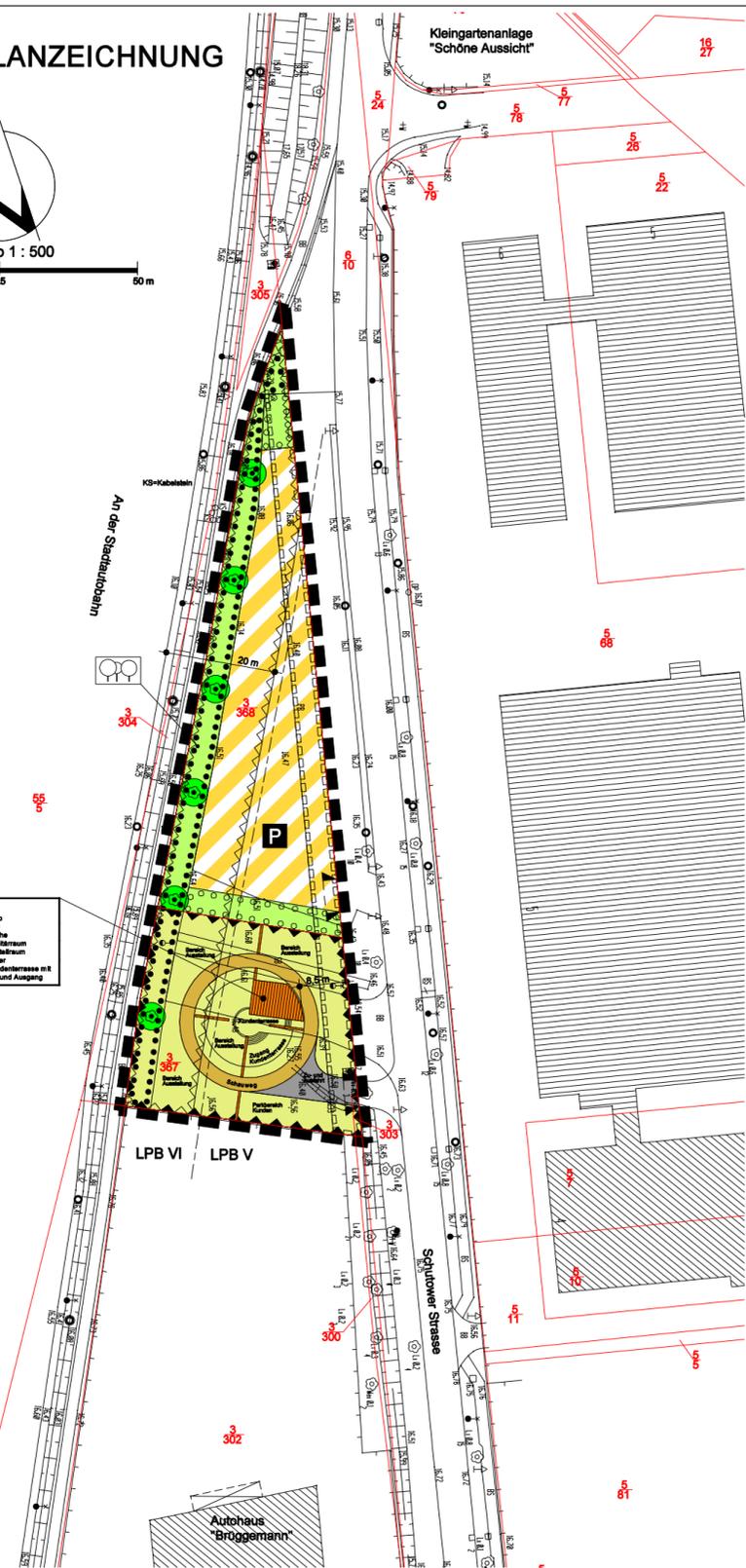
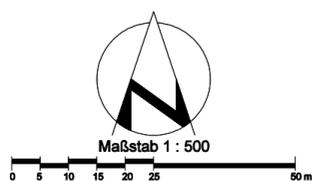
Innerhalb des Gebietes für das "Autohaus Kramer & Gernhöfer" sind die Außenbauteile von Bironnen mit einem neuartigen Schalldämm-Maß nach Tabelle 9 der DIN 4109 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lämpgebereiche zu errichten. Dabei kann für lärmabgewandte Gebäudeseiten entsprechend DIN 4109, Nr. 5.5.1 der maßgebliche Außenlämppegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

5. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 6 Bundesfernstraßengesetz -FStrG-

Innerhalb der in Teil A-Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Abstandsfläche zur Bundesstraße) sind die Flächen nach Tabelle 9 der DIN 4109 in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lämpgebereiche zu errichten. Dabei kann für lärmabgewandte Gebäudeseiten entsprechend DIN 4109, Nr. 5.5.1 der maßgebliche Außenlämppegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

## TEIL A PLANZEICHNUNG



Autohaus	mB
I	Zoo
OK 25,80 m ü. HN	Küche
GR 250 m <sup>2</sup>	Sandstein
	Abstellraum
	Keller
	Kundenterrasse mit Zu- und Ausgang

Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenvermessung des  
Ingenieurbüros Lorenz  
vom 28.11.2006

## Hinweise:

Entlang der Schutower Straße zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der befestigten Fahrbahn (Flurstück 6/10) sind als Ausgleich für die Eingriffe des "Autohauses Kramer & Gernhöfer" 10 Bäume der Art Tilia Cordata als Hochstamm 3 x verpfl. mB, Stammumfang: 18-20 cm zu pflanzen. Dabei ist ein unverseggelter Wurzelraum von 12 m<sup>2</sup> und Entwicklungspflege incl. Bewässerung: 3-5 Jahre zu garantieren.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 6. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001), insbesondere § 3 Abs. 4 Anwendung.

Die in Teil A-Planzeichnung- enthaltenen Ansichtsdarstellungen nehmen an der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan teil.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem Gelände, in dem Kampfmaßnahmen zu erwarten sind.

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG M-V, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Daher ist er auch zum Tragen der entstehenden Kosten verpflichtet.

Der Vorhabenträger hat zeitgerecht die gegebenenfalls notwendigen Kampfmitteleinspar- und Bergungsarbeiten in entsprechender Abstimmung mit dem Munitionsbereinigungsamt vorzunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.07.2006.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.07.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.04.2006 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 21.03.2006 unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauslegung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Die Bürgerschaft hat am 05.07.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 03.08.2006 bis zum 04.09.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.07.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 28.07.2006 die Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeholt worden.

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2006 und am 14.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 14.03.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 14.03.2007 gebilligt.

Rostock, 22.03.07

10. Der katastermäßige Bestand am 26.03.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 26.03.2007

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.

Rostock, 26.03.2007

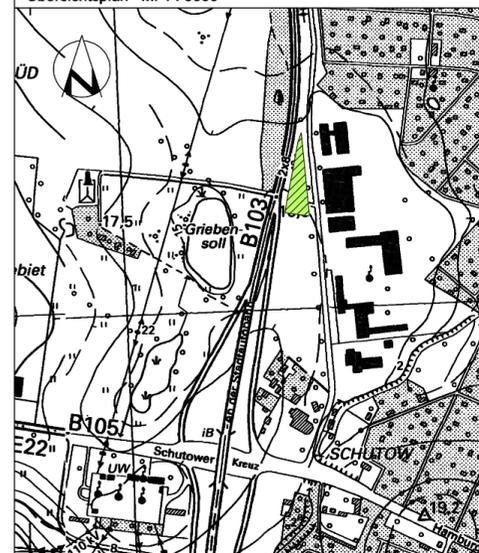
12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 18.04.07 - öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verwaltungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.04.07 in Kraft getreten.

Rostock, 19.04.07

## Übersichtsplan M. 1 : 5000



## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 05.GE.152

für das "Autohaus Kramer & Gernhöfer" zwischen der Stadtautobahn

und der Schutower Ringstraße

Rostock, 26.03.2007



*R. Mury*  
Oberbürgermeister